



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



1.4. Rappel - 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**





4. Le règlement et le zonage du futur PLU



Objectif : Dessiner un zonage et écrire un règlement en adéquation avec le PADD – Les différentes zones du PLU

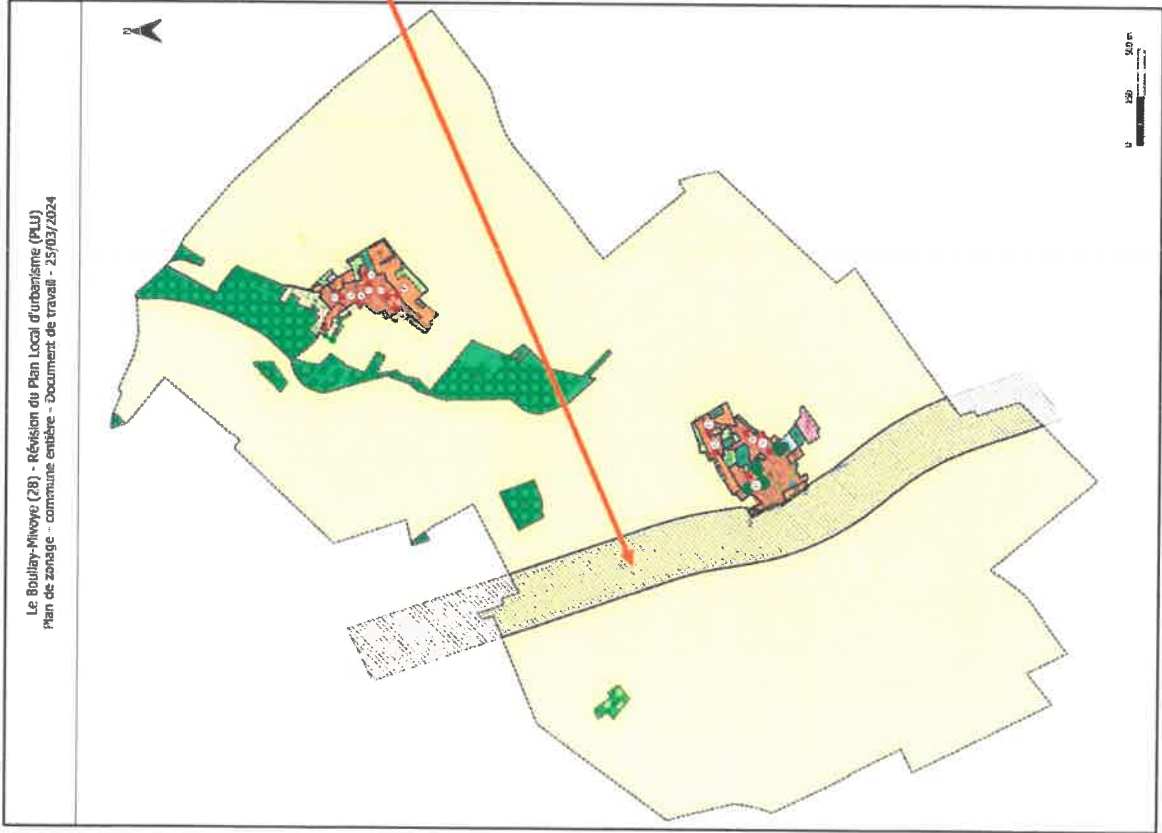
Les zones urbaines :

- La zone **UA** → zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au bâti ancien du Bourg et de Fonville
- La zone **UB** → zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes du Bourg et de Fonville où l'habitat présente en majorité un caractère pavillonnaire
- La zone **UV** → zone urbaine aujourd'hui non bâtie (jardins) desservie par les réseaux. Au contact direct des réservoirs de biodiversité, elle peut accueillir de l'habitat peu dense
- La zone **UJ** → zone urbaine à vocation de jardins, transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole. Elle a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité
- La zone **UX** → zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques.
- La zone **1AU** → zone à urbaniser à vocation d'équipements



