

maître d'ouvrage

commune de BOISNEY

## carte communale

dossier approuvé

1 - rapport de présentation

maître d'œuvre

direction départementale  
des territoires de l'Eure



Direction départementale  
des territoires de l'Eure

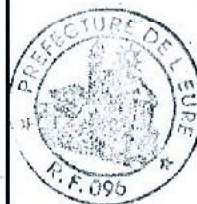
service prévention des  
risques et aménagement  
du territoire  
1 avenue Foch  
27 022 Evreux cedex  
téléphone  
02 32 29 60 60  
télécopie  
02 32 29 60 73

carte communale approuvée  
par  
délibération du conseil  
municipal  
du :

19-09-2011

carte communale approuvée  
par  
arrêté préfectoral du :

15 FEV. 2012



# SOMMAIRE

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GENERALITES</b>                                                                                | <b>3</b>  |
| I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE                                 | 3         |
| II - PROCESSUS D'ELABORATION                                                                      | 4         |
| III - CONTENU                                                                                     | 5         |
| IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL             | 6         |
| V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT                                               | 6         |
| <b>1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE</b>                                                      | <b>7</b>  |
| I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT                                                               | 9         |
| I.1. - Présentation générale de la commune                                                        | 9         |
| I.2. - Diagnostic paysager                                                                        | 10        |
| I.3. - Les risques et nuisances                                                                   | 16        |
| I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine                                   | 20        |
| I.5. - Les équipements                                                                            | 24        |
| II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE                                                       | 27        |
| II.1. - Population et logement                                                                    | 27        |
| II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire                          | 33        |
| III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS                                    | 37        |
| III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.) | 37        |
| III.2. - Le schéma de cohérence territoriale                                                      | 38        |
| III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux                                 | 38        |
| <b>2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT</b>                                        | <b>39</b> |
| I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT                                        | 41        |
| I.1. - Les perspectives démographiques                                                            | 41        |
| I.2. - Les perspectives économiques                                                               | 41        |
| I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier                                       | 42        |
| I.4. - L'organisation spatiale souhaitée                                                          | 42        |
| II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS                                                | 43        |
| II.1. - Le zonage                                                                                 | 43        |
| II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines                       | 45        |
| II.3. - Les bêttoires                                                                             | 48        |
| <b>3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT</b>                                           | <b>49</b> |
| I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT                                                      | 51        |
| II - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT                | 52        |
| <b>4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME</b>                                | <b>53</b> |



# GENERALITES

## I - PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE : OBJET ET CADRE JURIDIQUE

La carte communale est un document d'urbanisme créé par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, spécialement adapté aux petites communes. Il s'agit d'un document public et **opposable aux tiers**.

Elaborée en général sur la totalité du territoire communal, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

La carte est soumise comme les autres documents d'urbanisme au respect des articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme :

☞ L'article L 110 stipule que "le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

☞ L'article L121-1 présente la finalité des différents documents d'urbanisme. Ces derniers déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;

3° une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

D'autre part, la carte communale doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

## **II - PROCESSUS D'ELABORATION**

L'établissement d'une carte communale est décidé à l'**initiative de la commune**. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration.

En application de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme, le dossier de carte communale, une fois constitué, est soumis à une enquête publique. Lors de l'élaboration, le maire doit consulter le document de gestion de l'espace agricole et forestier, s'il existe.

La carte communale est approuvée par délibération du conseil municipal et transmise pour approbation au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de 2 mois.

Le document approuvé conjointement par le préfet et le conseil municipal est tenu à la disposition du public.

### III - CONTENU

Le dossier de carte communale est constitué des pièces suivantes :

\* **un rapport de présentation** qui :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées;
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

\* **un ou plusieurs documents graphiques** qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée. Ces documents graphiques sont opposables aux tiers.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des **règles générales de l'urbanisme** figurant aux articles R 111-1 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme.

#### **IV - INCIDENCES SUR LES PERMIS ET AUTRES AUTORISATIONS D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL**

L'approbation de la carte communale peut entraîner, si le conseil municipal de la commune le souhaite, un transfert de compétence en matière d'application du droit des sols de l'Etat à la commune. Le Maire délivre alors les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'urbanisme au nom et sous la responsabilité de la commune.

Ce transfert de compétence est définitif.

#### **V - ABROGATION ET GESTION DANS LE TEMPS DU DOCUMENT**

Une carte communale approuvée peut être abrogée. Il n'est pas fixé de limite à sa durée de validité.

Si les circonstances l'exigent, elle peut être révisée (procédure semblable à l'élaboration). Il faut attendre l'achèvement de la procédure pour pouvoir appliquer le nouveau document.

## **1ère PARTIE : L'ANALYSE DE LA COMMUNE**





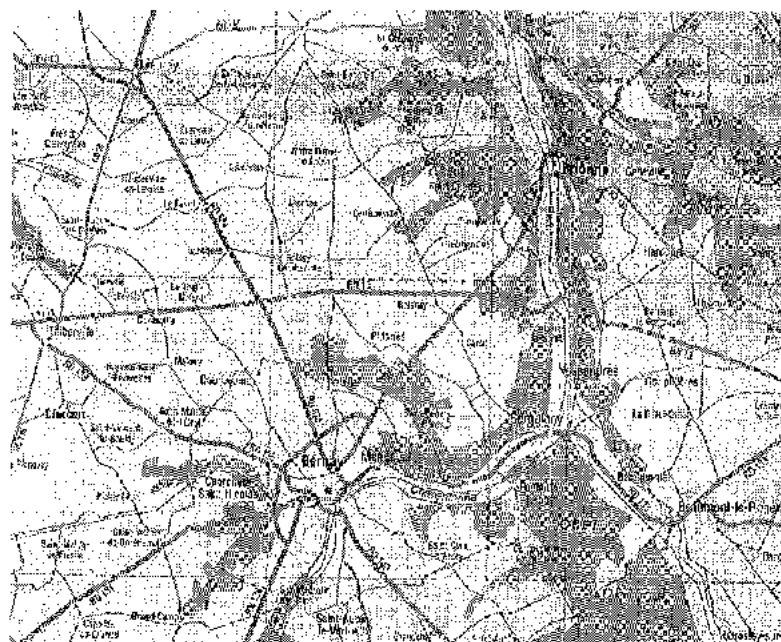
## I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### I.1. - Présentation générale de la commune

La commune de Boisney fait administrativement partie du canton de Brionne.

Ses habitants sont des Boisneyais.

D'une superficie de 576 hectares, Boisney possède des limites communales avec Plasnes, Carsix, Aclou, Franqueville, Hezmanville et Berthouville.



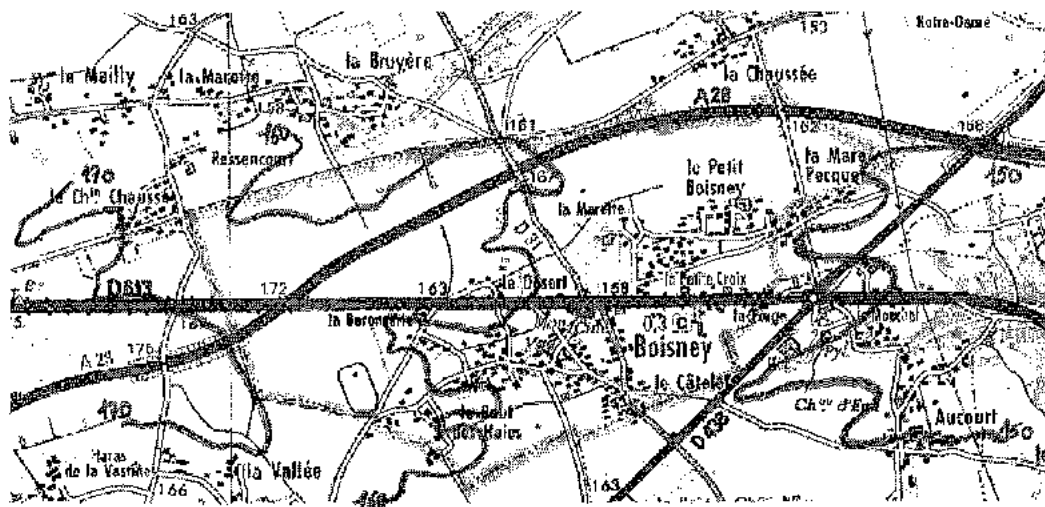
Selon François de Beaurepaire, Boisney, connu sous le nom de *Boeneium* vers 1142, paraît représenter le nom de domaine de type gallo-romain tardif *Botiniacum* formé avec le nom d'homme germanique *Boto* ou *Botinus*, qu'on retrouve précisément dans Boincourt, hameau de la commune voisine Carsix.

Il est très probable que le même personnage fut à l'origine de l'un et l'autre noms, ce qui implique une datation du VI<sup>ème</sup> siècle, époque à laquelle se situe le passage des formations en *-iacum* aux composés en *-court* et en *-ville*.

Autrefois, *Boenay* était située sur la voie romaine Rouen - Le Mans. « Le Câtelet » pourrait indiquer un camp romain.

Après l'invasion normande, Boisney dépendait du domaine de Thibouville et ceci jusqu'à la Révolution.

## I.2. - Diagnostic paysager



La commune de Boisney est une commune de plateau dont l'altitude varie peu, passant de 150 m à 170 m NGF. Elle est traversée d'Est en Ouest par la RD 613, qui relie Evreux à Caen.

Celui qui passe sur la route départementale 613 ne voit rien de Boisney, que quelques habitations et activités implantées le long de la « grande route ».

Il faut quitter la départementale pour découvrir ce qu'est réellement Boisney : un village préservé, verdoyant, riche de nombreux alignements d'arbres et chemins creux.

L'autoroute A28 elle-même a su se faire discrète, se fondant dans le paysage et n'isolant aucune construction du reste du village.

