

Commune de
BOISSET-LES-PREVANCHES

Rapport de présentation

consolidé
au
21 février 2012

**COMMUNE DE
BOISSEY-LES-PREVANCHES**

**NOTE DE PRESENTATION
DU PROJET DE MODIFICATION
DU PLU**

Mal 2011

MOTIVATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule :

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 29 avril 2005.

La présente modification vise à mieux prendre en compte les usages locaux dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains en supprimant un emplacement réservé et en adaptant les orientations particulières du plan d'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

Par ailleurs, différents points du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions se révèlent inadaptés aux spécificités rurales et à l'évolution des demandes sur certaines zones.

Objet de la modification

La modification du PLU porte donc sur les points suivants :

1- le zonage

- Modification et suppression d'emplacement réservé

2- le document d'orientation d'aménagement

- Adaptation du schéma d'aménagement de la zone AU

3- Modification de points réglementaires concernant l'aspect extérieur

Les élus à travers cette modification souhaitent intégrer la finalisation des projets d'habitats sur leur territoire. D'autre part, ils veulent privilégier à travers les modifications de points réglementaires une meilleure prise en compte des caractéristiques et usages locaux.

CONTENU DE LA MODIFICATION

Cadre réglementaire

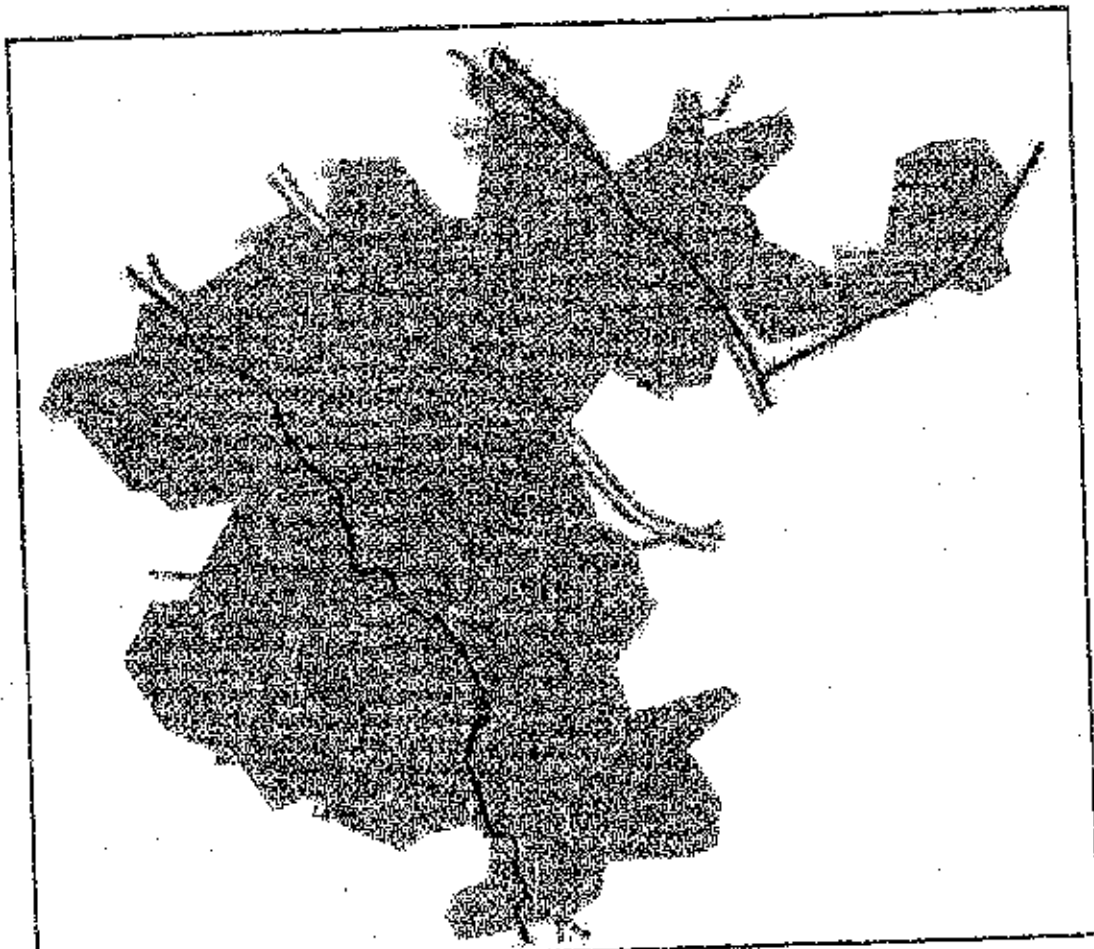
L'article L123-13 et L123-19 du code de l'urbanisme, modifié par la loi urbanisme et habitat, explique les conditions de réalisation d'une modification.

RAPPEL DU CONTEXTE (quelques données de cadrage)

BOISSET-LES-PREVANCHES, 437 habitants en 2010, se situe entre Pacy-sur-Eure et Saint-André de l'Eure. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure et administrativement du canton de Pacy-sur-Eure et de l'arrondissement d'Evreux. La commune est distante d'environ 22 km d'Evreux et de Vernon et elle est surtout proche de Pacy-sur-Eure (7km).

Le territoire communal, qui couvre une superficie de 746 hectares a un caractère rural affirmé et un paysage marqué par :

- au Nord : un plateau entaillé qui présente un relief vallonné avec des boisements importants
- au sud : un plateau composé de cultures céréalières
- un château et ses fermes attenantes excentrés ainsi qu'une petite zone d'habitat le long de la voie ferrée au nord de la commune
- une urbanisation qui s'est principalement développée le long des D 67 et D 141
- de nombreuses mares disséminées sur l'ensemble du territoire communal.



Au cours des dernières années, la population a régulièrement progressé au cours des dernières années (en moyenne 8 à 10%). Avec 188 logements, elle reste une commune attractive de par sa proximité avec des pôles urbains permettant l'accès à des bassins d'emplois importants (Région parisienne- Evreux-Vernon) et par la qualité de son cadre de vie. Le renouvellement de sa population s'est fait en partie grâce à une baisse significative des résidences secondaires (-20%) et leur transformation pour une partie en résidences principales et un rythme de construction régulier.

Enfin, l'évolution de la commune s'inscrit dans le cadre du SCOT élaboré par la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure arrêté le 15 novembre 2010 et en cours d'approbation.

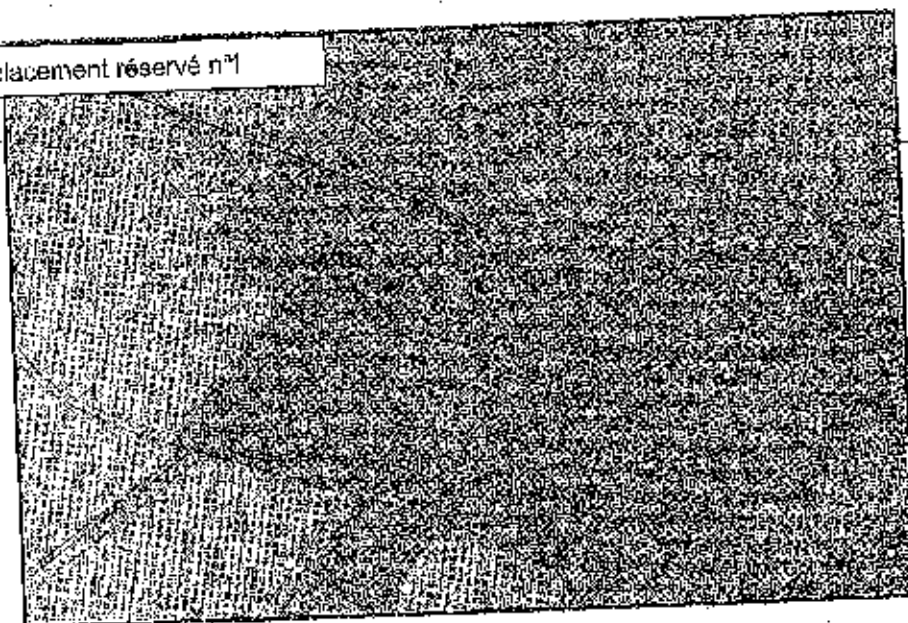
1- Evolution du zonage : levée d'un emplacement réservé

La commune souhaite faire lever un emplacement réservé pour l'adapter aux possibilités actuelles de réalisation des projets d'urbanisation.

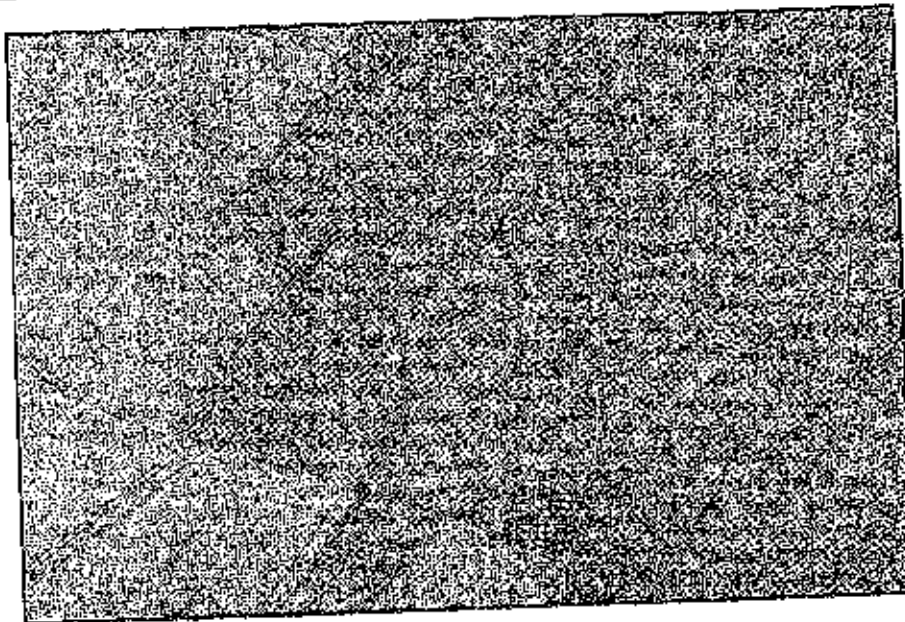
L'emplacement réservé n°1 est supprimé car il correspond à la création d'une voie nouvelle notamment en vue de l'aménagement de la zone AU qui n'est plus envisagé. En effet, cette zone peut être desservie par l'impasse du Valot et l'emplacement réservé n°4.) Cela évitera d'occasionner un nouveau flux routier au sein d'une parcelle urbanisée de part et d'autre. D'autre part, le terrain concerné au sein du tissu existant pourra faire l'objet d'une urbanisation et ainsi être plus cohérent avec les objectifs de densification du tissu urbain.

Plan de zonage avant modification

Emplacement réservé n°1

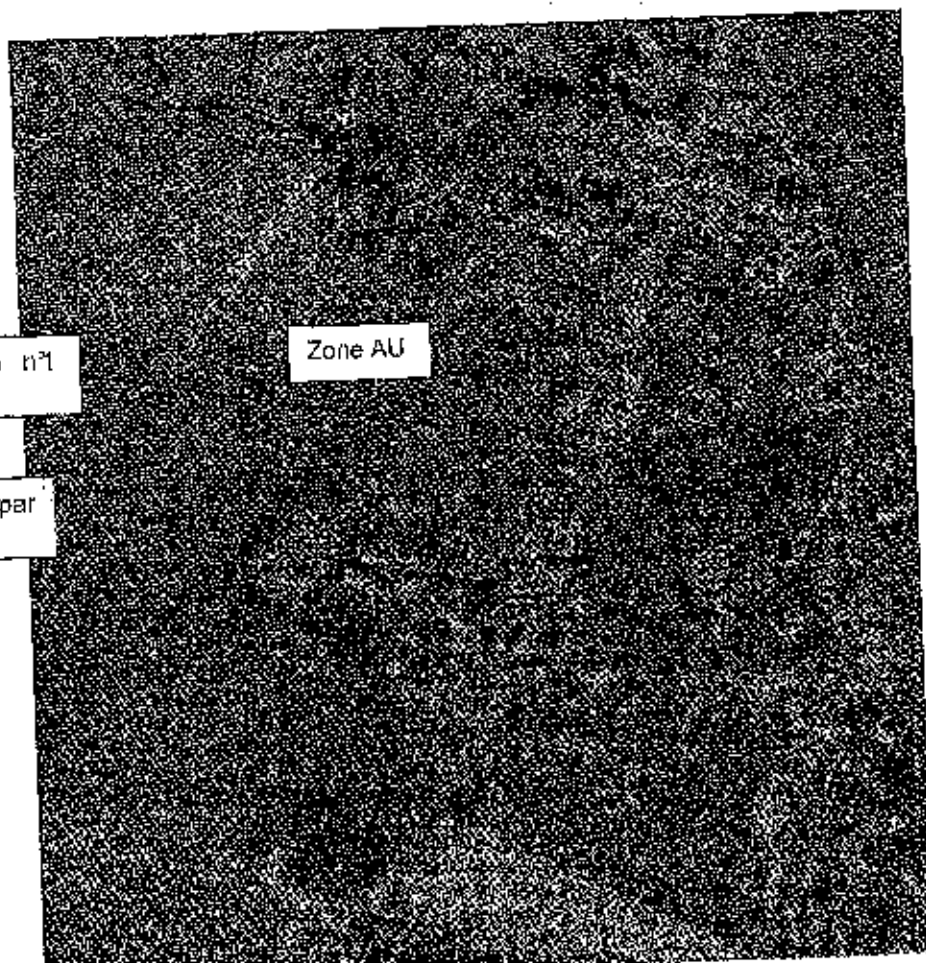


Plan de zonage après modification



2- Evolution du schéma d'aménagement de la zone AU

La commune adapte le schéma d'aménagement de la zone pour tenir compte de la levée de l'emplacement réservé n°1 en rappelant que les zones AU ne sont pas destinées à être urbanisées immédiatement mais à long terme (10-15 ans).