Faisceau autoroutier

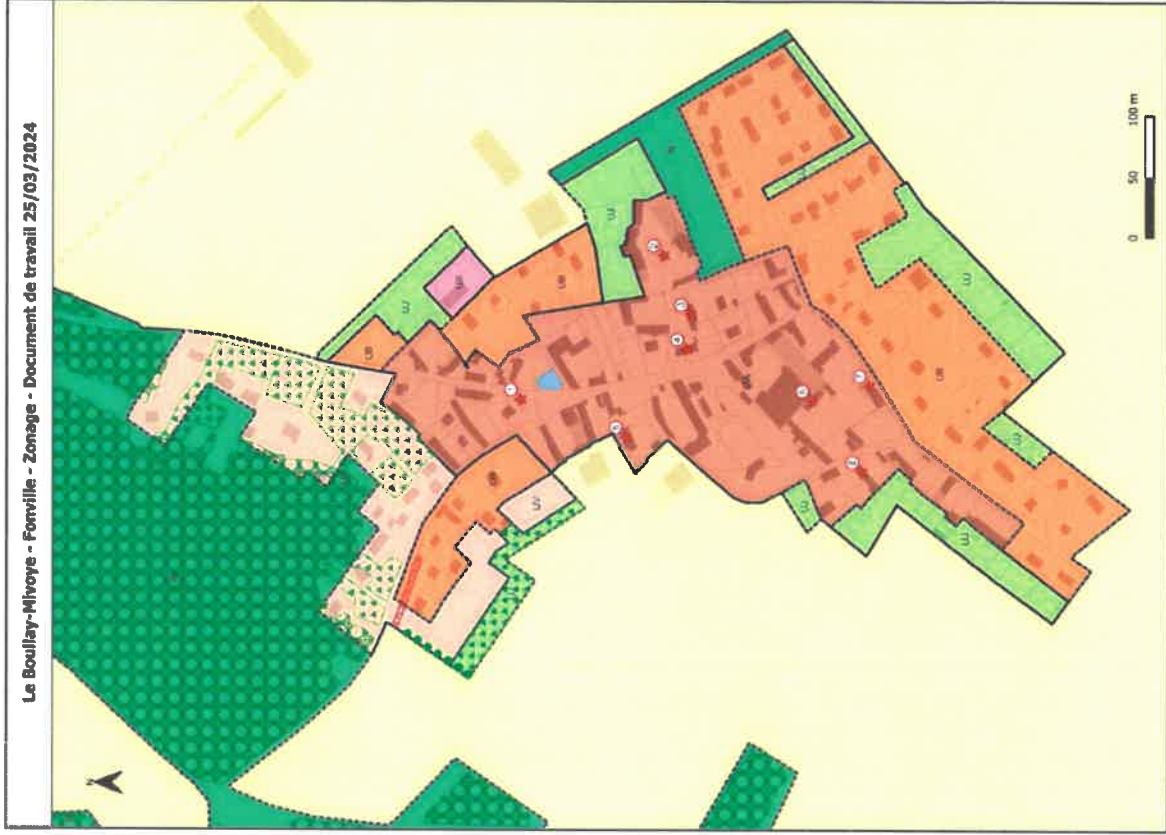
- ▶ Déclaration d'Utilité Publique de juin 2018
- ▶ Mise en compatibilité du PLU obligatoire
- ▶ Se traduit par la délimitation de secteurs spécifiques dans le zonage : **UAir, Ujir et Air** ;
- ▶ Dans les secteurs concernés, les autorisations d'occupation des sols sont étendues :
 - Aux projets routiers et autoroutiers déclarés d'utilité publique permettant l'aménagement des RN154 et RN12 par mise en concession autoroutière entre Allaines-Mervilliers (A10) et la Madeleine de Nonancourt (RN154) ;
 - Aux créations et rétablissements routiers liés à ces projets ;
 - À tout équipement, tout ouvrage, tout affouillement, tout exhaussement, tout bâtiment, toute construction ou tout aménagement lié à la création, à l'exploitation ou à la gestion de ces infrastructures.