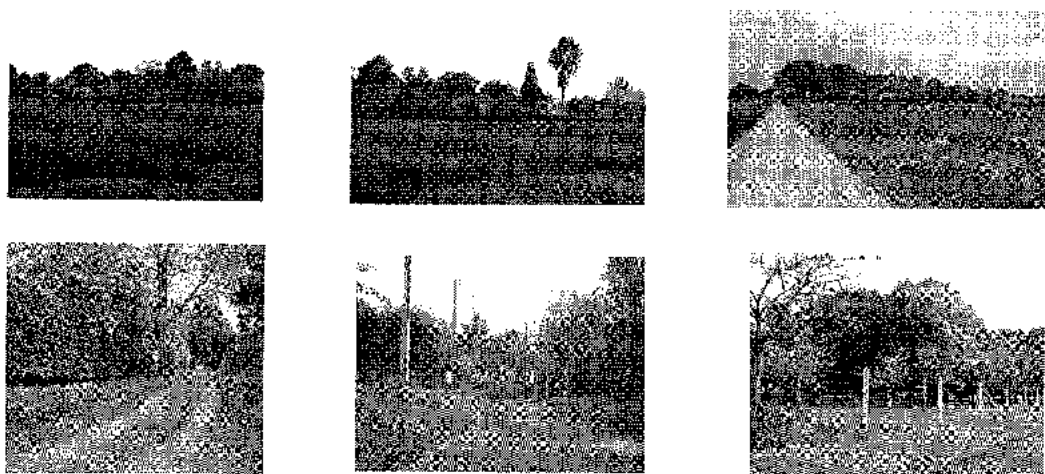


## Les espaces non bâtis

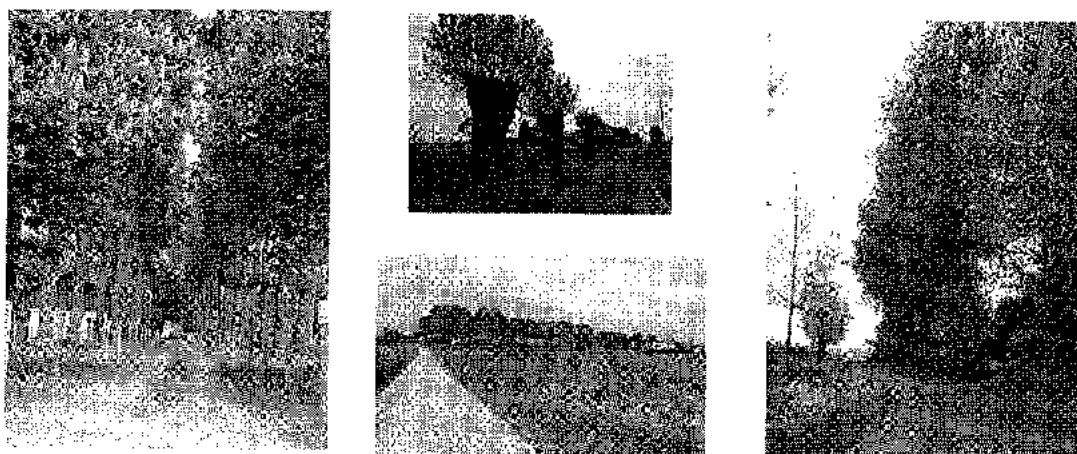
La commune de Boisney est une commune avant tout agricole : on y recense 8 corps de ferme et 79% de la superficie communale sont utilisés pour l'agriculture.



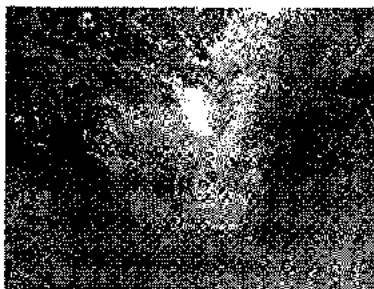
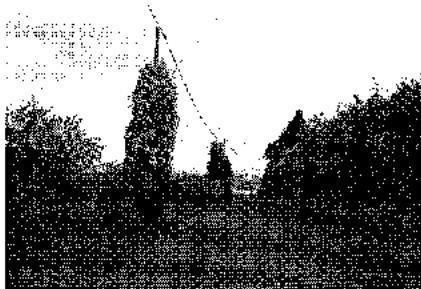
Bien que ne possédant pas d'espaces boisés, c'est aussi une commune très verdoyante : d'où que l'on regarde, le bâti semble posé dans un écrin de verdure.



Boisney possède de nombreux alignements d'arbres qui agrémentent les rues et les chemins.



On observe également la présence de plusieurs « chemins creux », des routes ou chemins bordés de talus plantés.



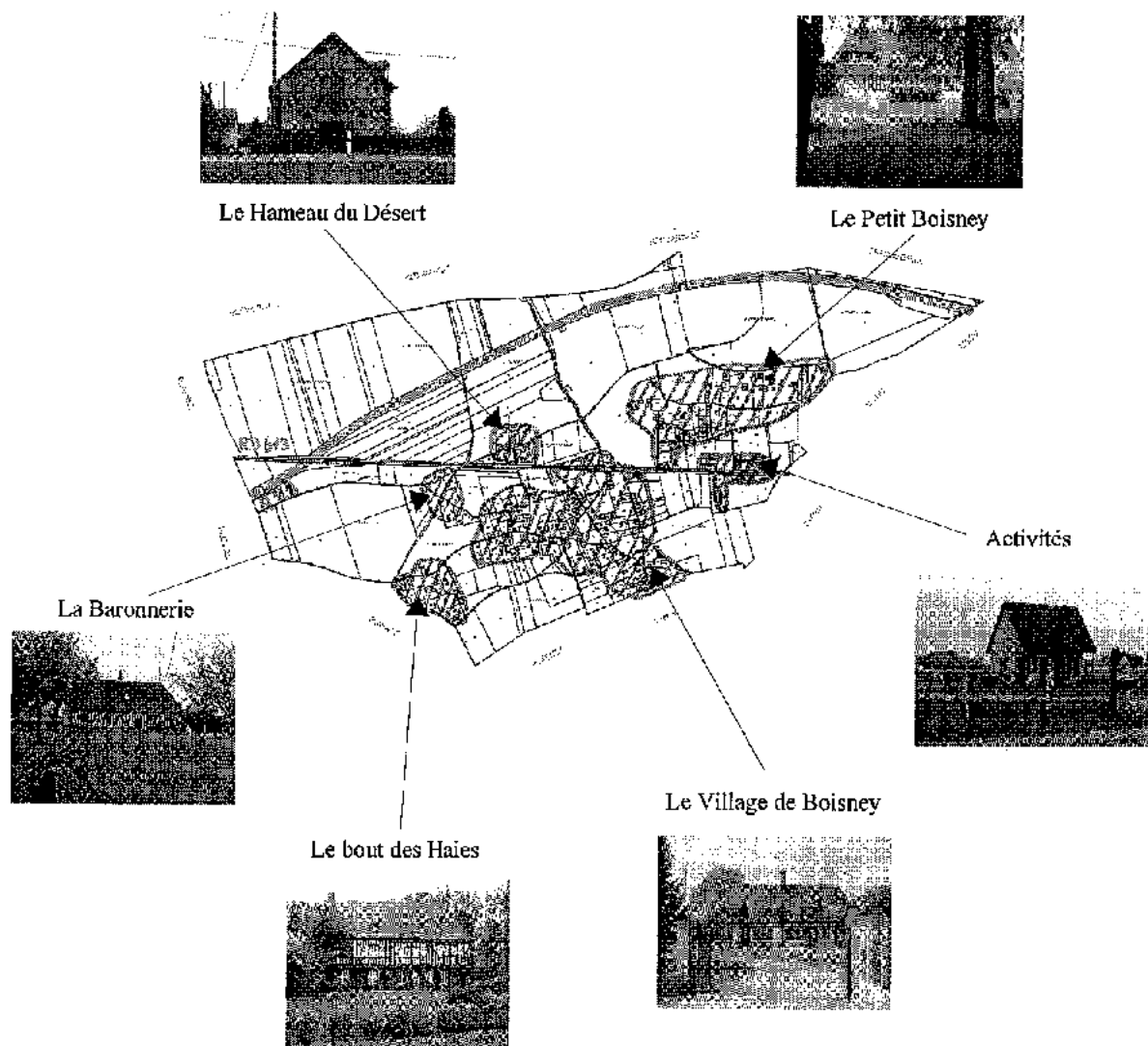
Les vergers occupent également une place importante dans la commune : ils sont nombreux et de bonne qualité.



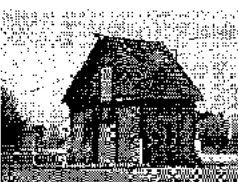
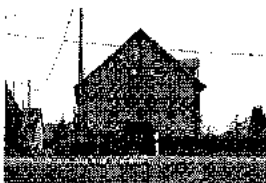
## Les espaces bâtis

Les espaces bâtis sont au nombre de cinq : le village de Boisney, le Petit Boisney, le hameau du Désert, la Baronnerie et le Bout des Haies.

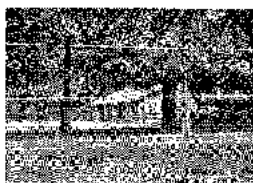
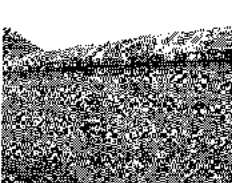
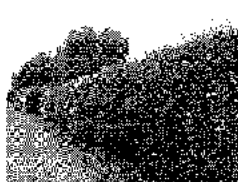
On peut y ajouter un espace bâti particulier : les activités situées le long de la RD 613.



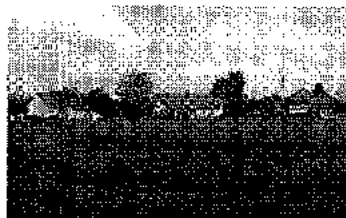
Le bâti ancien est présent sur la quasi-totalité du territoire. Il est constitué de constructions en briques, moellons ou enduit. Les matériaux de couverture sont l'ardoise ou la tuile, plus rarement le chaume.



Leur intégration paysagère est assurée par des haies d'essences locales, parfois de vieux murs parfaitement sauvegardés, ou tout simplement le traitement paysager de la parcelle.



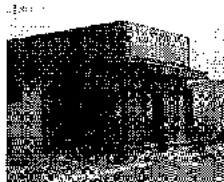
Le bâti récent, situé majoritairement dans le village de Boisney, a su lui aussi s'intégrer dans l'environnement par une approche paysagère cohérente avec celle du bâti plus ancien. Les façades sont en enduit de ton clair et les toitures en ardoise ou tuile.



Seules les constructions les plus récentes se détachent du paysage, les plantations n'étant pas encore réalisées ou pas encore à maturité.



Les activités se sont regroupées de part et d'autre de la RD 613 : contrairement à l'habitat, aucune insertion paysagère n'a été réalisée, donnant ainsi à l'automobiliste de passage une image de Boisney totalement fautive.





## **Conclusion**

La commune de Boisney est une commune tournée essentiellement vers l'agriculture, dont la qualité des espaces bâtis et non bâtis est indiscutable. La présence d'une végétation abondante composée d'essences locales offre un paysage verdoyant qui favorise l'intégration des constructions.

Il est dommage que les activités situées le long de la RD 613 n'aient pas suivi cet exemple d'insertion paysagère. Dans le cadre du projet de zone d'activités, il serait judicieux de prévoir un aménagement paysager global de la zone.

Concernant l'accueil de nouvelles habitations, les « dents creuses » situées à l'intérieur du périmètre déjà bâti devraient suffire à répondre aux besoins de la commune pour les années à venir, permettant ainsi de préserver les espaces agricoles et naturels.

### **I.3. - Les risques et nuisances**

#### **↳ Les cavités souterraines**

Le département de l'Eure se caractérise par la présence de nombreuses bêttoires ou marnières dans son sous-sol.

L'enquête générale menée auprès des communes en 1995, ainsi que les recherches systématiques effectuées aux archives départementales font état de la présence ou de la présomption de ces cavités.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages prévoit dans son article 43 que les communes élaborent en tant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Des recherches effectuées aux archives départementales et de l'enquête de 1995, il ressort que plusieurs marnières sont présentes sur le territoire communal.

La prise en compte du risque représenté par la présence de ces marnières est expliquée plus loin au chapitre justifiant les choix d'aménagement retenus.