Emplacement réservé n°1
supprimé

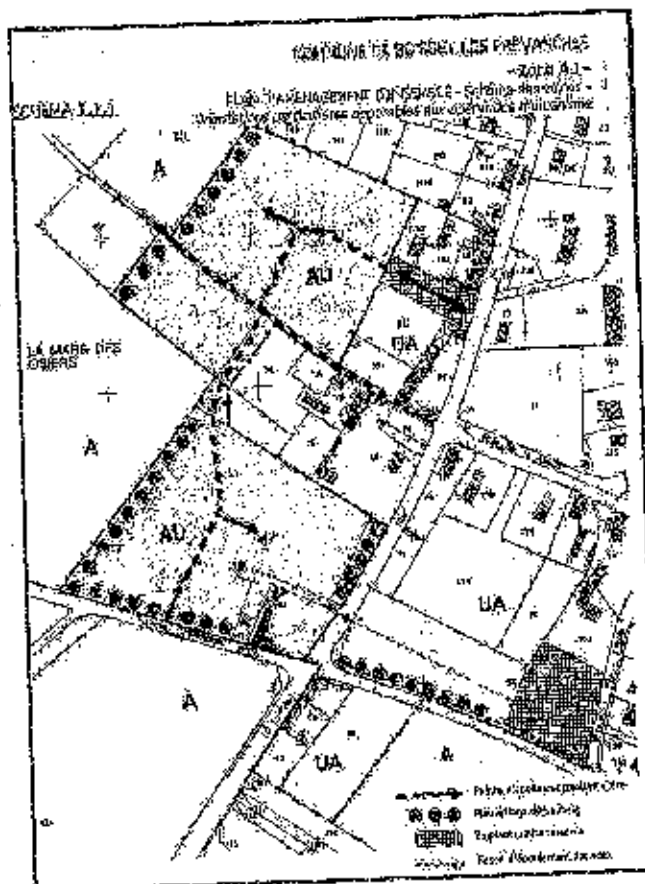
Zone AU

Accès à la zone par
l'impasse du Valot

L'objectif de la modification est de faire évoluer les moyens de desserte de la zone en lien avec la suppression de l'emplacement réservé n°1 qui prévoyait initialement l'accès par la rue de Pacý. Le projet devra intégrer un accès par l'impasse du Valot et un accès principal par le chemin départemental 67.

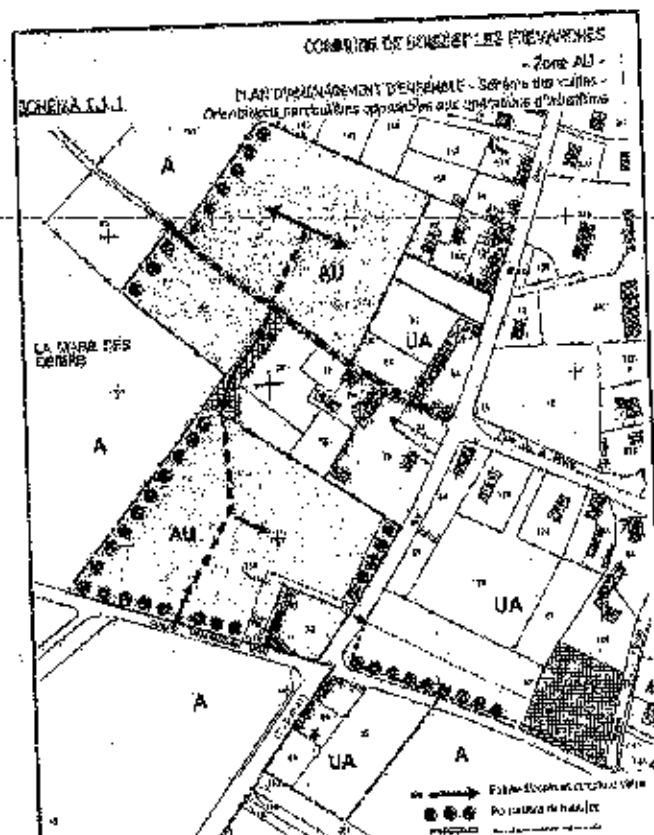
**Schéma et principes
d'aménagement avant Modification**

Plan



**Schéma et principes
d'aménagement après Modification**

Plan



3- Evolution des points de Règlement

Certains points du règlement concernant l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions sont modifiés pour mieux prendre en compte l'évolution des demandes tout en préservant le caractère rural de la commune.

Avant modification

Article 11.1 – Aspect extérieur

11.1.5 - A moins qu'elles ne soient constituées de briques, de pierres ou de matériaux anciens, les pointes de pignon des constructions standard à usage d'habitation, constituées de couverture à 2 pentes, seront recouvertes d'un bardage d'ardoise ou de bois de couleur chêne foncé.

Article 11.2 – Toitures

Pour les constructions nouvelles :

11.2.1- les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation non traitées en terrasse doivent être recouvertes :

- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur à 59 tuiles.

11.3 – Clôtures, murs :

11.3.1 – les clôtures sur l'emprise publique

« - les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voirie automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1 ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère.

Après modification

Article 11.2 – Toitures

Pour les constructions nouvelles :

11.2.1- les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation non traitées en terrasse doivent être recouvertes :

- en ardoises naturelles,
- ou en petites tuiles de teinte sombre, à raison d'un nombre au mètre carré supérieur ou égal à 59 tuiles.

11.3 – Clôtures, murs :

11.3.1 – les clôtures sur l'emprise publique



« - les seules clôtures autorisées le long des emprises publiques à usage de voirie automobiles sont les clôtures minérales qui répondent aux prescriptions de l'article 11.1.1 ou les clôtures végétales telles que décrites à l'annexe paysagère, **pouvant être accompagnés d'un grillage vert sur poteau métalliques verts.** »

L'article 11.1.5 est supprimé. En effet, il ne correspond pas à une typologie architecturale présente sur la commune et se trouve inadapté aux constructions existantes, qui pour une majorité n'ont pas de pointes de pignons recouvert d'un bardage.

DEPARTEMENT de L'EURE

Commune de
BOISSET-LES-PRÉVANCHES (27120)

Rapport de Présentation

	<i>arrêté</i>	<i>arrêté</i>	<i>arrêté</i>	<i>arrêté</i>	
	P.L.U. prescrit le	Projet de P.L.U. approuvé en Conseil Municipal le	P.L.U. validé par les services de l'Etat le	P.L.U. arrêté en Conseil Municipal le	P.L.U. modifié le
Date	27 octobre 2003	5 décembre 2003		29/4/2005	
Cache et Signature					
PLAN LOCAL D'URBANISME					1.0
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme Hubert Roffincois 120 avenue André Briand 27530 BREVIGNY Té. : 02 32 31 52 00 Fax : 02 32 31 04 28 e-mail : urbanisme@wanadoo.fr					

SOMMAIRE

	Pages
INTRODUCTION : le Plan Local d'Urbanisme.....	4
1 - Objet du P.L.U et champs d'application.....	4
2 - Le contenu du P.L.U.....	4
3 - Le P.L.U de Boisset-les- Prévanches	5
 PREMIÈRE PARTIE :	
A - DIAGNOSTIC.....	6
1 - CADRE GÉNÉRAL.....	6
2 - POPULATION.....	8
2.1 - Évolution de la population	
2.2 - Solde migratoire et mouvement naturel	
2.3 - Le taux de variation annuel	
2.4 - Le taux de natalité et de mortalité	
2.5 - La répartition par classe d'âge	
2.6 - Le nombre de personnes par ménages	
2.7- La population active	
3 - LOGEMENT.....	13
3.1 - Statut d'occupation des résidences principales	
3.2 - Époque d'achèvement des logements	
3.3 - Les autorisations de construire	
4 - ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....	15
4.1 - Les entreprises	
4.2 - Les artisans	
4.3 - Les agriculteurs	
5 - EDUCATION.....	15
6 - SYNDICATS et INTERCOMMUNALITE.....	16
7 - VIE ASSOCIATIVE.....	17
8 - TRANSPORTS EN COMMUN.....	17
 B - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	18
1 - ENVIRONNEMENT HISTORIQUE	18
2 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....	19

2.1 -	Topographie	
2.2 -	Paysage	
2.3 -	Les sites archéologiques	
2.4 -	Les ZNIEFF	
2.5 -	Les marnières	
2.6 -	L'eau	
2.7 -	Les nuisances sonores	
2.8 -	Étude géologique	
2.9 -	Sols et végétations	
3 -	ENVIRONNEMENT BÂTI.....	29
4 -	REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE.....	31
4.1 -	Photographies aériennes	
4.2 -	Photographies au sol	
DEUXIÈME PARTIE : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES.....		45
1 -	LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES.....	45
2 -	LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....	46
TROISIÈME PARTIE : BESOINS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....		47
1-	LES BESOINS EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE.....	47
2-	LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT.....	47
2.1 -	Assainissement	
2.2 -	Voirie	
3-	MISE EN VALEUR ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	48
4-	IDENTIFICATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT À L'USAGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT.....	51
QUATRIÈME PARTIE : EXPOSÉ DES MOTIFS QUI ONT PRÉVALUS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES.....		52
1 -	ZONES URBAINES - U.....	52
-	Zone UA	
-	Zone UB	
2 -	ZONES DE DEVELOPPEMENT - AU.....	54
3 -	ZONE AGRICOLE A	55
4 -	ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE N.....	56

INTRODUCTION Boisset-les-Prévanches

Le Plan Local d'Urbanisme PLU

1 - Objet du P.L.U et champs d'application :

La loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a substitué aux anciens P.O.S. le Plan Local d'Urbanisme qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain situé sur le territoire de la commune.

En outre, le Plan Local d'Urbanisme exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune qui a donné lieu à une concertation avec les habitants.

Le P.L.U détermine la constructibilité des sols et est opposable aux tiers.

Il fixe la délimitation des zones urbanisées, des zones réservées à l'urbanisation future, des zones d'activités agricoles, des zones naturelles et de protection.

Il fixe en outre à l'intérieur de ces zones, les règles de constructibilité qui définissent l'implantation, l'emprise et l'aspect des constructions, l'aménagement de leurs abords, la densité des zones, le tracé et les caractéristiques des voies, la délimitation des quartiers à développer ou à protéger, la liste des emplacements réservés, les emprises inconstructibles en zone urbaine et, toutes les transcriptions réglementaires qui découlent du plan d'aménagement et de développement durable de la commune.

Toute commune peut se doter d'un PLU (ou d'une carte communale), en leurs absences, la règle de constructibilité limitée prévaut.

2 - Le contenu du P.L.U :

Le Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

A - Le Rapport de Présentation :

Il s'agit d'un document explicatif composé du diagnostic de la commune établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; celui-ci estime les besoins de développement en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social, d'environnement, d'équipements, de services, et d'activités économiques.

B - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Étayé par le rapport de présentation, ce document permet d'identifier les espaces de centralité existants, à développer ou à créer, et prévoit les actions et projets d'aménagement à mettre en œuvre en particulier en ce qui concerne le traitement structurel et paysagé des espaces et des voies publiques, les entrées de ville et l'environnement général de la commune ; En outre, il s'attache à identifier les projets de lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité des quartiers et des activités commerciales et éventuellement leur renouvellement.

Ce document fait l'objet d'un rapport et d'un document graphique.

Y est adjoint un document cohérent avec le P.A.D.D. contenant des orientations générales d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement,

lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

C - Le Règlement :

Il définit les dispositions qui s'appliquent aux différentes zones repérées sur le (ou les) plans de zonage(s).

Les plans de zonages attachés au règlement font apparaître les limites entre les zones U, AU, A et N :

- les espaces boisés,
- les secteurs protégés,
- les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général,

et peuvent également faire apparaître :

- les secteurs où les reconstructions à l'identique sont imposées,
- les terrains où la construction peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants sur ceux-ci,
- les périmètres de transports collectifs où peuvent s'appliquer des règles de stationnement spécifiques,
- les éléments de paysage et les sites à protéger,
- les règles d'implantations particulières qui n'apparaissent pas au règlement écrit.