Le Boullay-Mivoye - Bourg - Zonage - Document de travail - 25/03/2024



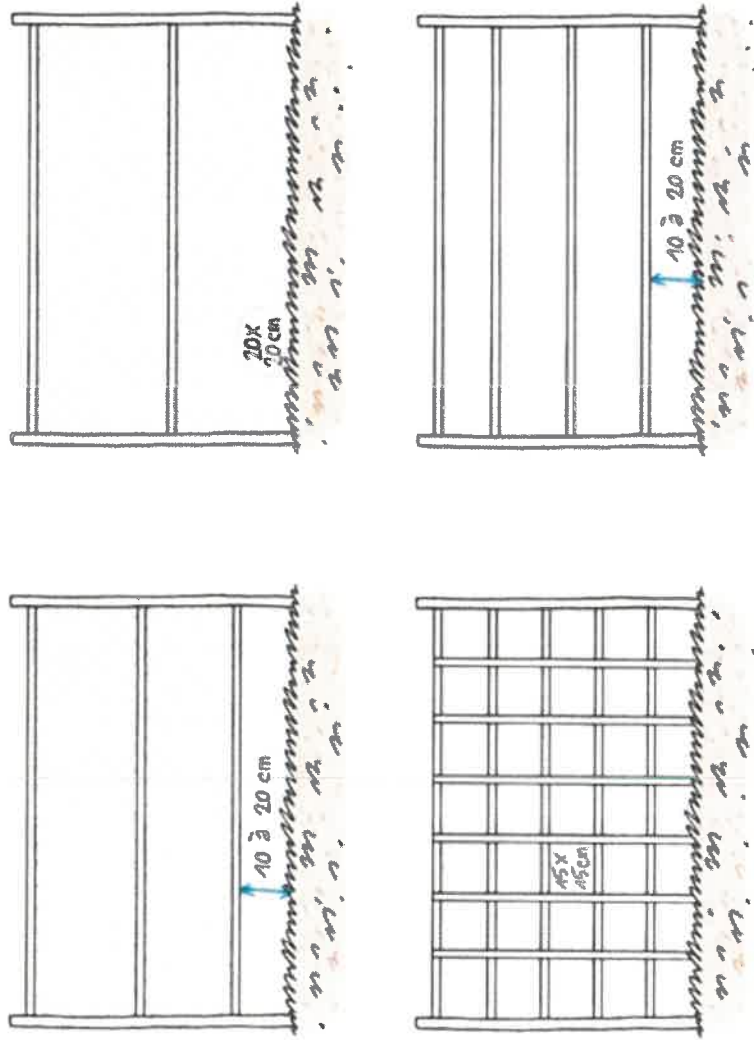
Le Boullay-Mivoye - Forville - Zonage - Document de travail 25/03/2024





Quelques exemples d'évolutions réglementaires communes à toutes les zones

Clôtures adaptées au passage de la petite faune



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement



La zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au bâti ancien du Bourg et de Fonville : UA

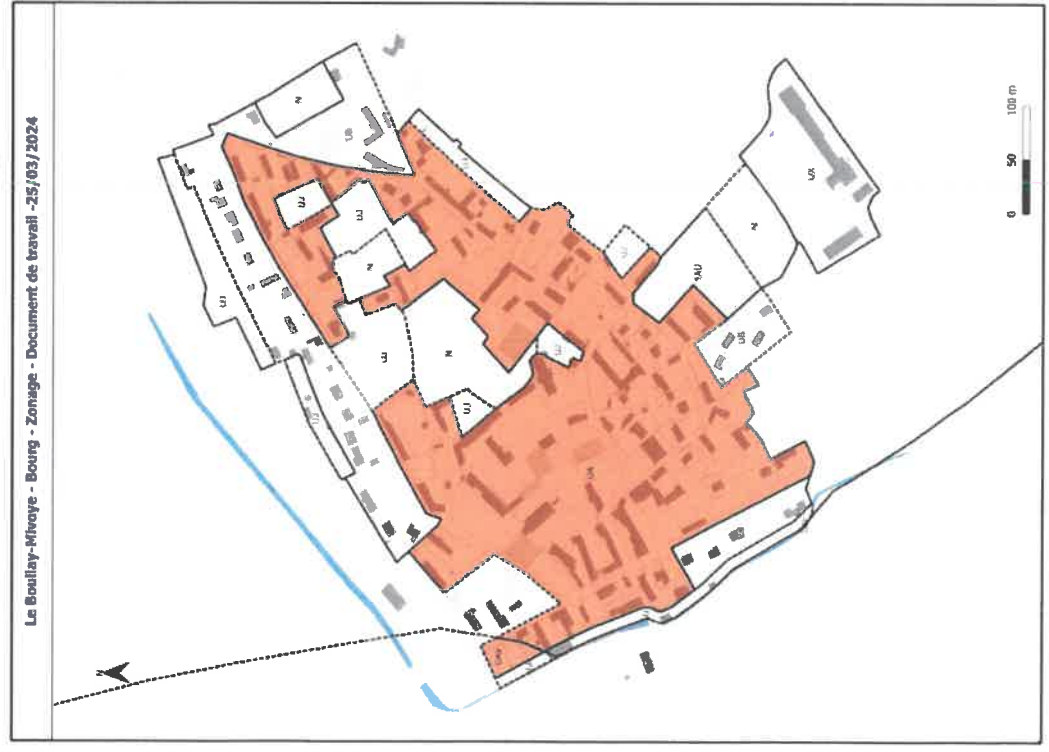
► Le règlement :