## La protection contre les nuisances sonores

Pour le bruit des infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic. Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

La législation précédente sur le bruit (arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983) avait conduit à un arrêté préfectoral recensant les voies bruyantes du 6 septembre 1982. Depuis la loi de 1992, le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003.

La commune est concernée par les axes routiers suivants :

- la RD 438, qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- la RD 613, du PR 65+900 au PR 67+000, qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée ;
- l'autoroute A28, section Brionne-Boisney/Orbec, qui est classée en catégorie 3, soit un couloir de nuisances sonores de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée.

### ↳ les sols susceptibles d'être pollués

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement recense ses sites qui sont classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Les sites suivants ont été répertoriés dans BASIAS sur le territoire de la commune

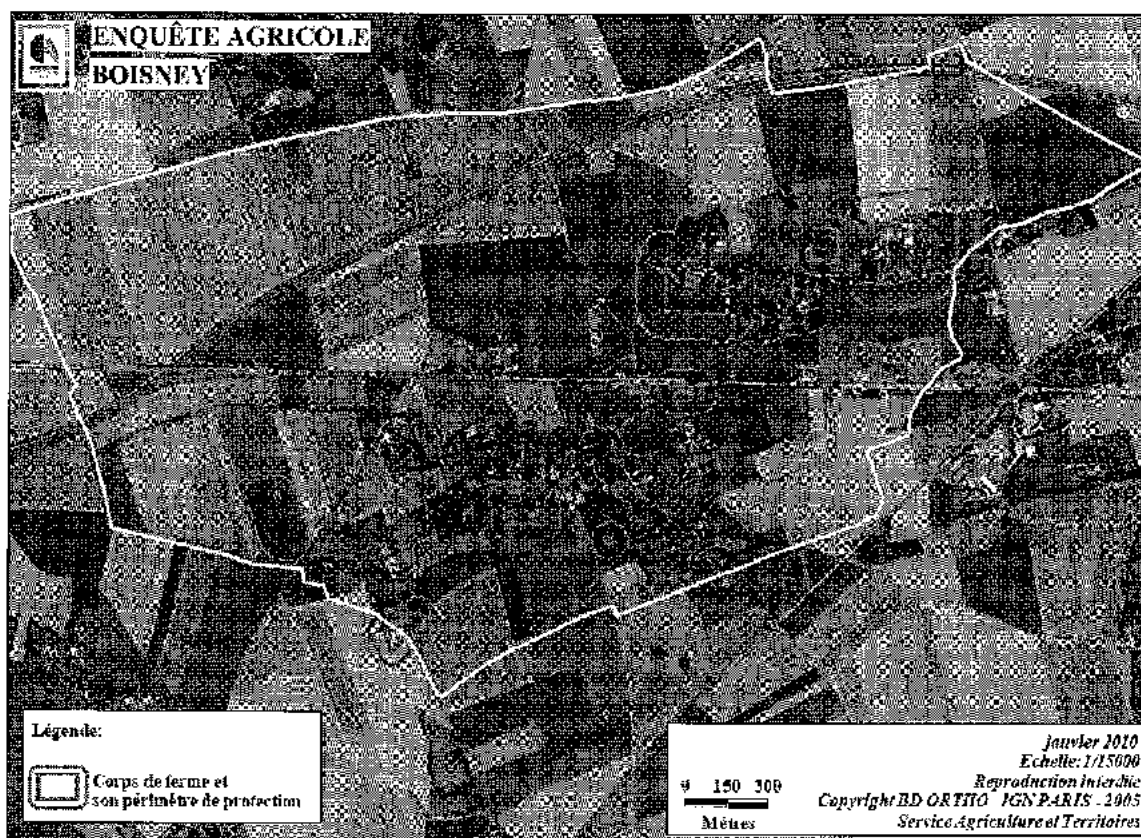
| Indice           | Date requête | Raison sociale       | adresse                          | activité                     |
|------------------|--------------|----------------------|----------------------------------|------------------------------|
| HNO-I-27<br>6222 | 15/09/06     | BLONDEL<br>Maurice   | RN13 Carsix                      | Station service et<br>garage |
| HNO-I-27<br>6223 | 15/09/06     | VB DEFIS<br>(SARL)   | « La Haute<br>Sente » RN13       | Station service              |
| HNO-I-27<br>6224 | 15/09/06     | FINA FRANCE<br>(STE) | RN 13, carrefour<br>de Malbrouck | Station service              |

### ↳ L'activité agricole

Dans la loi d'orientation agricole de 1999, l'article 105 codifié à l'article L. 111-3 du Code Rural, introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et terrains supportant des habitations occupées par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées par le règlement sanitaire départemental (50 mètres) ou la législation sur les installations classées (100 mètres ou plus) suivant le nombre d'animaux.

Les objectifs de cette protection sont d'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) et de permettre la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions. Ainsi, les corps de ferme avec un élevage important déterminent un périmètre d'au moins 100 mètres à l'intérieur duquel toute construction (hormis celle ayant un lien direct avec l'activité agricole) doit être proscrite. Pour les autres corps de ferme et notamment pour ceux qui ont un bâtiment de stockage ou un nombre moins important d'animaux, une distance de 50 mètres de non constructibilité autour de la parcelle cadastrale du corps de ferme est préconisée pour éviter tout risque de conflit de voisinage.

Ces périmètres figurent sur la carte ci-après.



### L'agriculture à Boisney :

Boisney est une commune de 576 ha dont **457 ha** sont utilisés par l'agriculture, soit **79 %** ce qui est supérieur à la moyenne départementale de 67 %.

**21 exploitants agricoles** mettent en valeur le territoire de la commune.

On recense **8 corps de ferme**, dont **6** font l'objet de la mise en place d'un périmètre de protection :

- 2 exploitations de polyculture élevage (vaches laitières)
- 1 exploitations de polyculture élevage (vaches allaitantes)
- 1 exploitation ovine
- 1 exploitation céréalière
- 1 exploitation fruitière
- 2 exploitations équines

A noter, la présence d'un bâtiment de stockage isolé.

#### **I.4. - La protection des ressources naturelles et du patrimoine**

##### ☞ La protection de la ressource en eau :

La commune de Boisney est concernée par le périmètre de protection éloigné de la source des Fontaines située sur la commune de Brionne (n° 122.8.001). Les périmètres de protection ont été définis le 19 décembre 1983 d'après le rapport de l'hydrogéologue agréé mais le zonage et les servitudes n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral instituant des servitudes d'utilité publique.

##### ☞ les sites archéologiques

La commune de Boisney comporte 4 sites archéologiques. Ces sites sont répertoriés sur la carte ci-après.

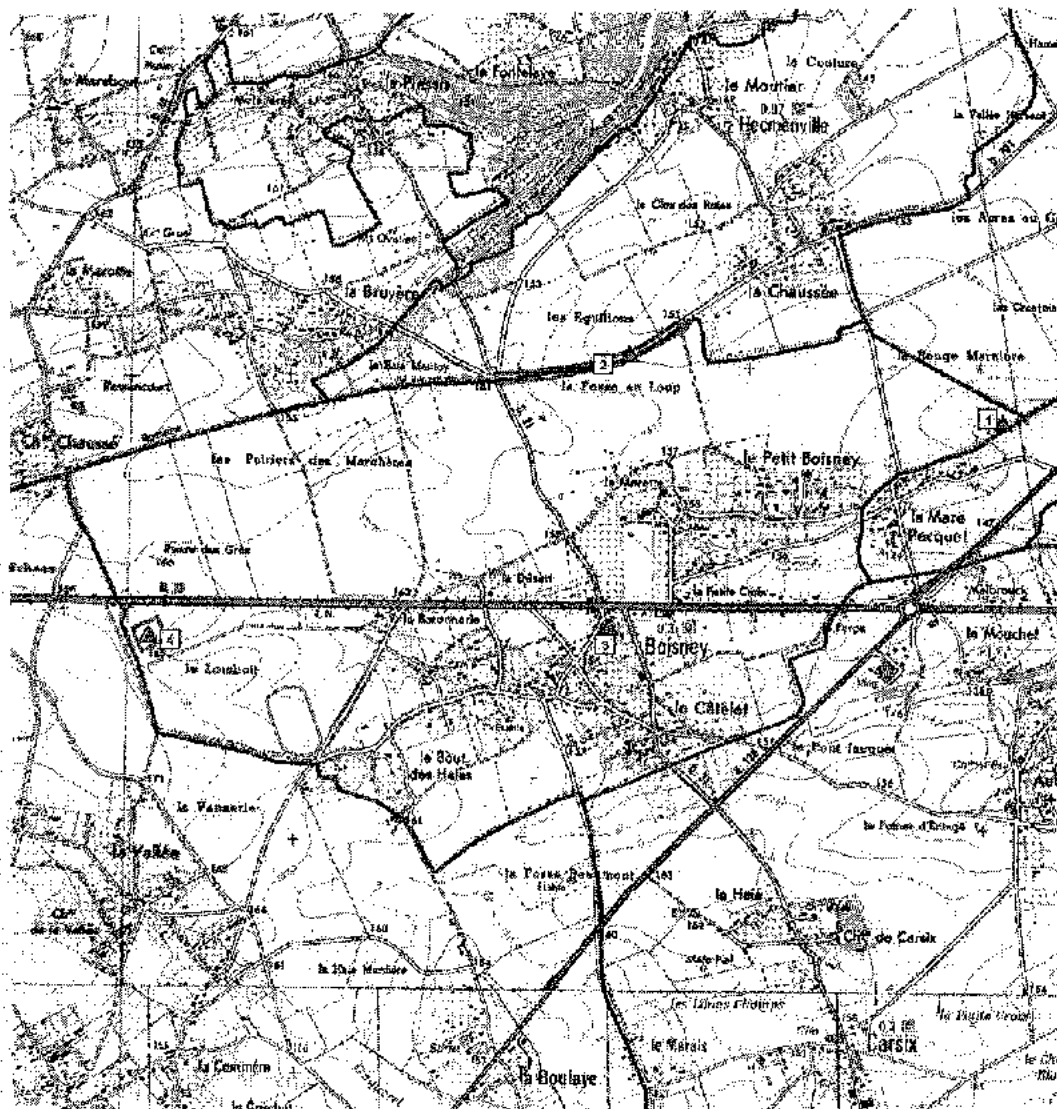
Cette carte ne fait état que des données connues à ce jour.

Sur les sites connus, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, lors des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques, et celle du 15 juillet 1980, relative à la protection des découvertes et vestiges archéologiques contre les actes de malveillance.

Des découvertes sur d'autres sites sont susceptibles d'enrichir l'inventaire du patrimoine archéologique. La loi du 27 juillet 1941 fait ainsi obligation d'informer le service régional de l'archéologie de toute découverte.

Cette loi a pour but d'éviter la destruction des vestiges.