D - Les annexes comprenant :

- les opérations reconnues d'utilité publique,
- les schémas directeurs d'assainissement de la commune identifiant les réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés,
- le plan des servitudes d'utilité publique,
- la liste des lotissements dont le règlement a plus de 10 ans,
- les études éventuelles de recherche des cavités souterraines
- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

3 - Le P.L.U. de Boisset-les-Prévanches :

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est rendue nécessaire par la définition de nouveaux objectifs de développement de la commune :

- la protection de l'environnement architectural et en particulier celui du château
- la protection de l'environnement du captage d'eau potable
- la promotion de la progression de l'habitat susceptible de pérenniser les écoles maternelles et primaires

Le présent document a été établi à la suite d'une procédure dont les principales dates sont rappelées ci-après :

- | | |
|--|------------------|
| - Délibération de prescription du PLU : | 20 avril 2000 |
| - Porter à la connaissance de l'Etat : | Juillet 2000 |
| - Arrêté de mise en oeuvre du PLU : | 27 Octobre 2000 |
| - Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain qui modifie et complète les phases d'élaboration du projet urbain : | 13 Décembre 2000 |
| - Présentation commentée au Public des études du PLU : | 30 mars 2002 |
| - Arrêté du projet de P.L.U. : | 5 décembre 2003 |

Première partie

A - DIAGNOSTIC

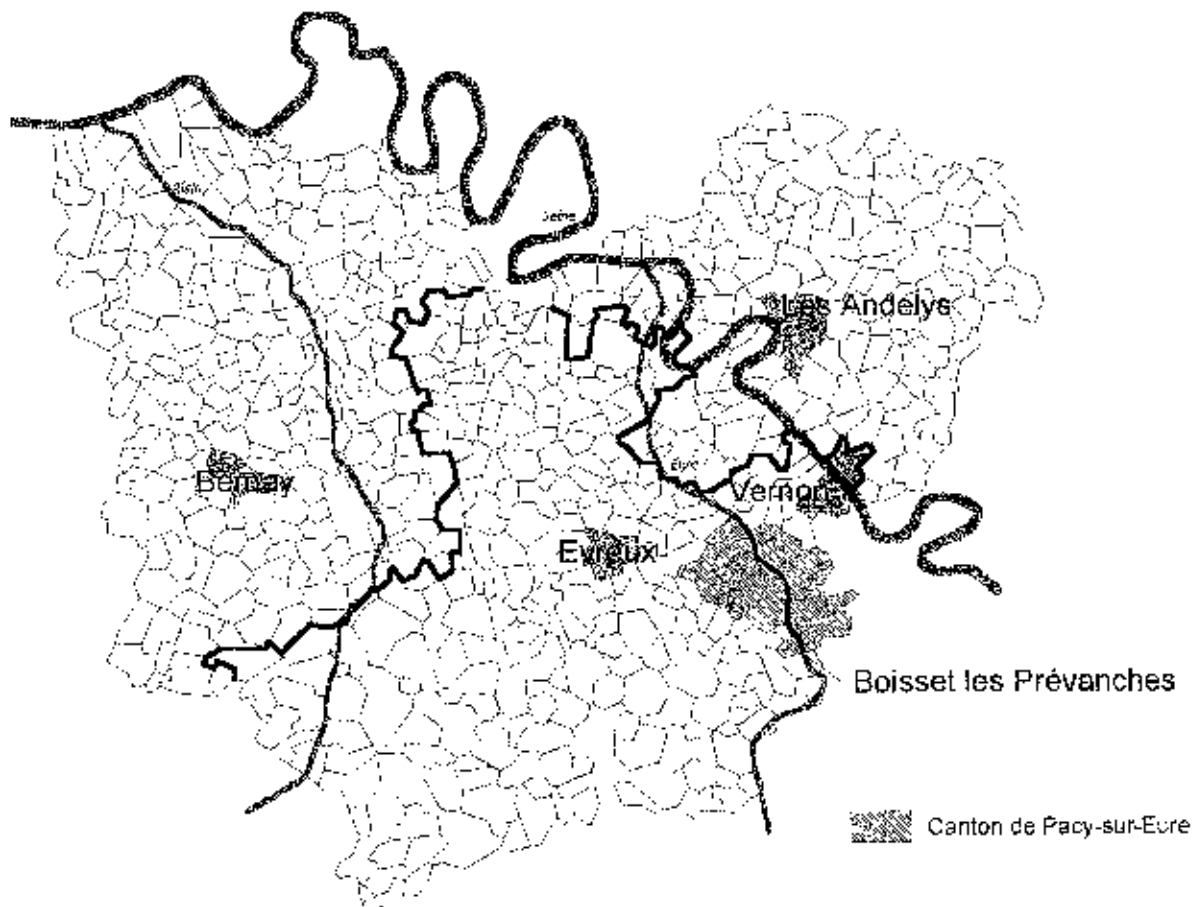
1 - CADRE GÉNÉRAL

La commune de Boisset-les-Prévanches se trouve dans le département de l'Eure, entre Pacy-sur-Eure et Saint-André de l'Eure. Elle est limitrophe des communes suivantes : Le Plessis Hébert, Merrey, La Boissière, Bretagnolles, Fresney et Le Cormier .

Elle fait partie du canton de Pacy-sur-Eure et de l'arrondissement d'Evreux.

Sa surface totale est de 746 hectares.

Elle comporte 392 habitants au Recensement Général de la Population de 1999.

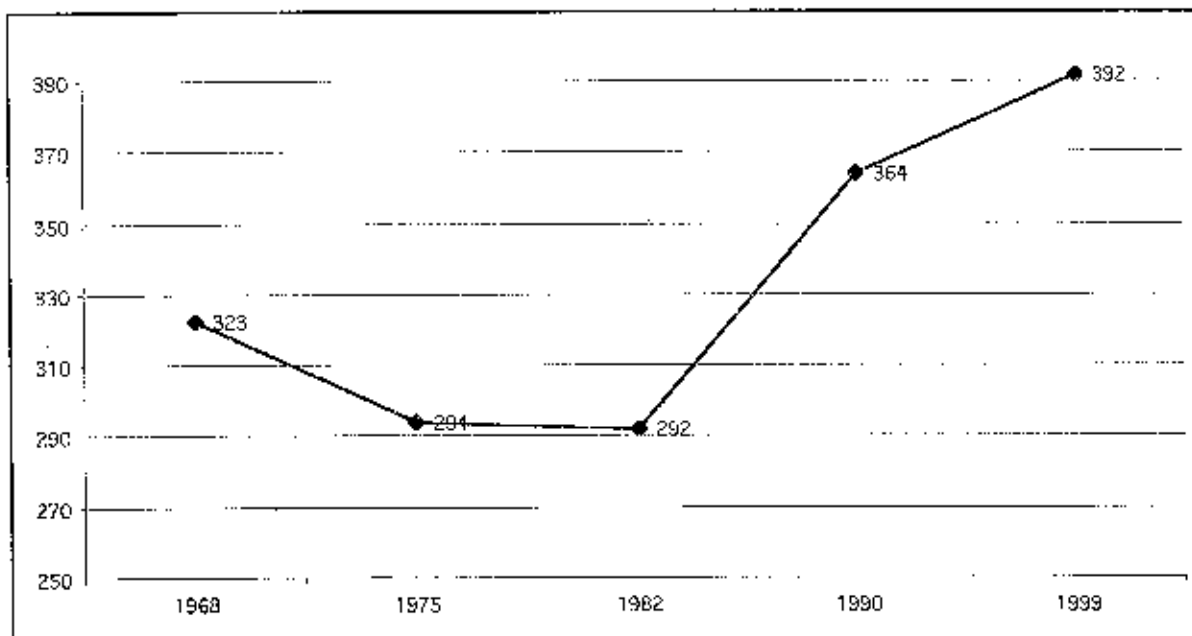


Servitudes d'Utilité Publique :

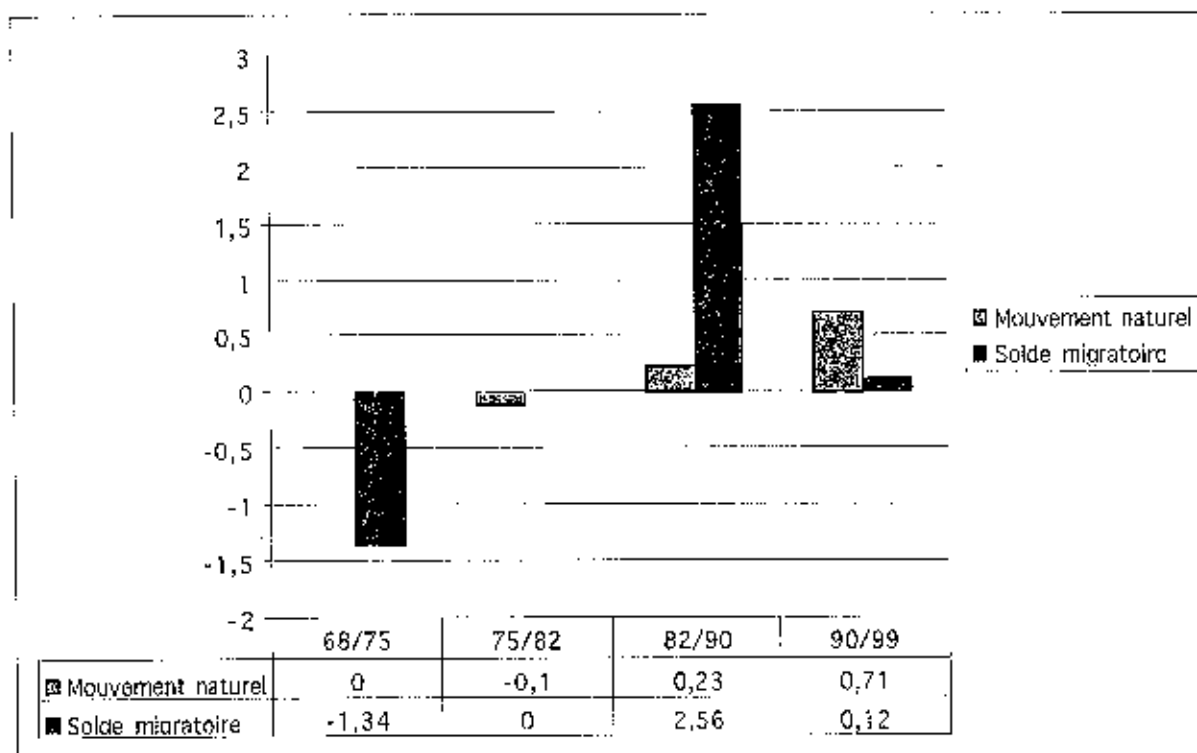
- AC1 - Protection des monuments historiques inscrits : Église de Bretagnolles inscrite à l'inventaire des monuments historiques (périmètre des 500 mètres dont une partie sur le territoire communal de Boisset-les-Prévanches)
- AS1 - Périmètres de protection des eaux destinées à la consommation : Captage du lieu dit "Le Vallon Froid" et captage de la Neuville des Vaux au Plessis Hébert
- I4 - Canalisations électriques
- PT2 - Transmissions Radioélectriques : Liaison hertzienne Evreux - Grosrouvre, Liaison Paris - Caen tronçon Mesnil Simon - Gravigny, liaison Boisset les Prévanches - St Aquilín de Pacy
- PT3 - Communications téléphoniques et télégraphiques
- T1 - Chemins de fer : Voie ferrée Paris Caen
- T7 - Servitudes aéronautiques : Dans 1 rayon de 24 km de l'aérodrome d'Evreux - Fauville, un projet fait l'objet d'une étude s'il dépasse le plan horizontal de cote 287 m NGF.

2 - LA POPULATION

2.1 - Évolution de la population



2.2 - Solde migratoire et mouvement naturel



La population de la commune est en augmentation depuis 1982, principalement due dans un premier temps à l'installation de nouveaux ménages, mais aussi à un taux d'accroissement naturel en hausse, sa conséquence.

Entre 1968 et 1975, la commune perd 29 habitants soit environ 10% de sa population. Cette baisse est entièrement due au solde migratoire. Cette perte de population est probablement l'effet de l'exode rural de ces années là.

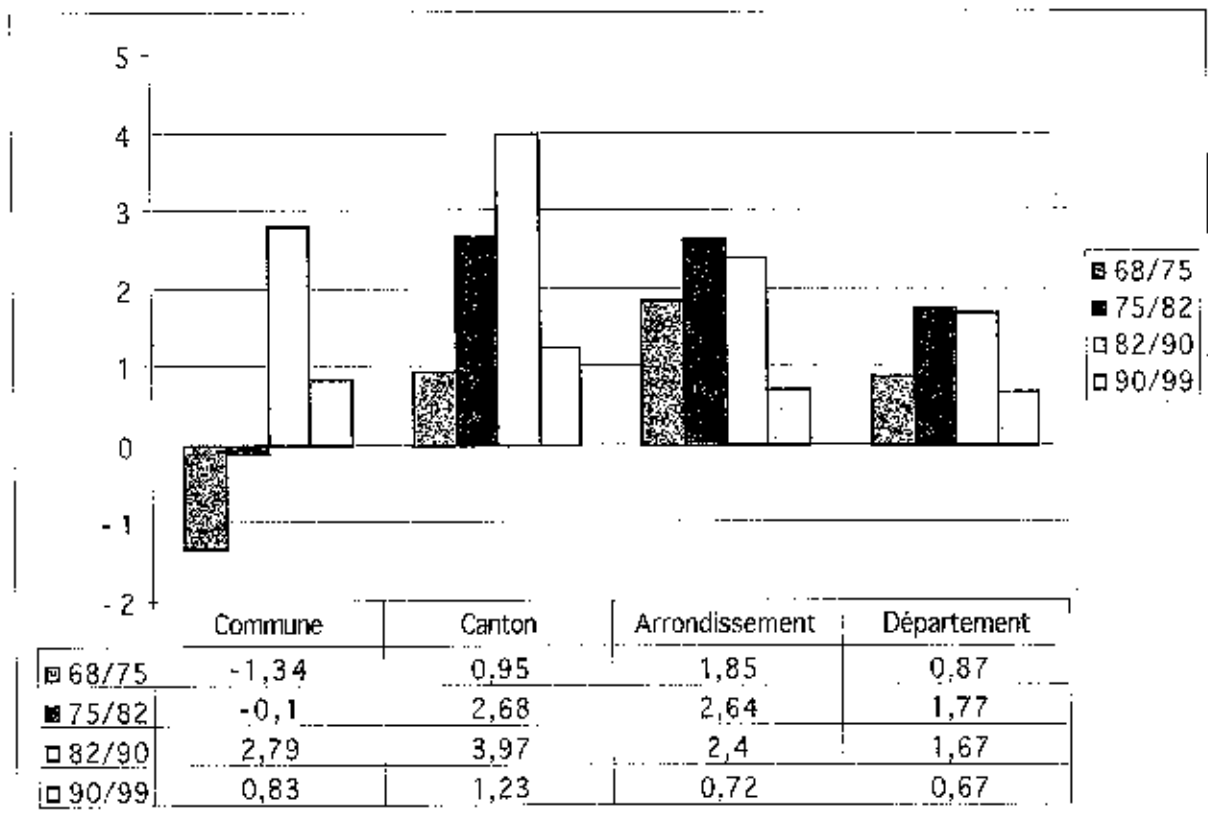
Entre 1975 et 1982, la population reste stable. La légère baisse est due au mouvement naturel. La population étant âgée, le nombre de naissances ne couvre pas le nombre de décès.