- Implantation à l'alignement ou en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement
- Implantation possible sur une ou plusieurs limites séparatives
- En cas de retrait : 5 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des baies et 3 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baie
- **Réglementation plus souple pour les annexes : en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum**
- **Les poulaillers et les piscines ne peuvent pas s'implanter en limite séparative**
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée
- L'emprise au sol maximale : **40%** (en baisse)
- Les hauteurs maximales autorisées : 9m, soit RDC+1 étage +combles, 11m pour les constructions à destination d'exploitations agricoles, non réglementée pour les équipements
- **Deux places de stationnement par logement**
- Les obligations de pleine terre : **60% minimum de la surface de la parcelle**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
	Artisanat et commerce de détail			X
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
	EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		X
Exploitation forestière		X		



La zone urbaine à dominante d'habitat correspondant au bâti ancien du Bourg et de Fonville : UA



La zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes du Bourg et de Fonville : UB

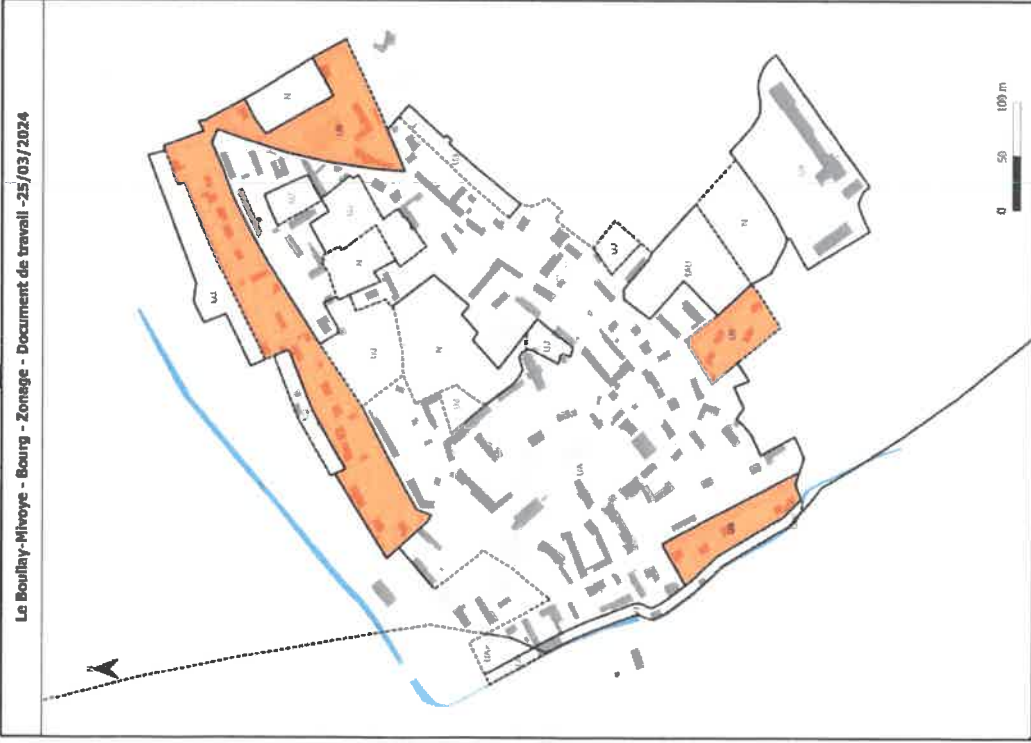
► Le règlement :

- **Implantation en recul de 5m minimum par rapport à l'alignement**
- **Implantation possible sur une seule limite séparative latérale ou en retrait d'une ou des limites séparatives latérales**
- **En cas de retrait : 5 mètres minimum pour les parties de constructions compartant des baies et 3 mètres minimum pour les parties de construction ne comportant pas de baie**
- **Retrait obligatoire de 5m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle**
- **Règlementation plus souple pour les annexes : en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum**
- **Les poulaillers et les piscines ne peuvent pas s'implanter en limite séparative**
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée**
- **L'emprise au sol maximale : 30% (en baisse)**
- **Les hauteurs maximales autorisées : 9m, soit RDC+1 étage +combles, 11m pour les constructions à destination d'exploitations agricoles, non réglementée pour les équipements**
- **Deux places de stationnement par logement**
- **Les obligations de pleine terre : 70% minimum de la surface de la parcelle**

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Exploitation agricole		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation forestière	X		



La zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions récentes du Bourg et de Fonville : UB



La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV

► Le règlement :