## BOISNEY : données archéologiques



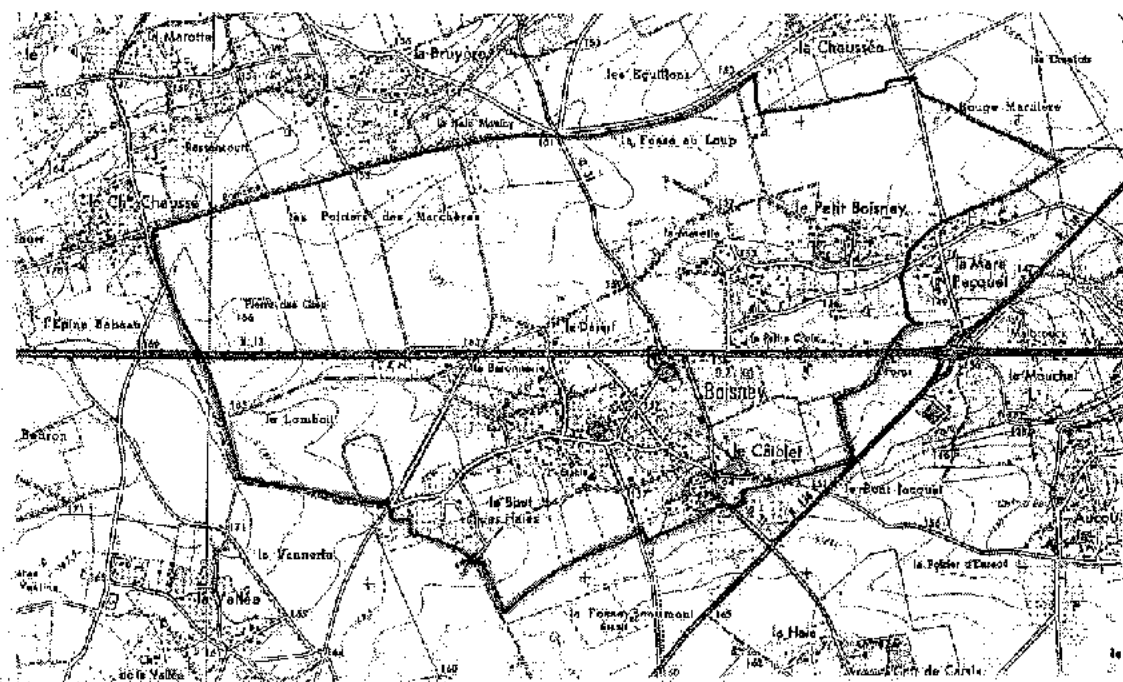
Cartographie SRA Haute-Normandie 2006

- 1 - mobilier néolithique - prospection au sol
- 2 - voie romaine Lisieux-Rouen
- 3 - Eglise Saint-Aubin médiévale - classée MH 1862
- 4 - occupation Haut moyen-Age - fouille 2003 (A28)

## les éléments remarquables du patrimoine

Le service régional de l'inventaire général indique les édifices, maisons et fermes repérés et sélectionnés dans le cadre de ses études (cf carte).

| n°   | localisation              | Dénomination architecture      |
|------|---------------------------|--------------------------------|
| 2537 | Boisney                   | Maisons-fermes                 |
| 2538 | Boisney                   | Eglise paroissiale Saint Aubin |
| 2539 | Boisney                   | Croix de cimetière             |
| 2540 | Boisney                   | Maine-école                    |
| 2541 | Boisney                   | maison                         |
| 2542 | Boisney                   | monument                       |
| 2543 | Boisney                   | puits                          |
| 2544 | Boisney, le Catelet       | manoir                         |
| 2545 | Boisney, le Catelet       | ferme                          |
| 2546 | Boisney, le Petit Boisney | ferme                          |





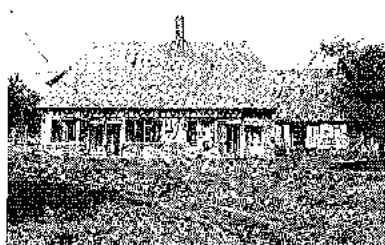
Église paroissiale Saint Aubin



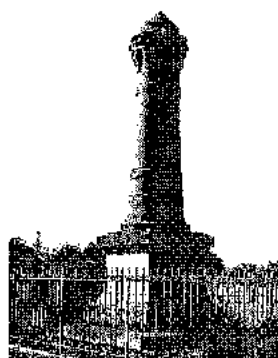
Croix de cimetière



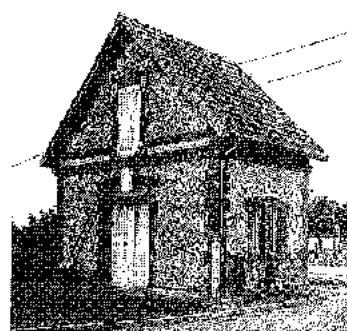
Mairie- école



Maison



Monument



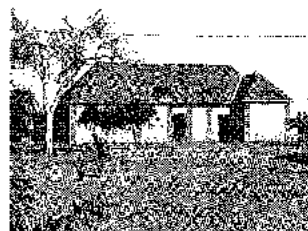
Puits communal



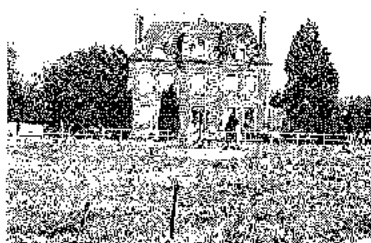
Manoir - Logis



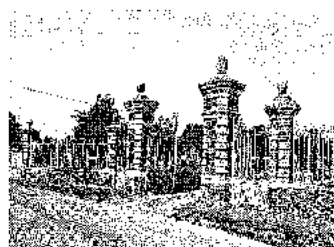
Manoir - Colombier



Ferme - Pressoir à cidre



Ferme - Logis



Ferme - Portail



## I.5. - Les équipements

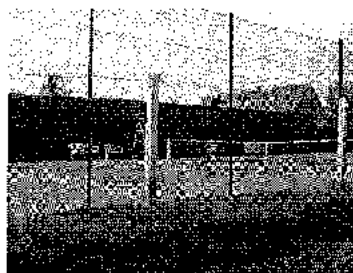
### ↳ Services publics, infrastructures (voies de communication)

La commune ne dispose pas de services publics, à l'exception bien sûr de la mairie.

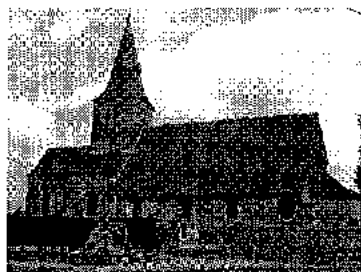


### ↳ équipements sportifs, loisirs, culturels et culturels

La commune est équipée d'un terrain de football, d'un terrain de tennis et d'un terrain de pétanque.



Elle possède une église.



#### ↳ enseignement

La commune de Boisney est en SIVOS avec les communes de Carsix, Fontaine la Soret et Saint Léger de Rotes,

Elle accueille une classe qui regroupe la grande section de maternelle et le cours préparatoire.

Les collégiens sont scolarisés à Brionne, les lycéens quant à eux sont dirigés vers les lycées de Bernay.

#### ↳ réseaux et assainissement

L'assainissement individuel est la règle sur l'ensemble du territoire communal.



## II - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

### II.1. - Population et logement

#### Evolution démographique de 1968 à 2006

| Années | Population (1) | Variation |             | Excédent naturel en % par an | Solde migratoire en % par an |
|--------|----------------|-----------|-------------|------------------------------|------------------------------|
|        |                | en nombre | en % par an |                              |                              |
| 1968   | 241            |           |             |                              |                              |
|        |                | 8         | 0,5         | 1,1                          | -0,6                         |
| 1975   | 249            |           |             |                              |                              |
|        |                | -7        | -0,4        | 0,7                          | -1,1                         |
| 1982   | 242            |           |             |                              |                              |
|        |                | 34        | 1,7         | 0,9                          | 0,8                          |
| 1990   | 276            |           |             |                              |                              |
|        |                | 26        | 1,0         | 0,5                          | 0,5                          |
| 1999   | 302            |           |             |                              |                              |
|        |                | -19       | -0,9        | 0,4                          | -1,3                         |
| 2006   | 283            |           |             |                              |                              |

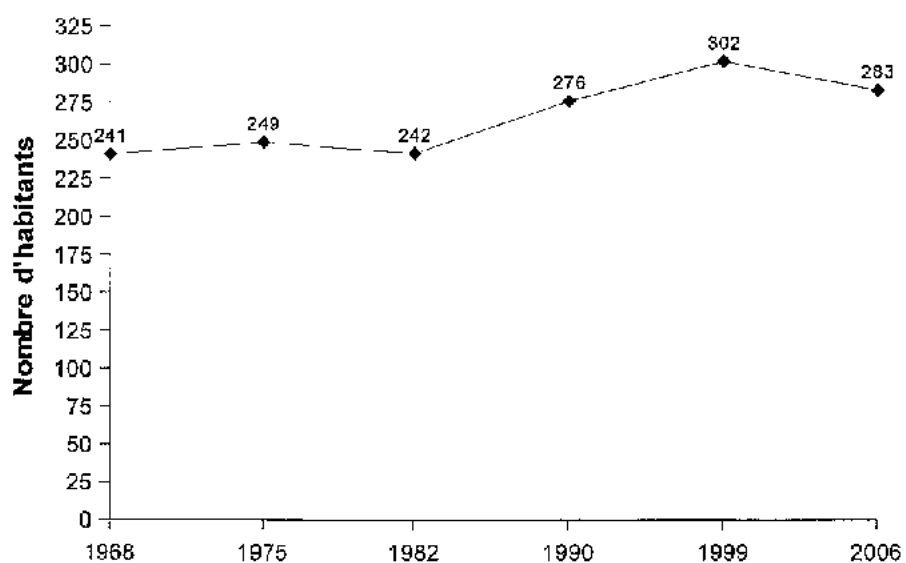
(1) Population municipale en 1968, puis population sans double compte de 1975 à 2006

L'évolution de la population à Boisney se fait « en dents de scie », soumise essentiellement à une fluctuation du solde migratoire. Le solde naturel reste lui toujours positif.

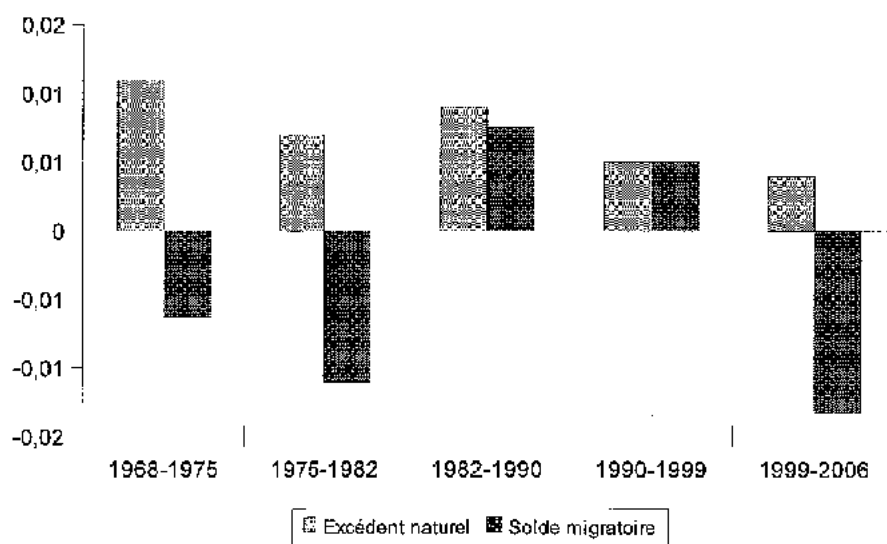
L'augmentation de la population s'est faite principalement entre 1982 et 1999, avec 60 habitants supplémentaires.