Entre 1982 et 1990, la commune connaît tout comme le canton une forte augmentation de la population (+ 24%) due à un solde migratoire largement positif. Ce phénomène correspond probablement à l'arrivée de jeunes ménages accédant à la propriété.

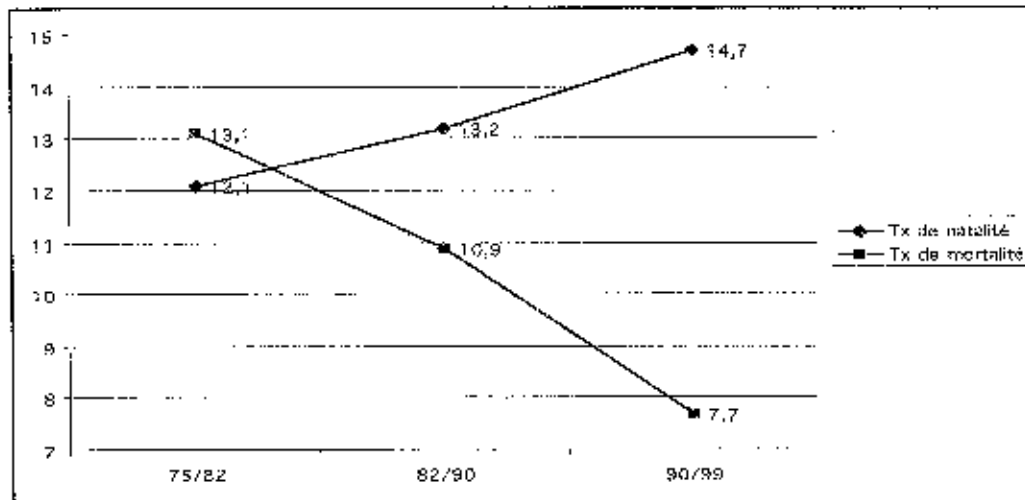
Entre 1990 et 1999, l'augmentation (+ 8%, ce qui est moins élevé que durant la période précédente) est due au mouvement naturel positif. Les naissances sont plus nombreuses et le solde migratoire toujours positif. La population se renouvelle donc naturellement.

2.3 - Le taux de variation annuel

L'évolution du taux de variation annuel (tableau ci dessous) montre que la commune a suivi les périodes d'exode rural (68/75) et le retour à la "campagne" des accédants à la propriété (82/90). Ceci de façon significative vis-à-vis de ses circonscriptions administratives.



2.4 - Le taux de natalité et de mortalité



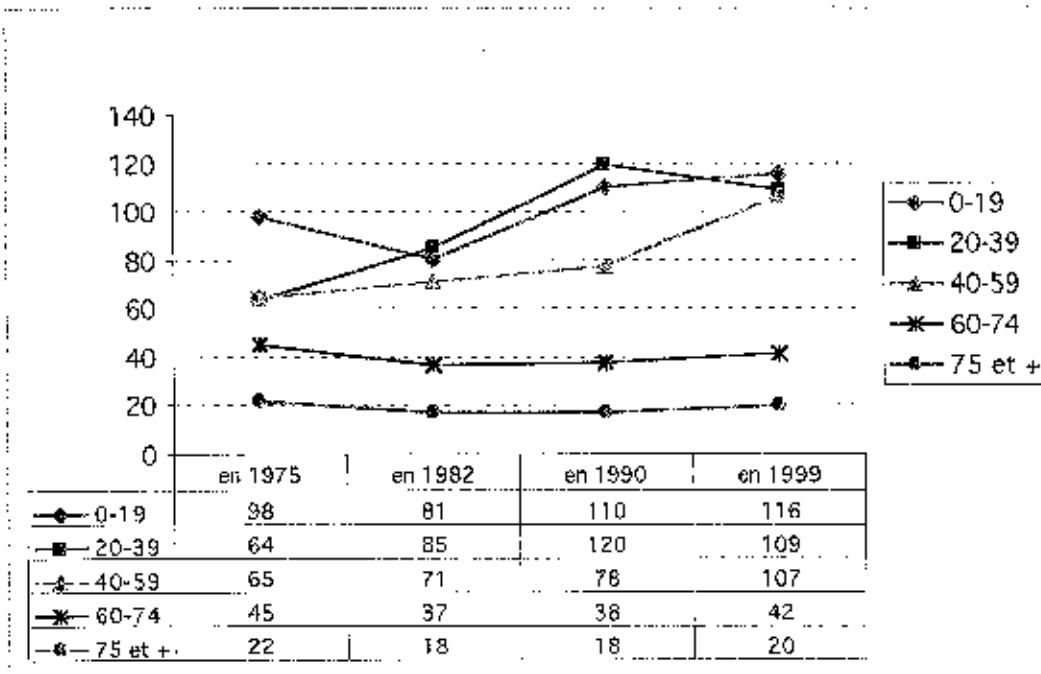
Les courbes représentant les taux de natalité et de mortalité caractérisent **une population qui rajeunit par un solde naturel positif.**

1975 - 1982 : La population est âgée. Le nombre de décès est nettement supérieur au nombre de naissances.

1982 - 1990 : Installation de jeunes ménages dans la commune. La taux de natalité augmente et le nombre de naissances couvre le nombre de décès qui reste néanmoins élevé.

1990 - 1999 : La population "jeune" se renouvelle par de nouvelles naissances. Le taux de mortalité diminue de manière significative, la part de population âgée étant moins importante.

2.5 - La répartition par classe d'âge



Ce tableau illustre très nettement une population qui s'est rajeunie entre 1982 et 1990.

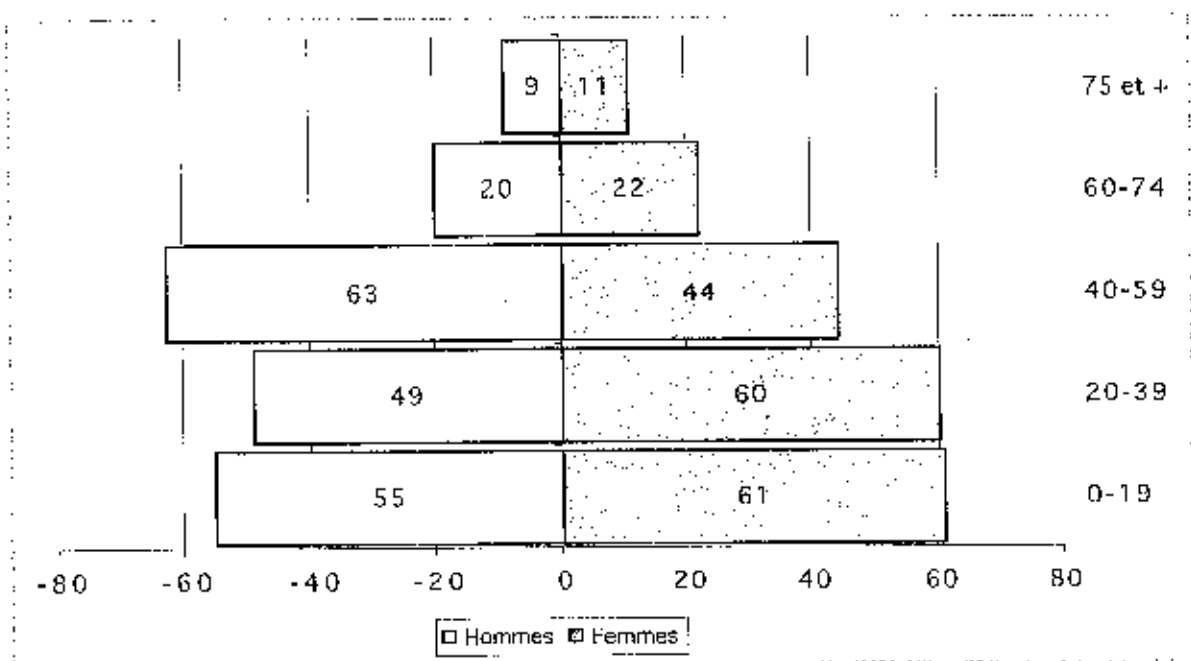
Entre 1990 et 1999, la population suit son évolution par le mouvement naturel. La population augmente et amorce un très léger vieillissement :

- légère augmentation des 60 ans et plus
- forte augmentation des 40 - 59 ans
- baisse des 20 - 39 ans
- légère augmentation des 0-19 ans

C'est cependant une commune qui reste jeune avec 116 enfants de 0 à 19 ans soit 30% de la population.

Les 0 - 39 ans représentent près de 60% de la population.

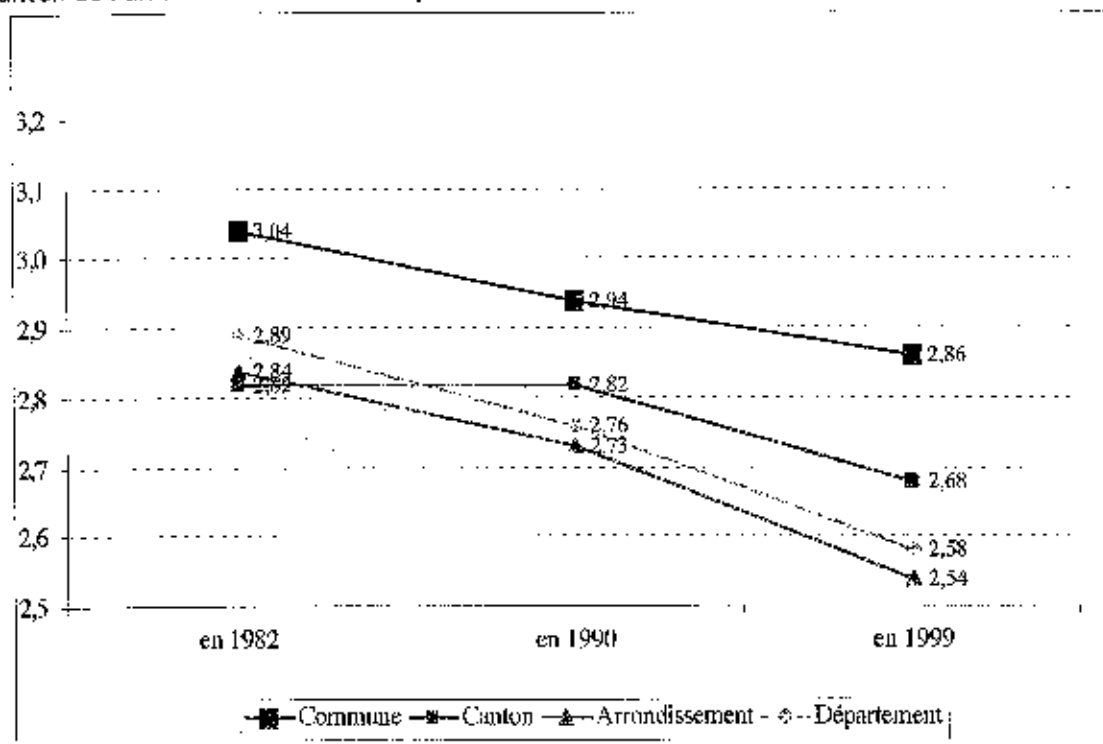
La pyramide des âges ci dessous représente la part importante des 0 - 39 ans sur la commune. La répartition par sexe est équilibrée si l'on prend en compte la totalité de la population.



2.6 - Le nombre de personnes par ménages

Le nombre de ménages a augmenté de plus de 40% de 82 à 99. Il passe de 95 à 137 soit 42 ménages supplémentaires. Cela s'explique par la croissance démographique de la période 1982 - 1990.

La taille des ménages de la commune suit l'évolution de ses circonscriptions administratives : elle diminue considérablement. Ceci est du à un phénomène de société actuel. Le nombre de personnes par ménages passe de 3,04 à 2,86 entre 1982 et 1999. Ce nombre reste cependant supérieur à ceux du canton de l'arrondissement ou du département.



Les ménages de 1 et 2 personnes :

- Évolution 82 - 90 : +8 ménages

- Évolution 90 - 99 : +5 ménages

Soit 13 ménages supplémentaires de 1 et 2 personnes sur 17 ans. Ce chiffre reste assez modeste.

Les ménages de 3 et 4 personnes :

- Évolution 82 - 90 : +22 ménages

- Évolution 90 - 99 : +13 ménages

Soit un total de 35 ménages de 3 et 4 personnes supplémentaires.