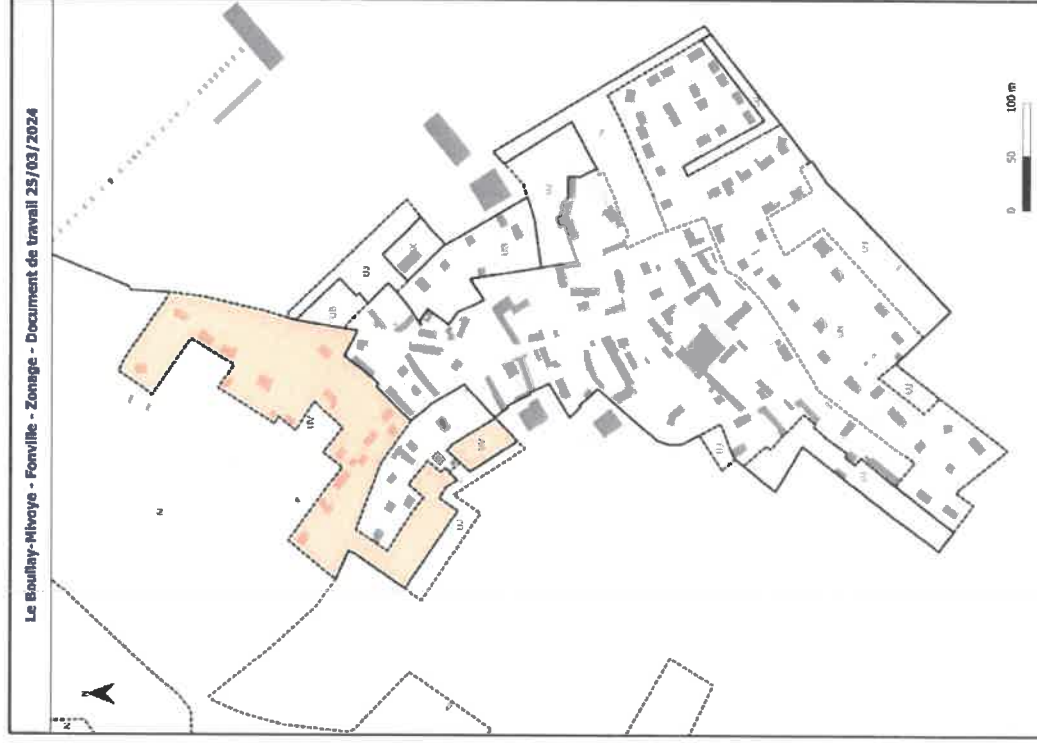
- Recul de 5m minimum par rapport à l'alignement
- Retrait par rapport aux limites séparatives latérales de 5 mètres minimum pour les parties de constructions comportant des baies et de 3 mètres pour les parties de construction ne comportant pas de baie
- Retrait de 5m minimum obligatoire par rapport à la limite de fond de parcelle
- Les annexes doivent être implantées à 10m maximum de la construction principale. Elles peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait de 1m minimum
- **Les poulaillers et les piscines ne peuvent pas s'implanter en limite séparative**
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière : non réglementée
- L'emprise au sol maximale : 20%
- Les hauteurs maximales autorisées : 9m, soit RDC+1 étage +combles, non réglementée pour les équipements
- **Deux places de stationnement par logement**
- Les obligations de pleine terre : 80% minimum de la surface de la parcelle

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
	Exploitation agricole		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation forestière	X		





La zone urbaine « verte » à vocation d'habitat peu dense : UV



La zone urbaine à vocation de jardins : UJ

- correspond à une zone urbaine à vocation de jardins,
- transition entre la zone urbaine et la zone naturelle, agricole ou urbaine à vocation d'activités économiques
- a également pour vocation d'assurer les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité
- remplace les secteurs UAj et UBj du PLU en vigueur
- Fait partie du dispositif mis en place pour une protection renforcée de la trame verte et bleue communale
- a été systématisé au contact des zones A et N, avec une profondeur minimale de 10m. Sa profondeur peut être plus importante lorsque la superficie des parcelles le permet, au contact des réservoirs de biodiversité identifiés dans le SCOT.

► Le règlement :

- Les extensions des habitations existantes inférieures à 50% de la surface de plancher existantes et dans la limite de 50m² d'extension ;
- Les annexes sont autorisées à la condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 30m² et une hauteur de 3,5m, dans la limite d'une annexe par unité foncière ;
- **Les poulaillers et les piscines ne peuvent pas s'implanter en limite séparative.**

Le Boullav-Mivoye - Bourg - Zonage - Document de travail -25/03/2024