La population est de nouveau en baisse entre 1999 et 2006.

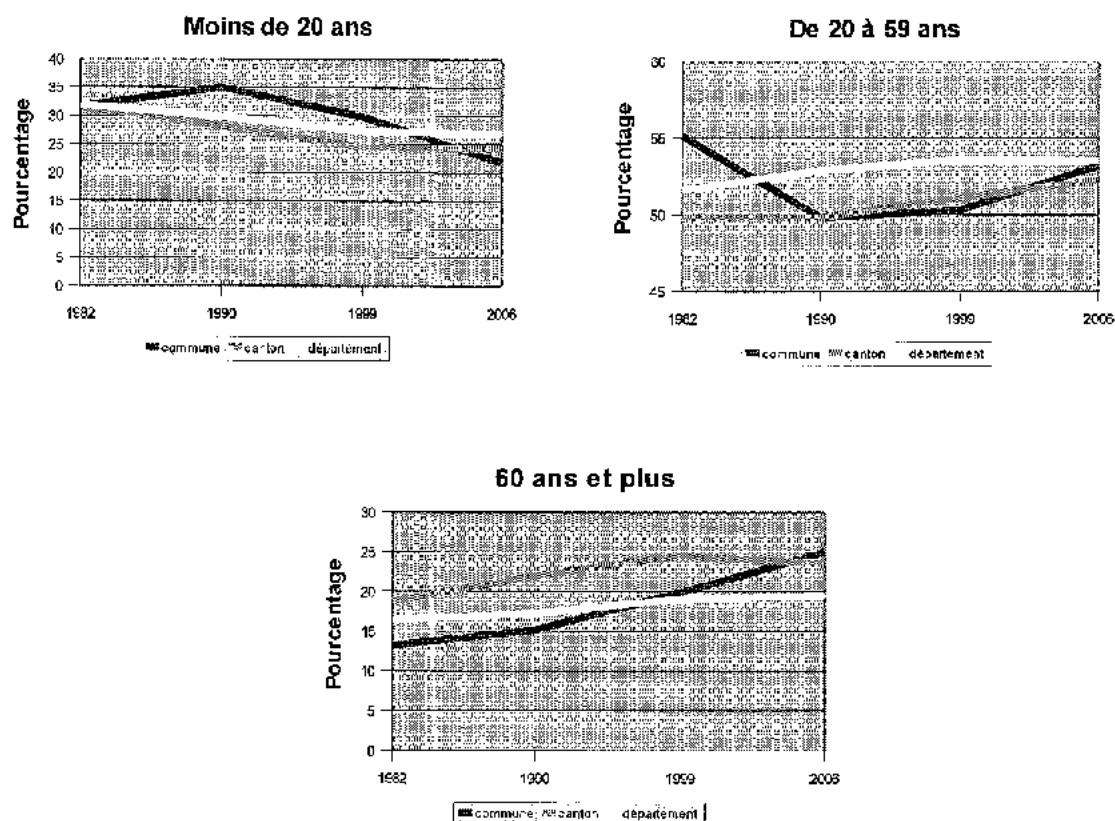
### Courbe démographique



### Evolution de la population : part de l'excédent naturel et du solde migratoire



## Évolution de la répartition de la population par âge en 2006

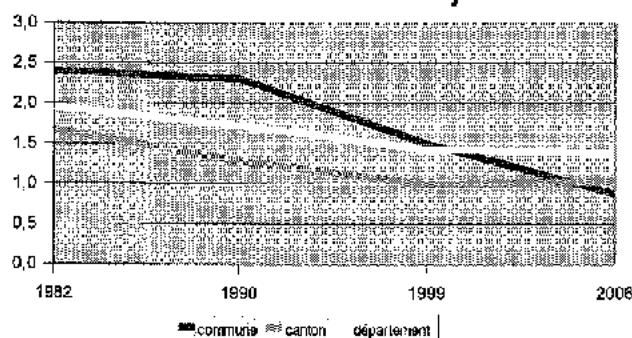


La commune est vieillissante depuis 1990, enregistrant des pourcentages de personnes de plus de 60 ans, au sein de sa population, qui ne cessent d'augmenter au détriment des moins de 20 ans.

On constate que ceux qui appartenaient à la tranche des moins de 20 ans en 1990, viennent en 2006 très logiquement grossir la tranche des 20-59 ans.

Le recensement de 2006 montre également que la part des moins de 20 ans sur la commune est, pour la première fois depuis 1982, inférieure à celles du canton et du département.

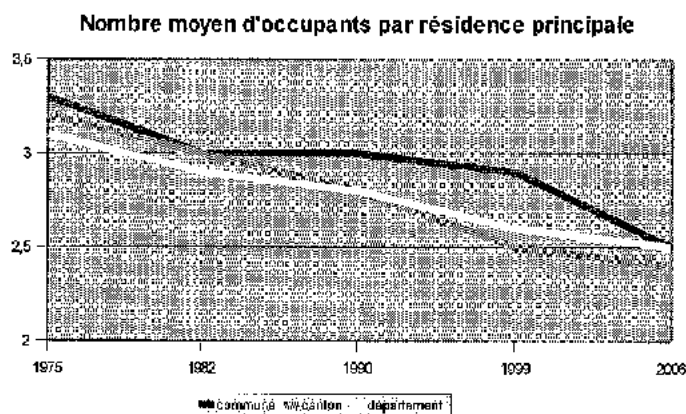
### Evolution de l'indice de jeunesse



L'indice de jeunesse de la commune ne cesse de diminuer depuis 1982, au même titre que ceux du canton et du département, mais de façon plus sévère.

Le recensement de 2006 porte l'indice de jeunesse à 0,87 : sa valeur, inférieure à 1, indique que la population communale comporte plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans.

### ↳ Occupation des logements (nombre moyen d'occupants par résidence principale)



Comme sur l'ensemble du département et du canton, le nombre d'occupants par résidence principale diminue au fil des années, pour atteindre 2,5 personnes en 2006 contre 3,3 en 1975.

On note toutefois que la commune a bien « résisté » à cette baisse entre 1982 et 1999, ce qui est en lien avec la sur-représentation des moins de 20 ans sur la commune pendant cette période.

### Composition et évolution du parc de logements entre 1968 et 2006

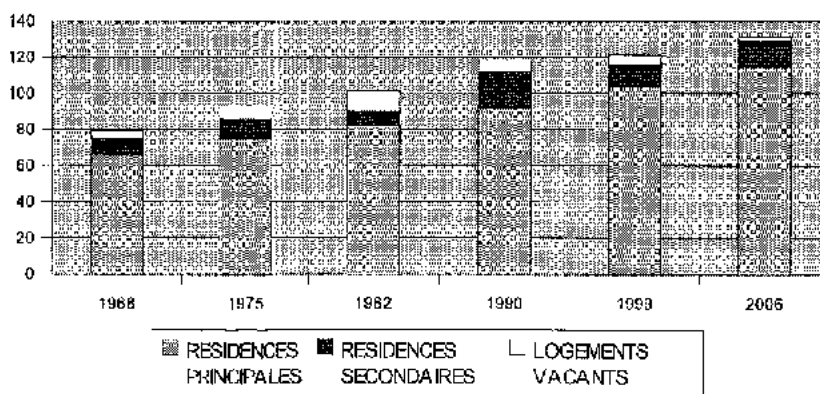
| ANNEES | NOMBRE<br>TOTAL DE<br>LOGEMENTS | VARIATIONS   |                | RESIDENCES<br>PRINCIPALES |                  | RESIDENCES<br>SECONDAIRES |                  | LOGEMENTS<br>VACANTS |                  |
|--------|---------------------------------|--------------|----------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|----------------------|------------------|
|        |                                 | en<br>nombre | en % par<br>an | en<br>nombre              | en % du<br>total | en<br>nombre              | en % du<br>total | en<br>nombre         | en % du<br>total |
| 1968   | 79                              |              |                | 66                        | 83,5             | 9                         | 11,4             | 4                    | 5,1              |
|        |                                 | 14           | 2,4            |                           |                  |                           |                  |                      |                  |
| 1975   | 93                              |              |                | 75                        | 80,6             | 11                        | 11,8             | 7                    | 7,5              |
|        |                                 | 8            | 1,2            |                           |                  |                           |                  |                      |                  |
| 1982   | 101                             |              |                | 82                        | 81,2             | 8                         | 7,9              | 11                   | 10,9             |
|        |                                 | 17           | 2,3            |                           |                  |                           |                  |                      |                  |
| 1990   | 118                             |              |                | 92                        | 78,0             | 20                        | 16,9             | 6                    | 5,1              |
|        |                                 | 3            | 0,4            |                           |                  |                           |                  |                      |                  |
| 1999   | 121                             |              |                | 104                       | 86,0             | 12                        | 9,9              | 5                    | 4,1              |
|        |                                 | 10           | 1,1            |                           |                  |                           |                  |                      |                  |
| 2006   | 131                             |              |                | 114                       | 87,0             | 15                        | 11,5             | 2                    | 1,5              |

Contrairement à la population, le nombre de logements n'a cessé d'augmenter à Boisney.

Les résidences principales ont connu une augmentation constante depuis 1968. Le nombre de résidences secondaires, après un pic en 1990, tend à se réduire mais reste important sur la commune (11,5%).

Les logements vacants ne sont plus que 2 en 2006, en nette diminution depuis 1982, date à laquelle leur nombre culminait à 11.

Evolution du logement entre 1968 et 2006 :  
la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants





### En 2006 :

La majorité des ménages est propriétaire, à l'image des communes rurales de l'Eure : ils représentent 85,8% des habitants de la commune. Sur le canton, ils sont 66,6%.

Le parc de résidences principales ne comprend que des logements individuels.

En 2006 :  
\* 85,8% des habitants sont propriétaires  
\* 9,7% sont locataires du privé  
\* 4,5% sont logés à titre gratuit

Le parc de logements est un parc très ancien :

\* 30,3% des résidences principales de la commune ont été construites après 1975, ce qui est inférieur à la valeur cantonale (32,9%) et très inférieur à la valeur départementale (41,9%).

\* 59,6% des logements datent d'avant 1949, ce qui est supérieur aux valeurs cantonale et départementale (respectivement 42,7% et 32%)

En général, les logements sont très grands : 88,5% des logements ont au moins 4 pièces, dont 57,5% 5 pièces ou plus.