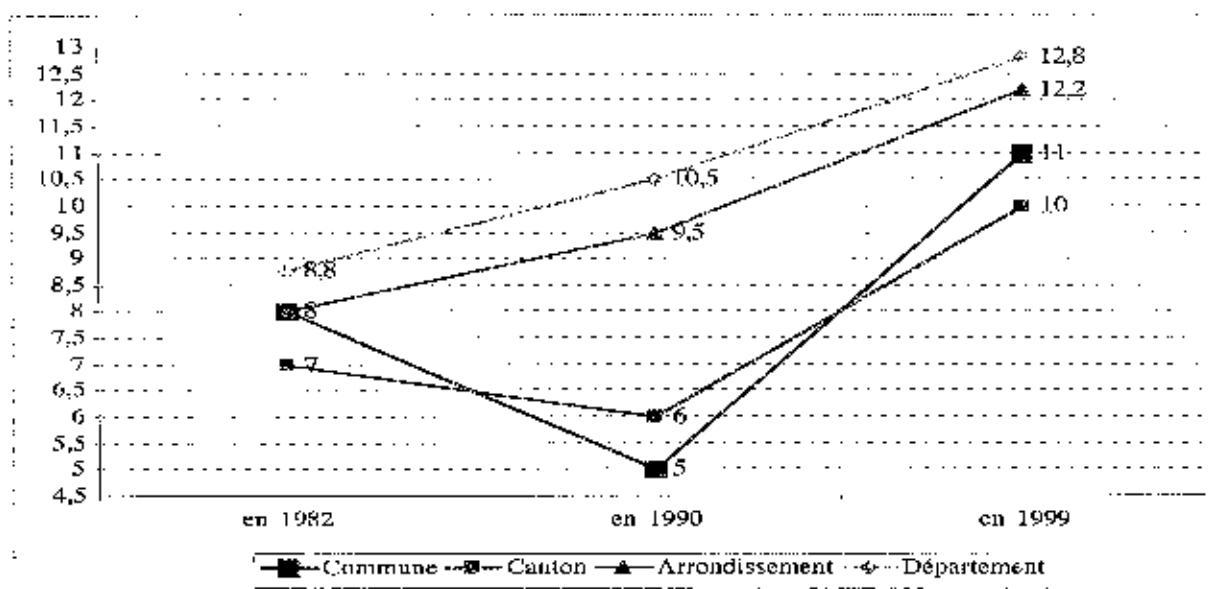
L'évolution de 82 - 90 montre que ce sont des familles qui sont venues s'installer dans la commune. Leur nombre correspond au nombre de logements construits à cette époque.

L'évolution de 90 - 99 montre que les jeunes dont les parents sont sur la commune ont tendance à rester. De fait, l'accroissement démographique de cette période semble dû au seul mouvement naturel.

2.7- La population active

En 1999, la commune compte 195 actifs dont 173 travaillent et 22 sont à la recherche d'un emploi. Le taux d'activité a augmenté de 5,70% entre 1990 et 1999.

Le taux de chômage



Entre 1982 et 1990, le taux de chômage a diminué considérablement. Cela correspond à l'arrivée des jeunes ménages au sein de la commune.

Entre 1990 et 1999, le taux de chômage de la commune augmente et rejoint les chiffres de ses circonscriptions administratives.

Le lieu de travail des actifs : 24 habitants de Boisset-les-Prévanches travaillent dans la commune, soit 14% de la population active ayant un emploi.

84% des actifs ayant un emploi sont salariés contre 16% de non salariés.

3 - LE LOGEMENT

En 1999, la commune compte 179 logements répartis de la façon suivante :

- 137 résidences principales
- 35 logements occasionnels et résidences secondaires
- 7 logements vacants.

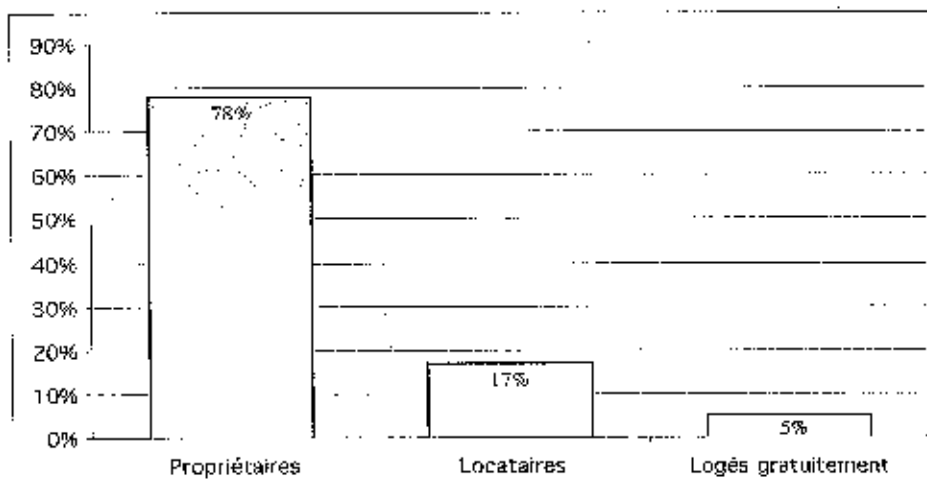
En 1990, le nombre de logements était de 176. La commune a donc peu construit entre 1990 et 1999, comparativement à la période 1982-1990 où les constructions se sont réalisées au nombre de 3 à 4 par an en moyenne.

La commune a un nombre important de résidences secondaires : environ 20% du nombre de logements. Ce chiffre a d'ailleurs diminué : en 1990, les résidences secondaires représentaient 23% des logements.

Les résidences principales sont réparties comme suit en 1999 :

- 136 maisons individuelles ou fermes
- 0 logement en immeuble collectif

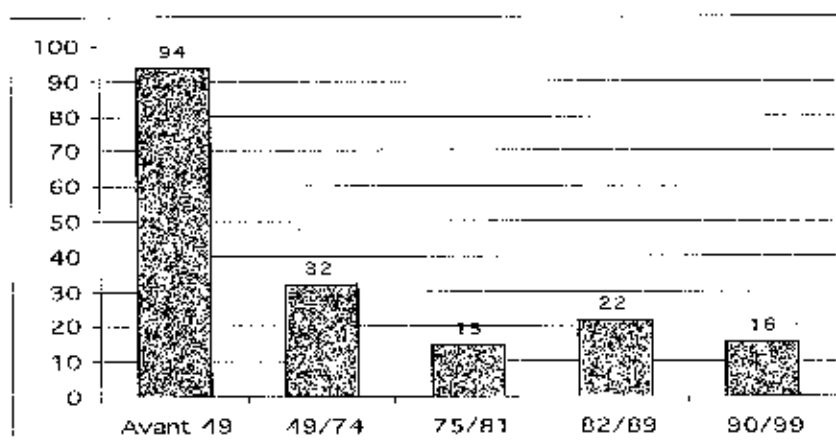
3.1 - Statut d'occupation des résidences principales



La part des propriétaires est considérable et représente près de 80% de la population. Ce chiffre est très nettement supérieur à ceux du canton (25%), de l'arrondissement (38%) et du département (35%).

Corrélativement, il y a peu de locataires sur le territoire communal.

3.2 - Époque d'achèvement des logements



Le parc de logements de la commune est ancien. 53% des logements datent d'avant 1949.

Depuis 1975, il y a eu 53 nouveaux logements soit 30% du parc.

Ce sont pour la quasi totalité des maisons individuelles.

On observe bien un ralentissement de l'activité de construction entre 1990 et 1999.

Le niveau de confort des logements est relativement bas : 4% des logements sont sans aucun confort.

80% ont les 3 éléments de confort et 20% n'ont pas le chauffage central.

Néanmoins, le niveau de confort s'est amélioré depuis 1990.

Les logements de la commune sont grands : 82% ont plus de 4 pièces.

Le nombre de voitures par résidence principale est élevé : 6% seulement n'ont pas de voiture et 52% en ont deux.

La plupart des habitants ne travaillant pas sur le territoire communal, ils ont l'obligation de se déplacer fréquemment sur des distances parfois importantes.

3.3 - Les autorisations de construire

1982 - 1990 : 25 nouveaux logements soit une moyenne de 3,5 logements par an
1990 - 1999 : 12 nouveaux logements soit 1,5 logement par an. On note que cette 2ème période de tassement du développement local correspond à l'augmentation net du vieillissement de la commune.

4 - L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

4.1 Les entreprises : 5 entreprises sont inscrites à la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Eure :

- 1 maçon couvreur
- 1 brocanteur ambulant et revendeur d'objets immobiliers (4 impasse du village)
- 1 café brasserie épicerie (7 route de Pacy)
- 1 transporteur (9 impasse de la commune)
- 1 entreprise de désinfection - traitement des bois (3 impasse des Graviers)

D'après la mairie :

- parc animalier "Le coin de Paradis" (33 rue de la Garennes)
- château : visite et location de salles (rue de Pacy)

4.2 - Les artisans : D'après le répertoire des métiers de l'Eure, la commune compte :

- alimentation pizza et plats cuisinés à titre ambulant (10 impasse de la commune)
- fabrication d'articles décoratifs en céramique (3 rue du Moulin)
- entretien de parcs et jardins (Le haut Boisset)
- décapage de matériaux par sablage (4 rue de Pacy)
- menuiserie charpente

4.3 - Les agriculteurs : Il y a 6 exploitants agricoles sur la commune répartis de la façon suivante :

- 1 éleveur de vaches laitières
 - 5 producteurs de céréales, pois, colza
- Certaines parcelles de la commune sont exploitées par des agriculteurs établis dans d'autres communes puisqu'il existe 724 ha de superficies agricoles communales, et seulement 528 ha sont utilisés par les exploitants de la commune.

5 - L'ÉDUCATION

L'enseignement est organisé sur les bases d'un regroupement pédagogique entre les communes de Boisset-les-Prévanches et Le Cormier pour le primaire et un regroupement entre Boisset les Prévanches et Bretagnolles pour la maternelle.

En 1993/1994, le nombre d'élèves a augmenté fortement. Cette augmentation a conduit à la création d'une 5ème classe en 1994.

L'école dispose de 5 classes de primaires et maternelles et d'une classe mobile dite de motricité.

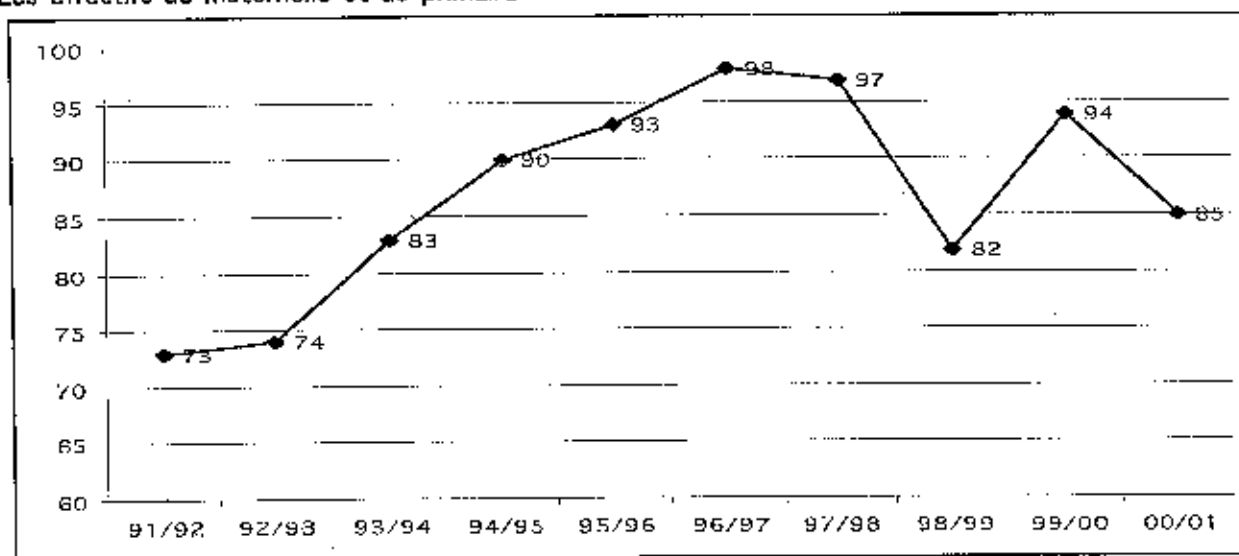
Les effectifs sont équitablement répartis entre les communes de Boisset les Prévanches et Le Cormier.

4 classes sont sur la commune de Boisset-les-Prévanches et 1 sur celle du Cormier pour l'enseignement primaire.

En matière d'activités péri-scolaires, une garderie fonctionne les matins et soirs en jours de classe.

Depuis septembre 2003, un restaurant scolaire, nouvelle construction dans l'enceinte de l'école, est opérationnel.

Les effectifs de maternelle et de primaire



Les collégiens vont actuellement en classe à Pacy sur Eure mais ils sont affectés au nouveau collège de Bueil depuis septembre 2001.

La carte scolaire affecte les lycéens à Vernon mais il y a de nombreuses dérogations sur Evreux.

- ◊ Dans l'ensemble, les effectifs, alors en croissance depuis 1991, sont en baisse moyenne depuis 1997, ce qui semble être lié au non renouvellement de la population par l'apport de populations jeunes avec enfants.

6 - LES SYNDICATS et L'INTERCOMMUNALITE

La commune de Boisset les Prévanches faisait partie du Syndicat Mixte de Développement économique de Pacy sur Eure qui regroupait 30 communes.

Depuis le 1er janvier 2003, la commune fait désormais partie de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure : la CAPE. Cet établissement intercommunal regroupe 41 communes, soit plus de 57 000 habitants, constitutives du pôle urbain qu'est Vernon.

Il regroupe les compétences suivantes :

- **développement économique et touristique du territoire** (aménagement de zones d'activités nouvelles de plus de 10 hectares, requalification des friches industrielles, promotion économique, aide à la création d'entreprise, réalisation et gestion d'immeubles locatifs d'entreprises et actions de développement touristique)
- **aménagement de l'espace et des transports** (élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat, aménagement des Zones d'Aménagement Concerté de plus de 10 ha, transports urbains et scolaires)
- **équilibre social de l'habitat** (financement du logement social, réalisation de logements par des actions de préservation de l'habitat ancien, accueil des gens du voyage)
- **politique de la ville** (coordination du contrat de ville, prévention de la délinquance)

Les compétences optionnelles :

- **assainissement**
- **protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** (incluant notamment la collecte et le traitement des déchets)
- **équipements culturels et sportifs** (centres culturels et activités culturelles,

conservatoires des écoles de musique municipaux, bibliothèques et médiathèques disposant de plus de 7000 ouvrages, piscines, complexes multisports, équipements destinés à la pratique sportive de haut niveau et actions de promotion qui s'y rattachent)

Les compétences facultatives :

- Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse (construction, aménagement, entretien et gestion des crèches, haltes-garderies, relais assistantes maternelles, centres de loisirs sans hébergement). Contrats Petite Enfance et Temps Libre.