Taille moyenne des logements en 2006 :

dans la commune : 4,4 pièces

dans le canton : 4,1 pièces

dans le département : 4,0 pièces

### Evolution récente de la construction

|                     | ANNEES |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | MOYENNE ANNUELLE |           |
|---------------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------|-----------|
|                     | 1998   | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 98-2008          | 2004-2008 |
| LOGEMENTS COMMENCES | 0      | 0    | 1    | 1    | 2    | 2    | 0    | 5    | 0    | 5    | 0    | 1,5              | 2         |
| LOGEMENTS TERMINES  | 0      | 0    | 1    | 0    | 1    | 1    | 2    | -    | -    | -    | -    | -                | -         |

(logements terminés 2005 à 2008 : pas d'informations disponibles)

## II.2. - Activités économiques et approche socio-économique du territoire

### § Migrations alternantes en 2006

| ACTIFS AYANT UN<br>EMPLOI RESIDANT ET<br>TRAVAILLANT : | EN NOMBRE | EN %    | COMPARAISON AVEC L'ENSEMBLE DES : |                       |
|--------------------------------------------------------|-----------|---------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                        |           |         | Communes du<br>canton             | Communes de<br>l'Eure |
| Dans la même commune                                   | 15        | 11,2    | 24,9                              | 27,3                  |
| Dans deux communes<br>différentes                      | 120       | 88,8    | 75,1                              | 72,7                  |
| TOTAL                                                  | 135       | 100,00% | 100,0%                            | 100,0%                |

Une forte proportion des actifs ayant un emploi réside et travaille dans 2 communes différentes, ce qui est représentatif des communes rurales du département.

Il existe cependant quelques activités sur la commune :

- plusieurs activités agricoles
- garage Citroën
- commerce de statues et trophées
- bar restaurant « Le Petit Normand »
- vente de fruits et légumes
- ferronnerie
- vans
- vente de matériel d'élevage

Les activités implantées sur la commune représentent 33 emplois, dont 15 sont occupés par des Boisneyais.

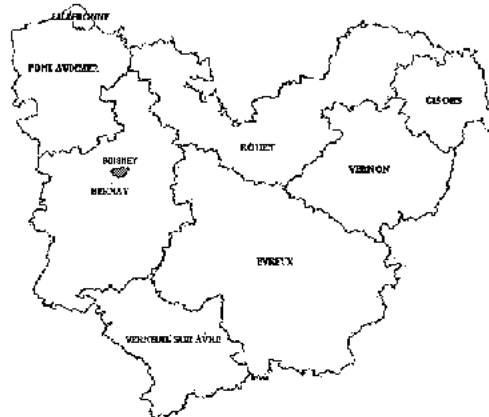
D'après le RGP 2006, 11,2% des actifs ayant un emploi résident et travaillent à Boisney. 88,8% des actifs travaillent dans une autre commune, dont 77,6% dans l'Eure, 1,5% en Seine Maritime et 9,7% hors de la région.

En 1999, on pouvait noter que 90% des actifs ayant un emploi travaillaient dans le département dont 16% dans la commune, 13% dans le reste du canton de Brionne, 39% dans ceux de Bernay. Par ailleurs, 4% des actifs travaillaient en Seine Maritime et 6% hors de la région (4% dans le Calvados).

Source : INSEE RGP 1999

Les zones d'emploi ont été définies par l'INSEE dans les limites régionales. Ce sont des lieux où l'on réside et travaille à la fois. La Région Haute-Normandie comprend treize zones d'emploi, la commune de Boisney est dans la zone d'emploi de Bernay.

*Le périmètre des zones d'emploi dans le département:*



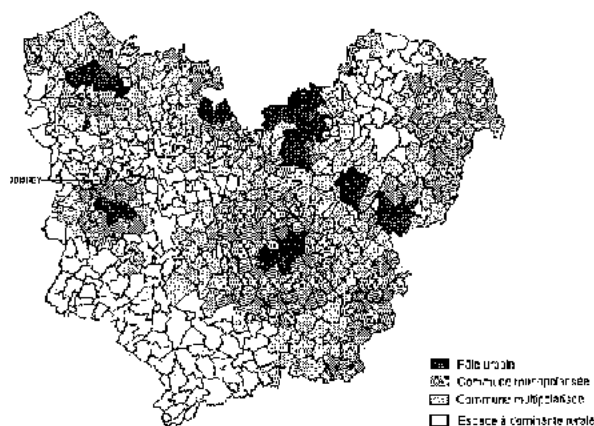
Pour étudier les villes et leur territoire d'influence, l'INSEE a défini, en 1997, une nouvelle nomenclature spatiale, le zonage en aires urbaines (ZAU). Ce zonage décline le territoire métropolitain en quatre catégories. Les trois premières constituent l'espace à dominante urbaine. Ce sont les pôles urbains, les couronnes périurbaines et les communes multi polarisées. Pôles urbains et couronnes périurbaines forment les aires urbaines. La quatrième représente l'espace à dominante rurale.

L'aire urbaine permet d'appréhender les territoires polarisés par les centres urbains, au regard de l'emploi. L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (soit une unité urbaine générant plus de 5000 emplois) et par une couronne périurbaine (communes mono polarisées) formée de communes rurales ou d'unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Dès lors qu'elle n'est pas rattachée à une aire urbaine, une commune est soit multi polarisée (40 % de sa population travaille au sein de plusieurs aires urbaines), soit à dominante rurale.

L'extrait de carte ci-après précise cette typologie sur un large territoire englobant la commune. Il donne ainsi une représentation succincte des aires d'influence par l'emploi et les principaux déplacements domicile-travail.

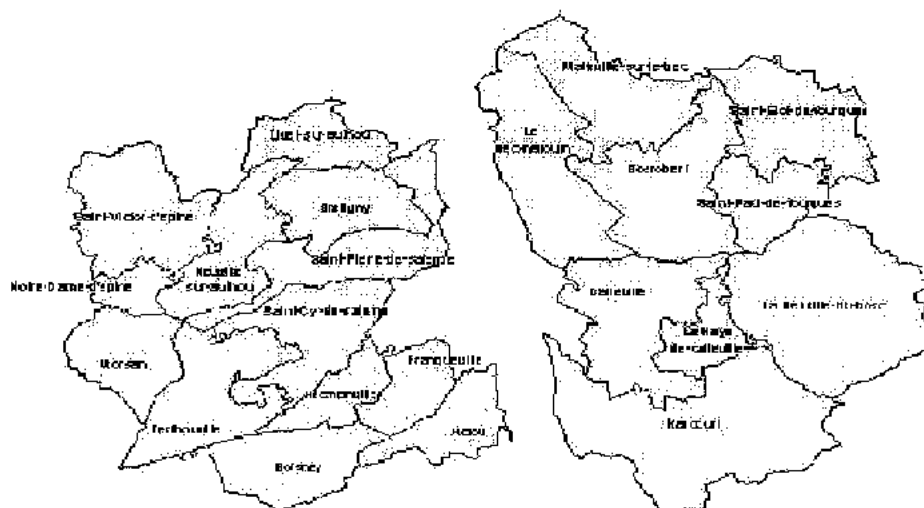
Les aires urbaines RGP99 dans le département :



La commune de Boisney est une commune multipolarisée , elle est attirée par le pôle urbain de Bernay et par la ville de Brionne.

### ↳ Intercommunalité

La commune de Boisney appartient à la communauté des communes rurales du canton de Brionne créée le 31 décembre 1997, modifiée le 07 septembre 2007 et comprenant 22 communes.



## COMPETENCES OBLIGATOIRES

### Développement économique

- Aménagement et promotion des zones d'activités communautaires
- Soutien au développement des entreprises existantes
- Aide aux implantations ou créations
- Soutien et développement de l'emploi
- Développement et promotion du tourisme
- Développement du commerce et de l'artisanat et soutien aux opérations de rénovation (ORAC)

### Aménagement de l'espace

- SCOT

## COMPETENCES OPTIONNELLES

### Protection et mise en valeur de l'environnement

- Politique d'élimination des déchets
- Tri sélectif
- Déchetterie
- Ramassage des ordures ménagères
- Assainissement collectif
- Assainissement autonome
- Gestion des eaux de ruissellement
- Contrat paysage
- Préservation et valorisation de l'environnement (patrimoine naturel et bâti)
- Aménagement et entretien des circuits de randonnée

### Politique du logement et du cadre de vie

- OPAH
- Gestion de l'aide sociale
- Programme local de l'habitat
- Aide ménagère
- Action sociale
- Aide aux personnes âgées
- Aide aux associations
- Insertion et formation professionnelle
- Contrat temps libre, centre aéré
- Petite enfance

### Voirie

- Etude et réalisation de travaux neufs
- Création, entretien, réfection des voies communales et chemins ruraux
- Assainissement eaux pluviales
- Création de parkings

### Constructions, entretien et fonctionnement des équipements

- Concevoir un équipement sportif et culturel
- Développement de la vie associative, des activités culturelles et socioculturelles
- Création et entretien des équipements sportifs et culturels
- Equipements primaires et maternels
- Activités scolaires et périscolaires
- Transports scolaires
- Participation à la gestion du collège et/ou de ses équipements

### III - ORIENTATIONS ISSUES DES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

#### III.1. - La directive territoriale d'aménagement de la baie et de l'Estuaire de la Seine (D.T.A.)

Quatorze cantons du département sont concernés par cette D.T.A.. La commune de Boisney fait partie de ce périmètre.

L'estuaire de la Seine situé à proximité des grandes zones d'échanges offre des perspectives de développement économique importantes. Il possède un patrimoine naturel riche et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a été élaboré selon trois axes majeurs :

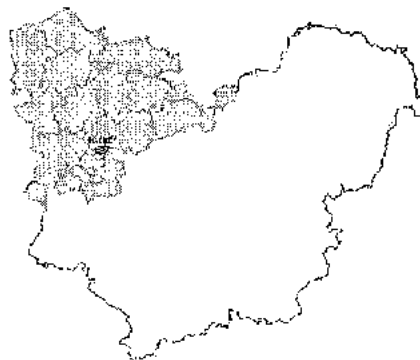
- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine,
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux,
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur CAEN, ROUEN, LE HAVRE.

Ce document a été approuvé par le décret n° 2006-834 du 10 juillet 2006 publié au J.O. n° 160 du 12 juillet 2006.

A l'échelle du territoire de Boisney, les orientations de la D.T.A. visent essentiellement à préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux.

La carte communale ne va pas à l'encontre des orientations de la DTA dans la mesure où les secteurs constructibles à vocation d'habitat reprennent le périmètre bâti existant ; Quant à la zone d'activités, bien qu'elle concerne des terrains encore agricoles, elle s'appuie sur le développement d'un pôle d'activités existant.

*Le périmètre de la DTA dans le département de l'Eure :*



### III.2. - Le schéma de cohérence territoriale

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 réforme en profondeur le code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en particulier. Ainsi les schémas de cohérence territoriale (SCOT) remplacent les schémas directeurs d'aménagement de l'urbanisme (SDAU) et s'imposent aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux programmes locaux d'habitat (PLH), aux plans de déplacements urbains (PDU) et aux schémas de développement commercial.

Les schémas de cohérence territoriale fixent les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte l'ensemble des politiques menées au niveau de l'agglomération visant notamment à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence entre l'urbanisation et la création de desserte en transports collectifs, à l'équipement artisanal et commercial, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques, à la protection des paysages et à la mise en valeur des entrées de villes, à la prévention des risques.

Un arrêté portant publication du périmètre du SCOT Pays de Risle Charentonne en date du 30 mai 2005 intègre la commune de Boisney.

Le projet de SCOT a été arrêté le 15 mars 2010. Il prévoit notamment le développement d'une zone d'activités au carrefour de Malbrouck.

### III.3. - Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La révision de ce document a été approuvée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009. Conformément à l'avant dernier alinéa de l'article L124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit être compatible avec les orientations et objectifs du document approuvé en 2009.

Les grandes orientations définies dans ce document sont notamment, pour une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines,

- diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau.

Le projet communautaire de zone d'activités est situé dans le périmètre de protection éloigné du captage de Brionne. Sa compatibilité avec les orientations du SDAGE devra être démontrée dans le cadre du dossier de zone d'aménagement concerté, notamment en mettant en oeuvre les dispositifs nécessaires à la protection du captage.

## **2ème PARTIE : HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**





## **I - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

### **I.1. - Les perspectives démographiques**

Dans le cadre de l'étude de la carte communale, les élus souhaitent une évolution de la construction d'environ 4 logements par an, ce qui correspondrait à une reprise de la construction justifiée par le projet de zone d'activités communautaire située en partie sur le territoire communal. Il s'agit de se donner les moyens de proposer aux futurs actifs de la zone d'activités des terrains leur permettant de se loger à proximité de leur lieu de travail.

Ce choix de l'évolution annuelle a conduit les réflexions qui ont mené à la détermination des secteurs constructibles de la commune, répondant ainsi aux objectifs fixés par le §2 de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, en prévoyant *" des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat "*.

Le zonage, défini pour un objectif à 10 ans, offre une superficie constructible d'environ 8 hectares, ce qui, en se basant sur une superficie moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par terrain, et en tenant compte des éventuelles voies de desserte, correspond à environ 70 terrains constructibles théoriques.

Ce chiffre doit toutefois être minoré, car les terrains constructibles ne seront pas tous mis en vente dans les 5 ou 10 ans à venir : c'est le principe de la rétention foncière.

### **I.2. - Les perspectives économiques**

La commune de Boisney adhère à la communauté des communes rurales du canton de Brionne.

Celle-ci a comme compétence le développement économique. Ainsi, Boisney accueille pour partie un projet communautaire de zone d'activités située au carrefour des RD 613 et 438, carrefour dit « de Malbrouck ».

La commune répond ainsi aux objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme :

- en permettant l'implantation d'activités (§2 du L 121-1) ;
- en laissant à la communauté de communes le soin d'apporter des réponses en matière de zones d'activités, assurant ainsi une utilisation équilibrée et économe des espaces (§1 et §3 du L 121-1).

### **I.3. - Les espaces soumis à l'application de la loi Barnier**

La loi n° 95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi BARNIER », relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit un article L 111-1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

La loi invite donc les communes à édicter pour les terrains situés en dehors des espaces urbanisés et bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Sans ces règles d'urbanisme, une bande de 100 mètres à partir de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération ou de 75 mètres à partir de l'axe des autres routes classées à grande circulation ne peut être rendue constructible.

Le territoire de la commune est concerné par l'autoroute A28 (bande de 100 mètres), la RD 613 et la RD 438 (bande de 75 mètres).

Concernant les secteurs constructibles destinés principalement à l'habitat (SC), les élus ont décidé de ne pas construire aux abords de ces infrastructures en dehors des espaces déjà urbanisés.

Concernant la zone d'activités (Sact), les études menées pour son implantation intègrent une réflexion prenant en compte les nuisances, la sécurité et les paysages. Cette réflexion sera validée dans le cadre de la réalisation d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) qui devrait normalement être menée pour définir les caractéristiques de l'aménagement de cette zone.

### **I.4. - L'organisation spatiale souhaitée**

Les objectifs qui ont conduit l'élaboration de la carte communale ont été les suivants :

- le développement des pôles bâtis existants ;
- la protection des corps de ferme viables, et des terres agricoles qu'ils exploitent ;
- la prise en compte du projet communautaire de zone d'activités.

Les trois objectifs fixés par la commune permettent d'assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages, conformément aux objectifs fixés par le §1 de l'article L121-1 du code de l'urbanisme.

## II - JUSTIFICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT RETENUS

### II.1. - Le zonage

Le conseil municipal de Boisney a souhaité permettre la construction d'habitations nouvelles qui soient bien insérées dans leur environnement.

Les objectifs définis par la commune ont conduit à définir trois secteurs :

- un secteur constructible **SC** où sont autorisées les constructions ;
- un secteur constructible **Sact** réservé à l'implantation d'activités ;
- à l'extérieur des secteurs SC et Sact, un secteur où seules sont autorisées :
  - l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes ;
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
  - les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, ou à la mise en valeur des richesses naturelles.

Les raisons ayant motivé la délimitation du zonage sont les suivantes :

#### \* La zone constructible **SC**

Le territoire communal compte cinq espaces bâtis : le village de Boisney, le Petit Boisney, le hameau du Désert, la Baronnerie et le Bout des Haies.

La commune avait pour objectif le développement des pôles bâtis existants, en tenant compte de la desserte des terrains par les différents réseaux (voirie, eau potable, électricité).

A cet objectif se sont ajoutées la prise en compte et la protection de l'activité agricole, dont un recensement exhaustif a été réalisé sur le territoire communal par le biais d'une enquête agricole menée par la chambre d'agriculture.

L'activité agricole est une donnée très importante sur la commune de Boisney, dans la mesure où les corps de ferme sont à proximité immédiate du bâti existant.

D'autre part, le département se caractérisant par la présence de cavités souterraines (marnière, bétoires), il convenait également de prendre en compte le risque d'effondrement lié à ces cavités en n'incluant pas dans le secteur constructible des terrains concernés par ce risque en dehors du périmètre bâti.

A Boisney, plusieurs marnières et bétaires sont situées dans les zones bâties ou à proximité.

#### \* Le village

Le principal secteur constructible a été défini au Village de Boisney, secteur où sont situés l'ensemble des équipements publics (mairie, école, église, terrains de tennis, football, pétanque).

Les 3 corps de ferme situés à proximité immédiate du périmètre bâti ont été exclus de la zone constructible, de même que certains terrains faisant partie du périmètre bâti mais ne présentant aucune desserte par la voirie.

Les terrains situés à proximité immédiate de l'église ont été également exclus du secteur constructible afin de maintenir la qualité paysagère des abords de l'édifice.

On a rattachées à ce secteur constructible les quelques constructions situées en face de l'église, de l'autre côté de la RD 613.

#### \* Le hameau du Désert

La délimitation du secteur constructible de ce hameau s'est faite en prenant en compte le périmètre bâti existant, ainsi qu'un terrain ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

#### \* Le Petit Boisney

Hameau principal de la commune, le Petit Boisney est le siège de 3 exploitations agricoles, dont 2 élevages.

La délimitation du secteur constructible s'est donc faite en prenant en compte le périmètre bâti et en y soustrayant le bâti agricole et ses périmètres de protection afin d'assurer la pérennité des exploitations en place.

#### \* La Baronnerie et Le Bout des Hayes

Au regard de ces différents éléments, il a été décidé de ne pas définir de zone constructible à La Baronnerie, hameau concerné par une marnière, et au Bout des Hayes, hameau à caractère agricole.

La capacité d'accueil qui ressort de la délimitation des secteurs constructibles est de 70 terrains à bâtir. Elle correspond, compte tenu d'une certaine rétention foncière, à l'objectif de la commune de construire 4 logements par an.

Cet objectif correspond à un accroissement important de la population. Mais il faut aussi noter que la délimitation des secteurs constructibles n'inclut pas de terres agricoles extérieures au périmètre déjà bâti de la commune.

#### **\* La zone constructible Sact**

La zone constructible Sact est une zone réservée à l'implantation d'activités. Son périmètre a été défini conformément au projet communautaire de zone d'activités ; les activités existantes ont été rattachées à cette zone.

L'emprise de la zone d'activités impacte des terres agricoles. Une réflexion devra donc être menée sur les incidences du projet sur l'activité agricole dans le cadre de la réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté).

#### **\* La zone non constructible**

Elle regroupe l'ensemble du territoire communal non inscrit dans les zones constructibles SC et Sact définies ci-dessus. Elle concerne notamment les corps de ferme pérennes, les terres qu'ils exploitent, les secteurs de risques liés aux cavités souterraines,

### **II.2. - Les espaces soumis au risque d'effondrement de cavités souterraines**

La prise en compte du risque « cavités souterraines » dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort pour l'Etat, ce conformément à la législation en vigueur. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. En fonction de la nature de ces indices, la solution proposée est la suivante :

#### **● Marnière dont la présence est certaine**

Mise en œuvre d'un espace de « sécurité » correspondant à un cercle dont le rayon dépend de la plus grande profondeur et la plus grande galerie observées dans la commune ou, à défaut, dans le secteur, tout en tenant compte de la zone de décompression.

Pour la commune, ce rayon est de 90 mètres.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisés, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

Mais tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace de sécurité seront refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

Les constructions ne seront éventuellement autorisées que si, ultérieurement, de nouveaux éléments d'information permettent de constater que le risque n'est plus présent, soit en raison d'études ayant permis de mieux préciser le contour de la cavité ou soit par comblement de la marnière. Le périmètre de risque pourra alors être réduit ou supprimé et les constructions autorisées sans avoir à réaliser préalablement une révision de la carte communale.

La légende suivante est ainsi ajoutée au plan de zonage pour les marnières avérées :

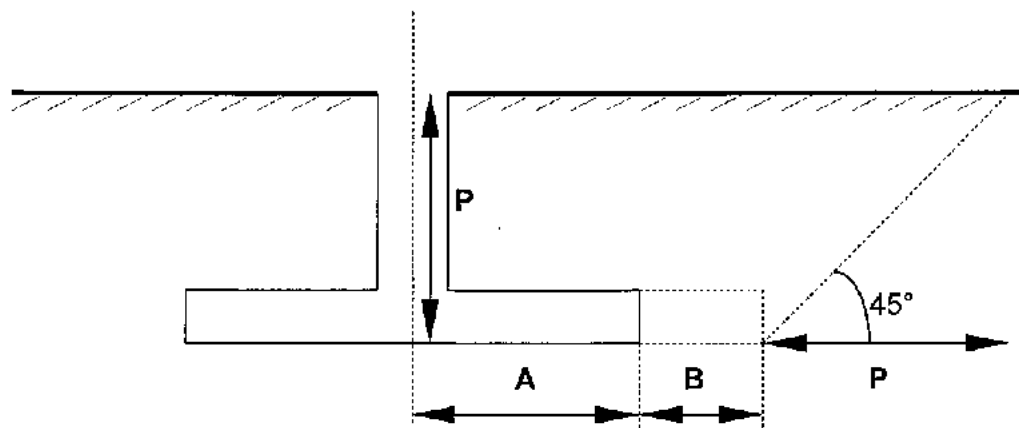
« Espace de sécurité pour cause de cavité souterraine : la zone hachurée comprise à l'intérieur du rayon de sécurité est inconstructible en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Elle sera rendue constructible à condition qu'au stade de la demande de permis de construire, le pétitionnaire produise une étude géotechnique concluante, réalisée par un organisme compétent. »

● **Indices pour lesquels la présence d'une cavité souterraine n'est pas certaine**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée en annexe au document d'urbanisme. Le pétitionnaire sera bien sûr incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

## DETERMINATION DU RAYON DE "SECURITE"

Ce rayon de sécurité est déterminé en fonction du schéma suivant :



**P** = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

**A** = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur.

**B** = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan.

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°.