Le projet de territoire, élaboré de façon concertée avec l'ensemble des acteurs de l'agglomération et définissant les grandes orientations stratégiques de développement de la CAPE, a été approuvé par le conseil communautaire en septembre 2003.

Le contrat d'agglomération qui en découle a été signé en juillet 2004 par l'Etat, la Région et le Département, et porte sur les actions à mettre en œuvre afin d'assurer les orientations retenues par la CAPE :

- Activer le potentiel d'attractivité et d'initiative des Portes de l'Eure
- Anticiper et gérer les usages de l'espace pour préserver l'identité du territoire
- Ouvrir l'accès à une offre d'équipements et de services d'agglomération
- Préserver et redécouvrir la richesse environnementale et patrimoniale de l'agglomération

Liste des syndicats dont fait ou faisait partie la commune :

- 1- S.A.E.P. : Syndicat d'Adduction d'Eau Potable Boisset - Le Cormier - Plessis Hébert - Fains
- 2- S.I.D.O.M : Syndicat Intercommunal de Destruction des Ordures Ménagères - Fondé le 27/03/73 - Est intégré depuis le 1er janvier 2003 au service environnement de la CAPE
- 3- S.I.E.G.E : Syndicat Intercommunal Electricité et Gaz de l'Eure - Fondé en 1987
Il fait suite au syndicat d'électricité fondé le 02/05/49.
- 4- Syndicat de voirie du canton de Pacy-sur-Eure
- 5- S.I.V.O.S : Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire Boisset - Le Cormier - Bretagnolles. Le transport scolaire est délégué à la CAPE.

7. - VIE ASSOCIATIVE

Il existait en 2003 trois associations sur la commune :

- Le comité des fêtes (mairie)
- "L'heure exquise" (impasse de la mairie, associations de loisirs)
- Association sportive des Prévanches (Président : Mr BONDUELLE)

8 - TRANSPORTS EN COMMUN

Il existe deux types de transport à Boisset-les-Prévanches :

- une ligne régulière Ivry - Evreux (arrêt devant l'école) : 2 à 3 fois/jour.
- le ramassage scolaire 2 fois/jour pour le collège de Bueil et pour le lycée de Vernon
3 fois/jour pour l'école maternelle et primaire (Cormier et Bretagnolles).
Il est organisé par la CAPE.

Première partie

B - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - ENVIRONNEMENT HISTORIQUE

Boisset-les-Prévanches est un lieu d'habitation très ancien, puisqu'il existait, au IV^{ème} siècle, un vicus gallo-romain. Actuellement, certaines traces de pierres, correspondant à des soubassements, sont visibles entre la forêt et le château (dans certaines conditions météorologiques).

Une prospection aérienne en 1999 a mis en évidence l'existence d'un fanum (petit temple romano-celtique, constitué d'une cella - lieu de vénération des dieux - de forme carrée et entourée d'une galerie de circulation) et d'un péribole, entourant vraisemblablement ce lieu.

Le village est mentionné au début du 13^{ème} siècle dans une lettre du Chapitre d'Evreux, qui possédait la dîme de Pervanchère.

A l'époque de Saint-Louis, il existait un petit monastère, dépendant de l'abbaye de Maubuisson, près de Paris. Les religieuses possédaient des droits très étendus dans la forêt de Méré (dépendance de la forêt de Pacy)

L'église romane Sainte-Geneviève, en silex, appartenait à cette même abbaye. La tour a été rebâtie au 16^{ème} siècle ainsi que la nef, et les autels embellis au 17^{ème} siècle.

En 1600 a débuté la construction du château par la famille Mezières, des parlementaires rouennais. En 1750, il appartient à la famille de Lespinasse- Langeac (le vicomte était le seigneur du village non plus de la Pervenche mais des Prévanches). Les descendants sont aujourd'hui toujours propriétaires (M. Hugues de Bonardi).

En 1850, des travaux sont entrepris afin de permettre son utilisation en résidence principale. Son style est semblable aux châteaux de Brecourt, Neuilly et La Croix-Saint-Leufroy. D'autres constructions viendront compléter cette demeure : un petit manoir, des bâtiments annexes servant avant la seconde guerre mondiale de haras, puis un théâtre d'été et une orangerie d'hiver.

Le parc a été planté en 1808, dont l'élément le plus marquant est la double allée de tilleuls (encore présente, bien qu'abîmée par endroit).

En 1817, des planches cadastrales sont constituées sur Boisset-les-Prévanches par Girard, puis en 1851 par Buquet (voir les archives départementales de l'Eure).

Au 19^{ème}, elle est recensée dans le Dictionnaire historique de toutes les communes du département de l'Eure (1868) par M. Charpillon. On y apprend que Boisset-les-Prévanches possédait une activité de tissage de coutils (tissu d'armature croisée et très serrée, en fil ou coton, utilisé pour la confection de vêtements de travail ou de chasse) et une exploitation de machine à battre. Son paysage était alors marqué par la présence de 3600 arbres à cidre.

En novembre 1997, les habitants de Boisset-les-Prévanches se trouvent un nom. L'origine provient de "Boessetum in Pervancheria" (nom apparu au XVII^{ème} siècle d'après le Pouillé d'Evreux). Il indique à la fois la présence de buis ou bosquets dans les près de la commune et l'emprunt du nom d'un village très ancien nommé la Pervanchère. Suite à une enquête auprès de la population, le Conseil Municipal a sélectionné 5 propositions parmi les 75 réponses, pour choisir finalement le nom de "Buis Prévanchais".

En septembre 1999, la mairie s'installe dans l'ancien presbytère, suite à une réhabilitation respectueuse du passé.

2 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

2.1 - Topographie

Le relief de la commune se décompose en différentes zones :

- au nord, le plateau est entaillé par un talweg et présente un relief vallonné. Les boisements sont importants alors que les parcelles cultivées sont plus petites. Ce paysage remarquable est classé en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) :
- au sud, le plateau est composé de cultures céréalières ponctuées de quelques bosquets. L'un d'eux, rue du Rosney, semble être utilisé en décharge sauvage et peut être potentiellement nuisible pour la sécurité des habitants et l'environnement (en plus des présomptions de cavités souterraines). Le château d'eau constitue des repères visuels sur ce plateau dont les courbes de niveau vont de 125 à 145 mètres.
- au centre, la ligne de talweg (fond de vallée entre 75 et 120 mètres) est composé de bosquets et taillis. Un ruissellement souterrain longe la côte du Moulin (selon IGN 1/25000). Le village s'est installé de part et d'autre de cet élément topographique.

De nombreuses mares sont disséminées sur l'ensemble de Boisset-les-Prévanches. Les principales sont mentionnées ci-dessous :

- le long de la D67 aux endroits suivants :
 - croisement avec la rue D141 (rue de Pacy). La mare dite des Osiers est utilisée lors de concours de pêches. Présence d'un lavoir du XIXème siècle
 - croisement avec la rue du Rosney. Agrément complémentaire de la placette triangulaire.
 - en sortie de commune en allant vers Bretagnolles. Entourée de terrains agricoles
- rue du Pibet. Végétations mourantes
- rue des Gravieres à l'est des bâtiments agricoles
- rue de Boisset-les-Prévanches à Mérey : la mare des Ventes
- rue du Rosney, dont la mare porte le nom
- le long de la D141 en face du château des Prévanches et dans son enceinte (3 mares recensées).

L'ensemble du territoire communal comporte d'autres mares de moindre importance ou non visibles de l'espace public (localisation sur des propriétés privées, derrière des constructions ou des haies, ...).

2.2 - Paysage :

- Au Sud : plateau composé de cultures céréalières
- Au Nord, le plateau est entaillé et présente un relief vallonné. Les boisements sont importants.
- De nombreuses mares sont disséminées sur l'ensemble du territoire communal.
- L'urbanisation s'est faite le long des départementales 67 et 141.
- Le château et ses fermes attenantes sont excentrés, ainsi qu'une petite zone d'habitat le long de la voie ferrée au Nord de la commune.

Le bâti ancien :

Il est composé de fermettes, grands corps de ferme, maisons de maître, maisons de ville R+1+ combles et le château avec ses dépendances.

Les constructions anciennes sont en brique, en silex jointés à la chaux ou en torchis. Les couvertures sont en ardoises ou en tuiles plates, certains bâtiments ont été recouverts de tuiles mécaniques.

L'accompagnement végétal du tissu ancien est très dense : haies bocagères, plantations d'essences locales et d'ornement. Ils créent une ambiance minérale agréable.

Dans l'ensemble, le bâti ancien est de très bonne qualité et les réhabilitations sont soignées, excepté quelques bâtiments annexes en mauvais état et de peu de cachet. Quelques murs hauts ont été "grossièrement" rénovés (parpaings, enduit blanc).

Le bâti récent :

Il est constitué de pavillons individuels ou groupés, en impasse : pavillons de l'après-guerre à quatre pans, pavillons à deux pentes et combles aménagés. Les façades sont de couleur pierre et les couvertures sont en tuiles plates ou mécaniques brunes. Les haies sont essentiellement constituées de persistants.

Deux constructions récentes se démarquent :

- une chaumière de style "Brière" (façade blanche et volets bleus)
- une chaumière de style "Normand"

2.3 - Les sites archéologiques :

Il n'y a pas de site classé sur la commune.

Quatre sites ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie sur la commune (confert localisation géographique p.24) :

- 1 - Église du XIIIème siècle
- 2 - Château du XVIIème siècle
- 3 - Habitat de l'âge du fer : découverte fortuite non localisée
- 4 - Sanctuaire Gallo-romain

2.4 - Les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique) :

La commune est concernée par 2 ZNIEFF (confert localisation géographique p.25) :

- Une ZNIEFF de type I : groupement boisé au Nord de la commune, lieu dit "la fosse au renard"
- Une ZNIEFF de type II : couvrant la partie Nord de la commune : paysage de qualité à conserver.

- Fiche descriptive ZNIEFF de type I : "Côte de la Roche - La Fosse aux Renards" n°722.0008

Liste des communes

<i>concernées :</i>	Boisset-les-Prévanches, Caillouet Orgevil, Le Plessis Hebert
<i>Date de la description :</i>	1989/08
<i>Date de la mise à jour :</i>	1992/06
<i>Altitude de la zone :</i>	81 m - 126 m
<i>Superficie :</i>	50 hectares
<i>Typologie de la zone :</i>	Groupement boisé hors bois calcicole, Bois calcicole, Pelouse calcicole
<i>Lithologie :</i>	argiles, marnes ou limons, silex ou meulière
<i>Activités sur la zone :</i>	Agriculture, aucune activité marquante
<i>Mesures de gestion et de protection :</i>	Indéterminé
<i>Principaux intérêts :</i>	Biocénotique, plantes supérieures, géologique ou géomorphologique, bryophytes-ptéridophytes, présence d'espèces rares, faunistique
<i>Intérêt de la zone :</i>	Très bel ensemble forestier et pastoral calcicole et thermophile , marqué notamment par le développement d'une chênaie pubescente de plateau. Cette chênaie constitue une formation représentative des influences méridionales. Le site abrite plusieurs espèces

floristiques rares et remarquables (orchidée, truffe, genêt d'Angleterre,...). L'intérêt est également faunistique (lézard agile, vipère péliade, faucon hobereau,...).

Evolution du site et

propositions de gestion : Les coupes à blanc et l'enrésinement constituent des menaces potentielles, pesant sur le site.

- Fiche descriptive ZNIEFF de type II : "Bois de Garenne, Forêt de Meray, Le Val David" n°722

Liste des communes

concernées : Boisset les Prévanches, Cierrey, Epieds, Fains, Gadencourt, Garennes sur Eure, La Boissière, Le Cormier, Le Plessis Hébert, Le Val David, Meray, Neuilly, St Aquilin de Pacy.

Date de la description : 1987/10

Date de la mise à jour : aucune

Altitude de la zone : 50 m - 150 m

Superficie : 3317,5 hectares

Typologie de la zone : Groupement boisé hors bois calcicole, Bois calcicole

Lithologie : Argiles, marnes ou limons, craie

Activités sur la zone : Sylviculture, agriculture, élevage, chasse, chemin de fer

Mesures de gestion

et de protection : Indéterminé

Principaux intérêts : Ecologique

Intérêt de la zone : Ce secteur est constitué de milieux diversifiés : forêt bois, vallée, prairies, friches. Cette zone sert de refuge pour la faune et la flore et a un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion.

Evolution du site et

propositions de gestion : Les coupes à blanc sont les principales menaces qui pèsent sur la zone.

2.5 - Les marnières

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.

On recense sur la commune de Boisset-les-Prévanches une dizaine de marnières dont la plupart ne sont pas localisées précisément (confert carte p.26), et notamment dans les lieux-dits suivants :

- La Gare
- Le Haut-Boisset
- Le Bois de Boisset
- Les Marnes
- Le Souchet

La prise en compte de ce risque "cavités souterraines" dans les documents d'urbanisme représente un enjeu fort, compte tenu de son importance. Néanmoins, cette prise en compte est particulièrement délicate. Une étude de recherche de cavités souterraines devra être effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

En fonction de la nature des indices, la solution proposée est la suivante :

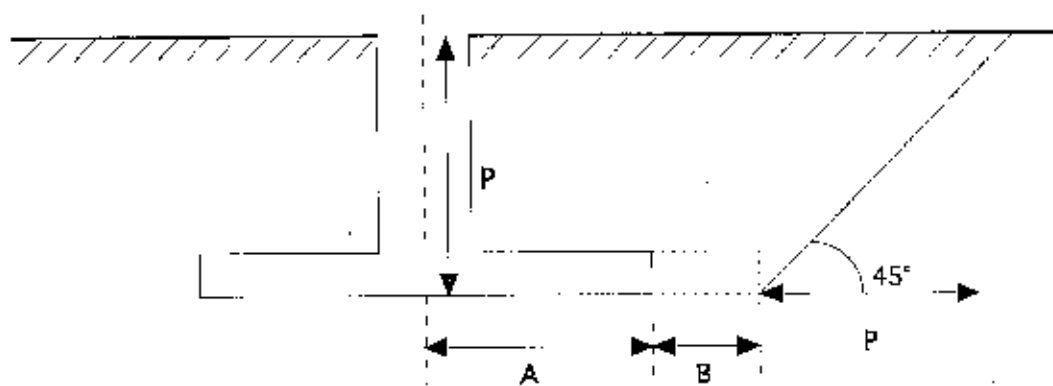
- **Indice connu :**

Mise en oeuvre d'un rayon de "sécurité" correspondant à 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 de Boisset-les-Prévanches, ce rayon est de 50 mètres.

Ce rayon est transformé en des formes géométriques simples, adaptées au parcellaire en place dans les zones concernées ; un indice "C.S." est mis en place et renvoie au règlement qui précise que, dans cette zone, une étude du sous-sol est nécessaire avant tout projet de construction afin de s'assurer que ce projet ne présente pas de risque pour les biens et les personnes ; à défaut, la parcelle sera déclarée inconstructible en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce rayon est déterminé, au vu des indices connus (on ne peut exclure l'existence d'une cavité plus importante qui n'aurait pas été recensée), en fonction du schéma suivant :



P = profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur (P = 15 mètres dans la commune de Boisset-les-Prévanches)

A = longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur (A = 20 mètres dans la commune de Boisset-les-Prévanches)

B = incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan (B = 15 mètres dans la commune de Boisset-les-Prévanches)

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

RAYON MIS EN PLACE : $R = A + B \div P = 50$ mètres

- **Présomption de cavités souterraines :**

Dans ce cas, seule l'information est intégrée au document d'urbanisme et un alinéa est inscrit à l'article 2 du règlement de la zone considérée, incitant le pétitionnaire à s'assurer de la stabilité du terrain.

2.6 - Hydrographie :

Le réseau hydrographique de la commune est présenté page 26, avec les cavités souterraines.

Le schéma directeur d'assainissement est actuellement en cours. Son étude a été déléguée au syndicat de l'eau.

La commune est concernée par 2 périmètres de protection déclarés d'utilité publique, reportés sur le plan des servitudes du dossier de PLU :

- Une ressource en eau exploitée au Nord de la commune
- Le captage de La Neuville des Vaux sur la commune du Plessis Hébert.

2.7 - Les nuisances

2.7.1 Pollution des sols

- Pollution agricole courant propre à l'industrialisation des productions agro-alimentaires dont les effets sont inconnus à long terme. Ce point est déterminant, étant donnée l'importante mixité exploitations agricoles / habitations sur Boisset-les-Prévanches.
- Pollution probable des sols sur certains sites servant de décharge sauvage ou non autorisée. Deux sites peuvent en faire l'objet : le massif forestier de la rue du Rosney et l'emplacement d'un ferrailleur sur la rue allant à Mérey.

2.7.2 Nuisances sonores

La ligne SNCF Paris Cherbourg est classée en catégorie 2. Il faut donc prévoir un couloir de présomption de nuisances sonores de 250 mètres de large à partir de l'axe central. Seul le hameau de la Gare est concerné actuellement par cette nuisance (confert carte page 27).

**Zones Naturelles d'Intérêt
Ecologique, Floristique et Faunistique**

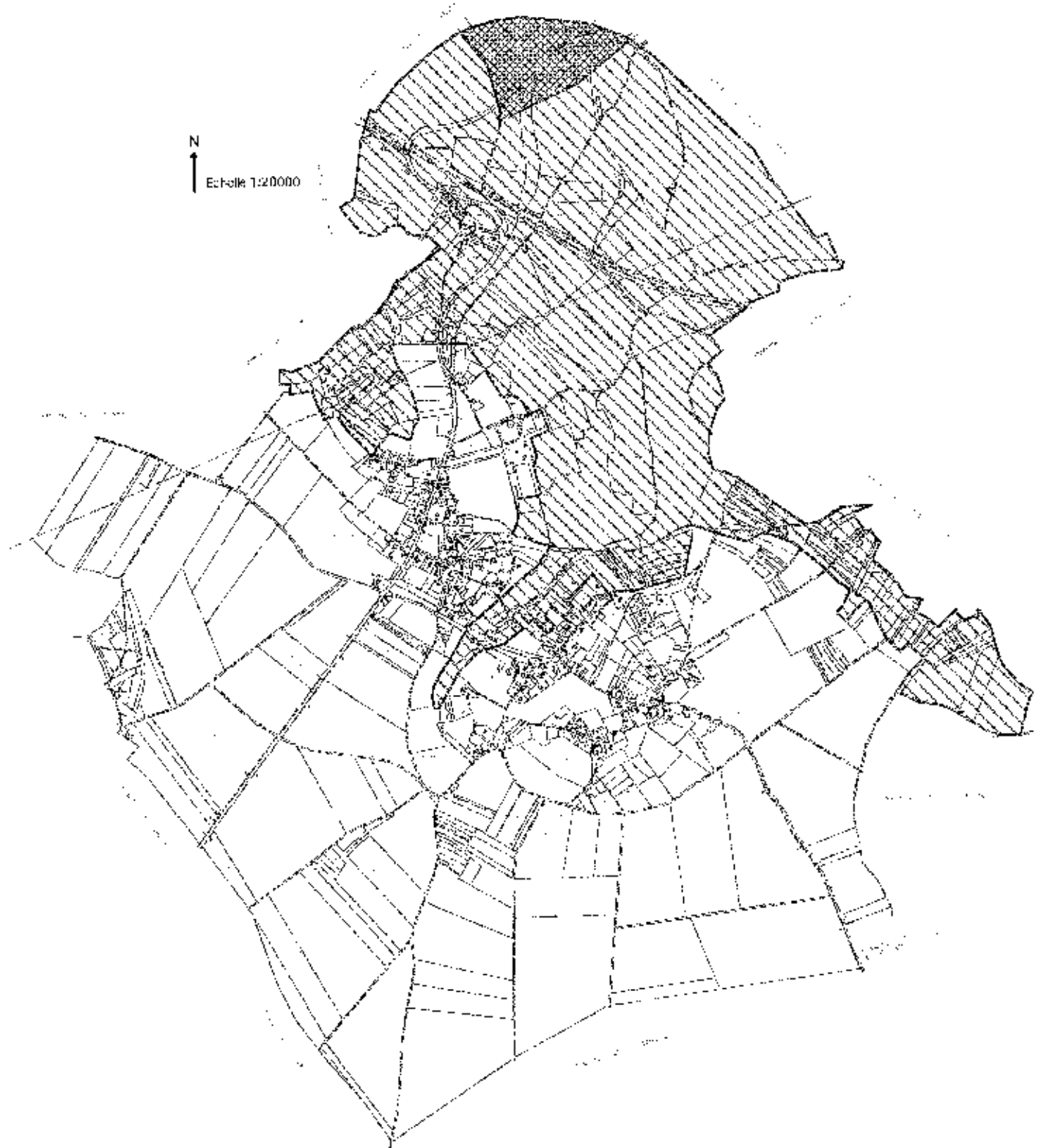
PLU



Z.N.I.E.F.F. type 1 :
"Côte de la Roche - La Fosse aux Renard"






Z.N.I.E.F.F. type 2 :
"Bois de Garenne, Forêt de Merley, Le Val David"





- Cavités souterraines et ressource en eau -

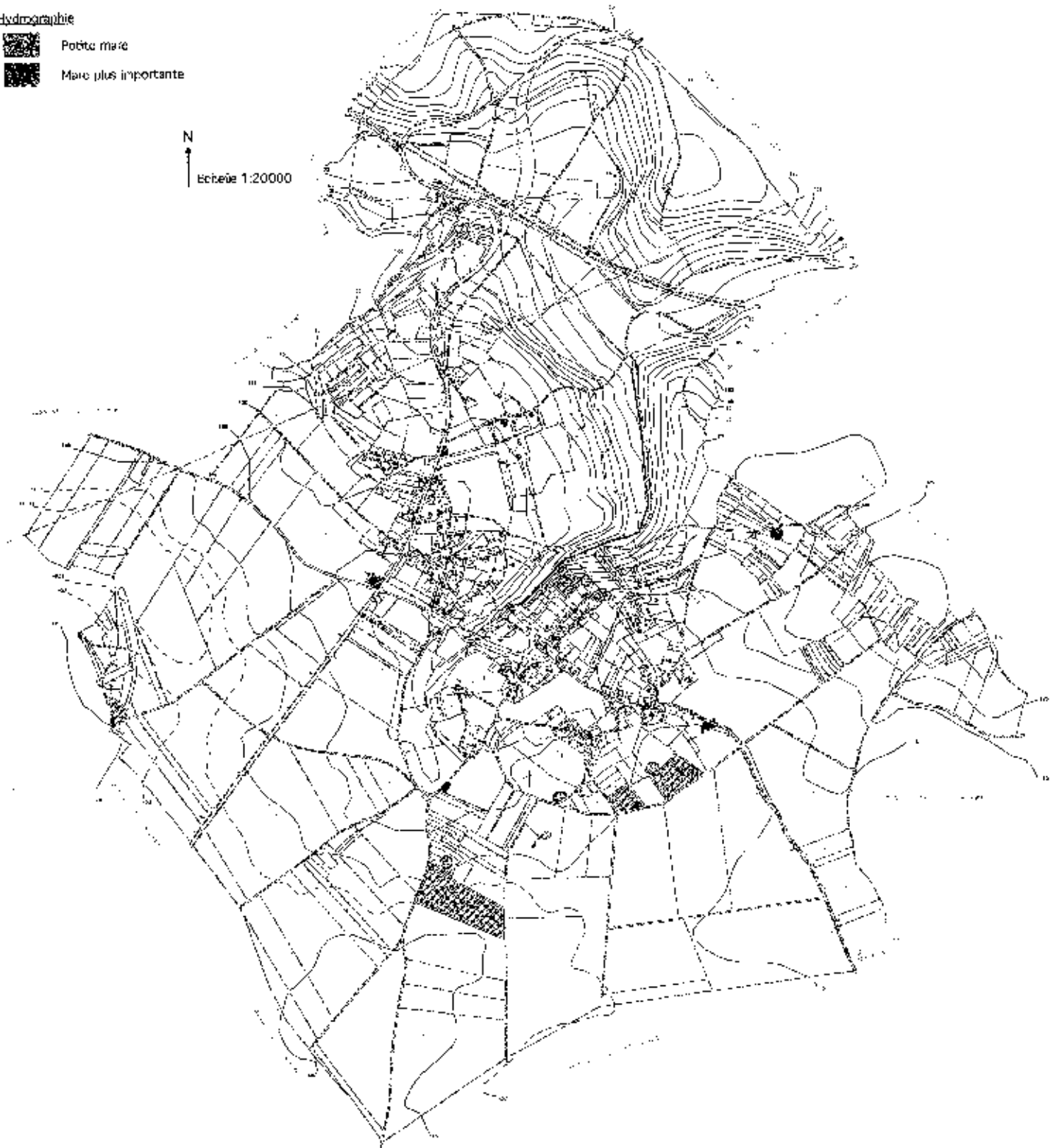
Cavités souterraines et marnières

-  Parcelle où il existe une présomption de cavité souterraine
-  Cavité souterraine repérée
-  Effondrement observé