**RAYON MIS EN PLACE :  $R = A + B + P$**

**POUR LA COMMUNE :**

**P = 38 mètres )**

**A = - mètres ) D'où un rayon : R = 90 mètres**

**B = - mètres )**

A défaut de données archives complètes, le rayon appliqué est celui d'une commune limitrophe.

Le rayon ci-dessus est déterminé au vu des indices connus. On ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée.



### **II.3. - Les béttoires**

Les béttoires sont des indices d'origine naturelle. Ces points d'engouffrement permettent aux eaux de ruissellement d'un bassin versant de cheminer jusqu'à la nappe souterraine dans le sous-sol crayeux.

Par souci de sécurité et de préservation sanitaire, en référence au Règlement Sanitaire Départemental, un rayon de sécurité de 35m doit être appliqué autour de ces indices.

Le principe est de faire figurer cet espace de « sécurité » sous forme d'une trame au plan de zonage et de retenir comme classement au zonage, le classement en secteur non constructible, sauf si les terrains sont manifestement en milieu déjà urbanisés, auquel cas, ceux-ci seront classés en secteur constructible.

A l'intérieur de cette trame, le règlement précise que tous les projets dont les terrains d'assiette toucheront cet espace pourront alors être refusés en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, même s'il s'agit d'un secteur déclaré constructible. Les annexes et extensions pourront par contre être éventuellement autorisées.

### **3ème PARTIE : PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**



## I - INCIDENCES DU ZONAGE SUR L'ENVIRONNEMENT

Tout projet visant à une urbanisation des espaces présente inmanquablement des incidences sur l'environnement existant. La tâche première d'un bon diagnostic est de parvenir à limiter au maximum ces incidences.

### ↳ incidence sur le paysage

Les orientations de la carte communale auront une incidence sur le paysage, puisque le zonage remet en cause des espaces verts non bâtis, qui se trouvent pour la plupart dans le périmètre déjà bâti ou en continuité directe du bourg et des hameaux. Le paysage va donc s'en trouver modifié. Toutefois, la proximité de ces extensions avec l'urbanisation existante permet de limiter l'impact paysager.

### ↳ incidence sur les espaces agricoles et naturels

Concernant les zones à vocation d'habitat, la carte communale n'a pas d'incidences sur les espaces agricoles et naturels puisque les zones constructibles sont situées sur des terrains n'ayant plus de vocation agricole et ne présentant pas d'éléments paysagers remarquables.

De plus, la situation de chaque corps de ferme a été prise en compte afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole.

Concernant la zone à vocation d'activités, l'emprise du projet communautaire de zone d'activités impacte des terres agricoles. Une réflexion devra donc être menée sur les incidences du projet sur l'activité agricole dans le cadre de la réalisation de la ZAC (zone d'aménagement concerté).

## II - PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

La préservation de l'environnement passe par la prise en compte des réalités physiques du territoire sur lequel est élaborée la carte communale.

C'est pourquoi la délimitation des zones constructibles a été faite en tenant compte :

- du périmètre bâti existant ;
- des limites physiques existantes entre l'espace urbain et la plaine agricole.

Quant à la plaine agricole et aux espaces naturels, leur inscription en zone non constructible assure leur pérennité.

#### **4ème PARTIE : APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**



Le zonage défini dans la présente carte communale définit les secteurs constructibles et les secteurs non constructibles du territoire communal. Les règles générales d'urbanisme concernant la localisation et la desserte des constructions, leur implantation, leur volume et leur aspect (articles R 111-2 à R 111-24) pourront motiver un refus ou la prescription de conditions spéciales.

Deux cas se présentent :

- \* le refus ou les conditions spéciales sont dus à l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, par rapport à la vocation de la zone.
- \* l'utilisation ou l'occupation du sol projetée, bien que compatible avec la vocation de la zone, n'est pas réalisable telle qu'elle est prévue et entraînera la prescription de conditions ou, si celles-ci ne sont pas réalisables, un refus.

**1er cas : LE REFUS OU LES CONDITIONS SPECIALES SONT DUS A L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE :**

**a) Au titre de la protection des espaces agricoles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement les activités agricoles (ou pastorales) actuelles - ou susceptibles d'être exercées - sur le terrain considéré, en ce qu'il soustrait à ces activités un espace qui leur est nécessaire.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter irrémédiablement atteinte aux structures agricoles en ce qu'il rend plus difficile - ou impossible - l'amélioration ou le développement des exploitations actuelles.

(Si, en outre, les terrains en cause sont inclus dans un périmètre de remembrement défini par arrêté préfectoral, le refus est également fondé sur l'article 34 du code rural).

Le projet, en raison de sa localisation sur des terrains qui ont fait l'objet d'un remembrement rural, est de nature à compromettre les résultats attendus de cette opération.



**b) Au titre de la protection des espaces forestiers :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-b)

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre irrémédiablement l'activité forestière.

(Enfin, lorsque l'espace forestier est dégradé ou peu développé, la décision de refus peut être fondée sur l'article R 111-14).

Le projet, en raison de sa localisation dans un espace forestier, est de nature à avoir des conséquences dommageables définitives pour l'environnement et notamment pour sa faune et sa flore.

**c) Au titre de la protection du patrimoine bâti ou naturel :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

**L'article R 111-21 est applicable sur tout le territoire de la commune, mais en particulier à proximité des monuments historiques inscrits ou classés.**

**Exemples :**

Le projet est de nature à transformer ou modifier sensiblement un site dont il convient de préserver l'intégrité absolue en raison de son caractère historique ou pittoresque.

Le projet est de nature à porter très sensiblement atteinte au paysage, car son architecture, son volume, son implantation ne correspondent pas au bâti traditionnel de la commune (maisons sur butte, accès de garages en sous-sol à proscrire).

**d) Au titre de la sécurité ou de la salubrité :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-2

L'article R 111-2 est applicable en particulier dans les secteurs où des marnières ont été signalées.

**Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation (son importance ou sa destination), est de façon définitive, de nature :

- à aggraver les difficultés qui font obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à faire obstacle à la libre circulation des eaux dans une zone exposée à des risques d'inondation ;
- à aggraver les risques de glissement de terrain en ce qu'il .... (nature des travaux qu'il implique) ;
- à accroître les risques d'incendie en ce qu'il entraînerait une fréquentation importante aux abords de (ou dans) la forêt de .... ;

Le projet, en raison de sa localisation, est exposé au risque d'inondation provoquée par les crues de .... ; exposé au risque de glissement de terrain ; **exposé au risque d'effondrement des marnières.**

La construction projetée est de nature à entraîner des nuisances graves (... les indiquer ...) incompatibles avec la vocation des milieux environnants affectés à l'habitat.

Le projet, en raison de sa localisation à proximité de ...., et de sa destination à usage de ...., est exposé aux nuisances et aux gênes liées à l'exploitation de .... et qu'il est ainsi de nature à gêner, de façon définitive.

**e) Au titre de la protection des ressources :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-c)

### **Exemples :**

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à compromettre - ou à rendre impossible - l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

Le projet, en raison de sa localisation dans un périmètre où une autorisation de recherche (ou un permis d'exploiter) des matériaux a été accordée en application de l'article 109 du code minier, est de nature à compromettre ou à empêcher l'exploitation ou la mise en valeur du gisement.

### **f) Au titre de la protection des milieux fragiles :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Articles du R.N.U : R 111-2 et R 111-15

### **Exemples :**

Le projet, par sa localisation sur un terrain proche d'une nappe d'eau souterraine, est de nature à porter atteinte à la qualité des eaux, et/ou à compromettre l'exploitation de cette ressource, et/ou à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Le projet, en raison de sa localisation, est de nature à porter une atteinte durable aux équilibres biologiques des milieux naturels en suscitant une urbanisation incompatible avec le caractère de ces milieux.

Le projet, en raison de sa localisation, a des conséquences dommageables et durables pour l'environnement - en portant atteinte à des espaces rares indispensables au maintien des équilibres naturels - ou en désorganisant les milieux nécessaires à la survie d'espèces rares.

### **g) Au titre de la protection contre l'urbanisation dispersée :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-14-a)

### **Exemples :**

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter une urbanisation dispersée ou progressive ou éparpillée, incompatible avec le caractère naturel du site qu'il convient de sauvegarder.

Le projet, par sa localisation, est de nature à susciter d'autres constructions et/ou une urbanisation progressive incompatibles avec la vocation et le caractère des espaces naturels environnants.

**h) Au titre de la défense des intérêts communaux :**

Secteur concerné : secteur où les constructions ne sont pas autorisées

Article du R.N.U : R 111-13

**Exemples :**

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et il n'est pas envisagé d'équiper ces terrains.

Le projet s'implante sur un terrain qui n'est pas desservi par les équipements nécessaires (ou par des équipements suffisants) et la commune n'est pas en mesure d'indiquer dans quels délais ils seront réalisés.

Le projet impose à la commune la réalisation (ou le renforcement ou l'extension) de travaux d'équipement disproportionnés par rapport à ses ressources actuelles.

Le projet est de nature, en raison de sa localisation et/ou de son importance, à entraîner un surcroît important de dépenses de fonctionnement ou d'entretien des services publics, notamment dans le domaine de ... que la commune n'a pas la possibilité d'assurer.

(En toute hypothèse, le fait que le constructeur se propose de prendre en charge tout ou partie des équipements nécessaires ne constitue pas pour lui un droit de réaliser l'opération qu'il envisage. Cette prise en charge s'analyserait comme une participation déguisée imposée au constructeur).

Le projet, compte tenu de son importance et/ou de sa localisation, est de nature à compromettre les conditions d'un développement équilibré de la commune (dans ce cas : Art R 315-28 du Code de l'Urbanisme).

**i) Au titre de la protection des vestiges archéologiques :**

Secteur concerné : tous les secteurs

Article du R.N.U : R 111-4

**Exemple :** Le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**II - 2ème cas : L'UTILISATION OU L'OCCUPATION DU SOL PROJETEE, BIEN QUE COMPATIBLE AVEC LA VOCATION DE LA ZONE, N'EST PAS REALISABLE TELLE QU'ELLE EST PREVUE EN RAISON :**

**a) des conditions d'accès et de voirie :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

**b) de la desserte par les réseaux :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-8, R 111-9 et R 111-13

**c) de son implantation par rapport aux voies :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-5, R 111-6, R 111-24, R 111-3 et R 111-17

**d) de son implantation par rapport aux limites séparatives :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-18

**e) de son implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-16

**f) de sa hauteur :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-21, R 111-22 et R 111-18

**g) de son aspect extérieur :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-21

**Il est notamment recommandé de mener la restauration des constructions anciennes dans le respect de leur architecture (bandeaux, corniches, souches de cheminées, appareillages de briques ou de pierre, lucarnes, etc....).**

**h) des conditions de stationnement :**

Secteurs concernés : tous

Article du R.N.U : R 111-5

**i) des espaces verts à réaliser :**

Secteurs concernés : tous

Articles du R.N.U : R 111-7 et R 111-24