Hydrographie

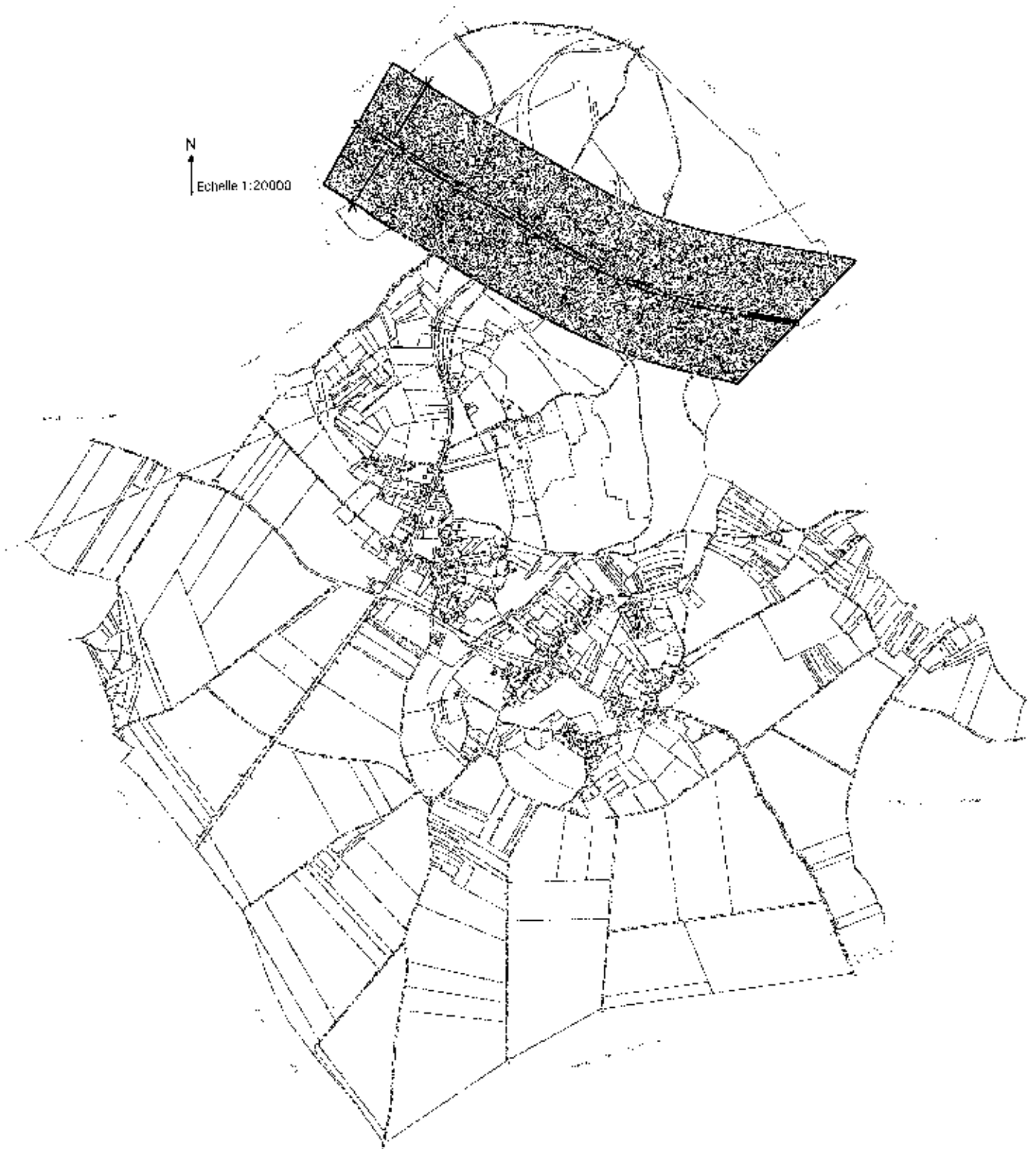
-  Petite mare
-  Mare plus importante

N
↑
Echelle 1:20000



- Couloir de Présomption de nuisances sonores -

Voies ferrées Paris-Cherbourg :
250 mètres de part et d'autre de l'axe central



2.8 - Étude géologique

La majorité des terrains agricoles de Boisset-les-Prévanches est composée : de limon de plateaux d'épaisseur inférieure à 0,50m (affleurement important) sur la formation reconnue (résiduelle à silex).

Un secteur, au Sud des parties urbanisées de Boisset et du Haut-Boisset, se caractérise par la présence supplémentaire d'un épandage de sable de Lozère.

Le tissu urbain de Boisset se distingue nettement dans un périmètre allant du château au cimetière avec des sables de Lozère Burdigalien, formations tertiaires et crétacées, qui non remaniés, apparaissent comme un mélange de grains de quartz millimétriques, non usés, mélangés à une argile ferrugineuse. Très souvent, ces sables ont été utilisés en les remaniant et séparant en trois éléments : sable fin semblable au sable de Fontainebleau, sable grossier et argiles diversement colorées (exploitées autrefois pour la tuilerie et la poterie).

A l'emplacement de la forêt, deux types de sols sont également spécifiques :

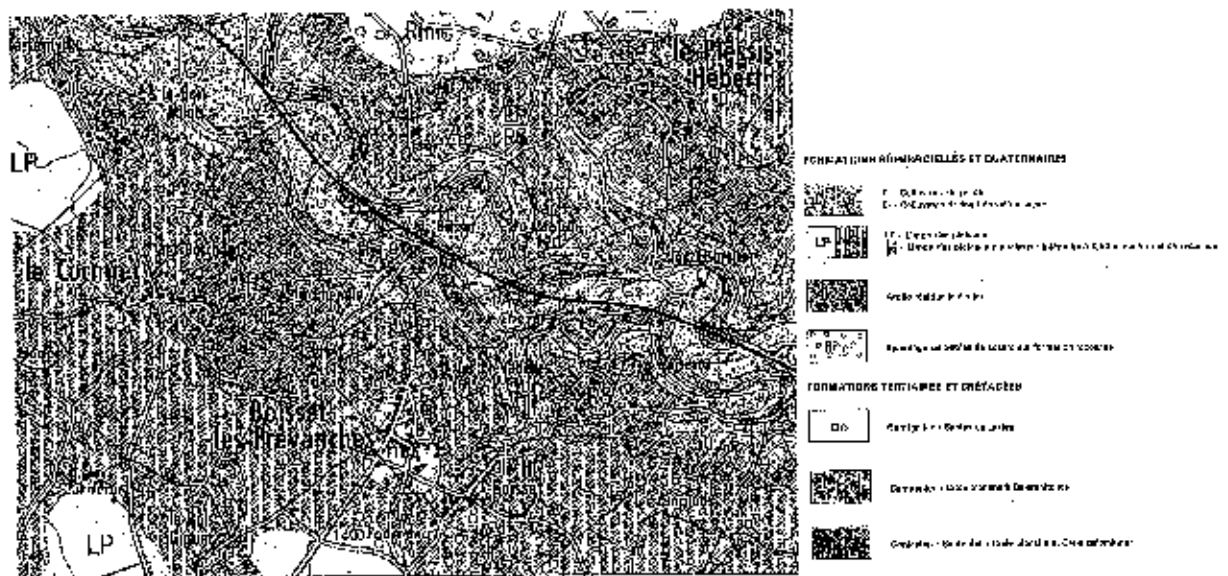
- craie blanche à Bélemnites du campanien, blanches et friables. Ces craies peuvent être exploitées pour la fabrication du ciment ou comme remblais pour les travaux routiers (par exemple près de Pacy-sur-Eure sur la RN 13)
- craie blanche et craie dolomitique du santonien-coniacien, généralement dures, cristallines avec dendrites de manganèse et d'une épaisseur totale de 80 à 100 mètres.

2.9 - Sols et végétations

Les limons de plateaux sont propices aux terres cultivables notamment pour une agriculture céréalière ou de luzerne.

Les sols composés de sables de Lozère Burdigalien sont des sols siliceux, favorables au développement de formations herbacées acidophiles sèches, à des regroupements arbustifs et à la Chênaie.

Sur les affleurements crayeux purs (coniacien et santonien), les séries calcicoles sont très riches, puis viennent ensuite la haute végétation graminéenne et le stade arbustif (pins sylvestres, cerisier, noisetier et hêtre)



3 - ENVIRONNEMENT BÂTI

L'urbanisation s'est réalisée principalement le long des routes départementales 67 et 141 et au croisement des voies secondaires. Deux autres secteurs sont excentrés : le château des Prévanches et le hameau de la Gare.

L'ensemble urbain est homogène en terme de hauteur de bâti (R+combles et parfois R+1+combles) et est ponctué par :

- des haies bocagères,
- des plantations d'essences locales ou d'ornement.
- de vergers subsistant dans le bourg.

Il est à noter une tendance à la mono-culture de thuya en guise de haies, dont les effets sur le biotope sont dévastateurs pour les oiseaux nicheurs.

Le secteur urbanisé de Boisset-les-Prévanches est composé à la fois de :

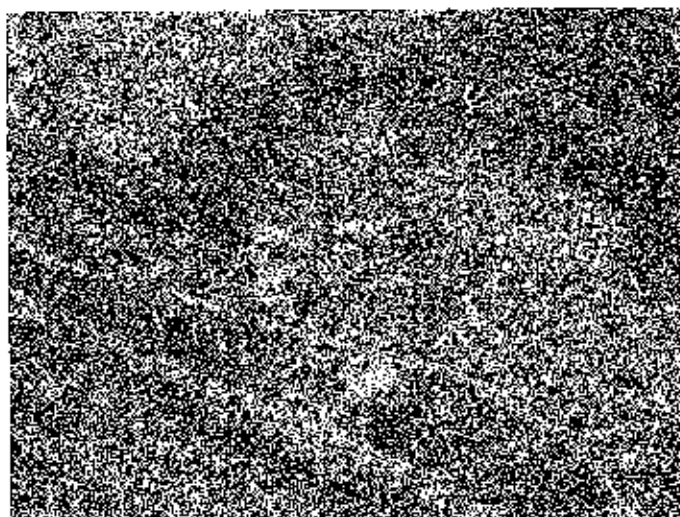
- bâti ancien (fermettes de plain pied, corps de ferme, maison de maître,...) dont les matériaux de façades sont principalement la brique, le silex jointé à la chaux ou en torchis et dont les couvertures sont en ardoises ou en tuiles plates. Certaines façades présentent un dératellement. Quelques propriétés sont délimitées par un haut mur de silex/brique ou silex/torchis, couvert le plus souvent de tuiles. Dans l'ensemble, le bâti ancien est de très bonne qualité et les réhabilitations sont soignées, exceptés quelques bâtiments annexes en mauvais état et de peu de cachet (tôle ondulée, plastique).
- de bâti récent (pavillons récents individuels ou groupés, à 2 ou 4 pans) dont les façades sont de couleur pierre et les couvertures en tuiles plates ou mécaniques brunes. Il est situé de manière plus éparse, le long des voies ou en impasse lors de création de petits lotissements.

Deux zones se repèrent de part et d'autre du talweg de la côte du Moulin :

- **Boisset**, à l'ouest du talweg, se structure d'une part le long de la rue de Pacy (CD141), où le bourg prend un aspect de village-rue et d'autre part autour de l'église (13ème siècle). Cette zone est considérée comme le coeur du village, du fait du regroupement d'activités (école et mairie). La proximité du terrain de foot agrémenté l'aménagement de ce vaste espace public. Quant au cimetière, situé rue de l'école, il est excentré.
- **Le Haut-Boisset**, à l'est du talweg, se caractérise par une plus grande mixité d'habitat et d'exploitations agricoles. Son urbanisation, le long de la rue du calvaire (CD67) est ponctuée par deux placettes engazonnées et plantées. Quelques habitats sont isolés, en particulier rue du Rosney et rue de Merrey. D'ailleurs, cette dernière, non autorisée et liée à l'activité de ferrailleur pourra poser des problèmes d'environnement.
Ce secteur est fortement concerné par la proximité et la présomption de cavités souterraines.

Le château des Prévanches et ses fermes attenantes, situés le long du tracé de la rue de Pacy (CD141), sont excentrés. La construction du château débute au XVIIIème siècle. Le choix des matériaux joue un harmonieux contraste : un soubassement d'assises en grès clair, des murs en blocage revêtus d'un crépi ocré, des encadrements d'ouverture en brique et pierre blanche et une imposante toiture d'ardoises bleutées (d'une égale hauteur aux murs de façade, soit près de 10m). L'ensemble de la propriété comprend une ancienne orangerie aménagée en salle de spectacle, une grange du XVIIIème siècle et un manoir anglo-normand de 1860 équipé en chambres d'hôtes. Son parc est remarquable par la présence d'espèces rares (ex.: cormier) et d'une double allée de tilleuls, perceptible depuis la rue de Pacy (à l'entrée de village). Un massif forestier encadre le domaine.

Le hameau de la gare, au nord de la commune, est composé de plusieurs habitations ; d'anciens corps de fermes toujours en activités et de maisons individuelles récentes. A proximité de la voie ferrée Paris-Cherbourg, classée en catégorie 2, il est situé sur le couloir de présomption des nuisances sonores (de 250 mètres de large à partir de l'axe central). De plus, il appartient au périmètre immédiat de la station de captage des eaux, ce qui peut s'avérer préjudiciable. Une aire de pique-nique en marque l'entrée sur la rue de Pacy.



Le hameau de la gare, au nord de la commune

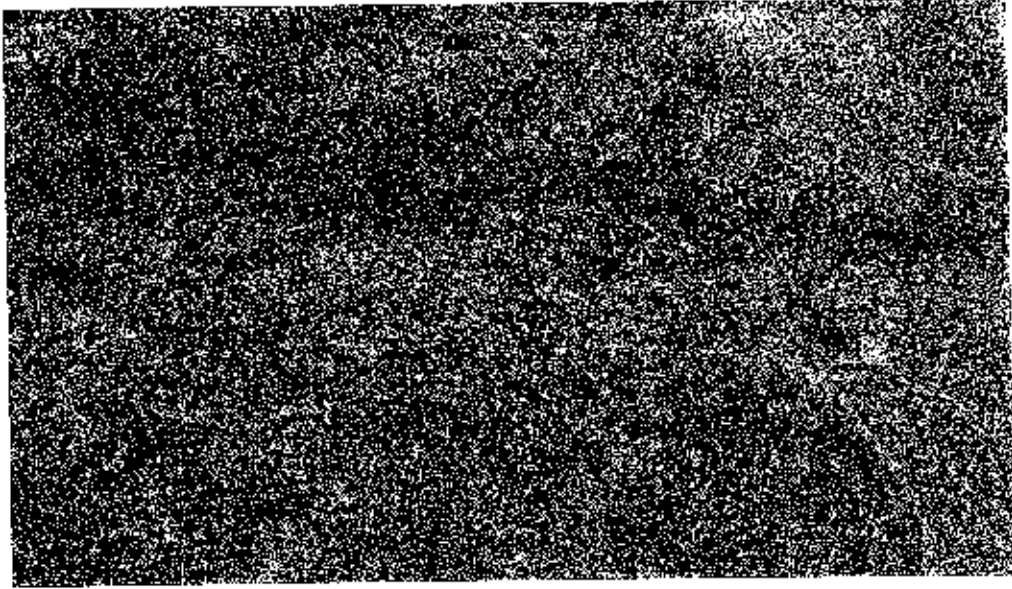


L'emplacement du ferrailleur, de puis la rue du Moulin

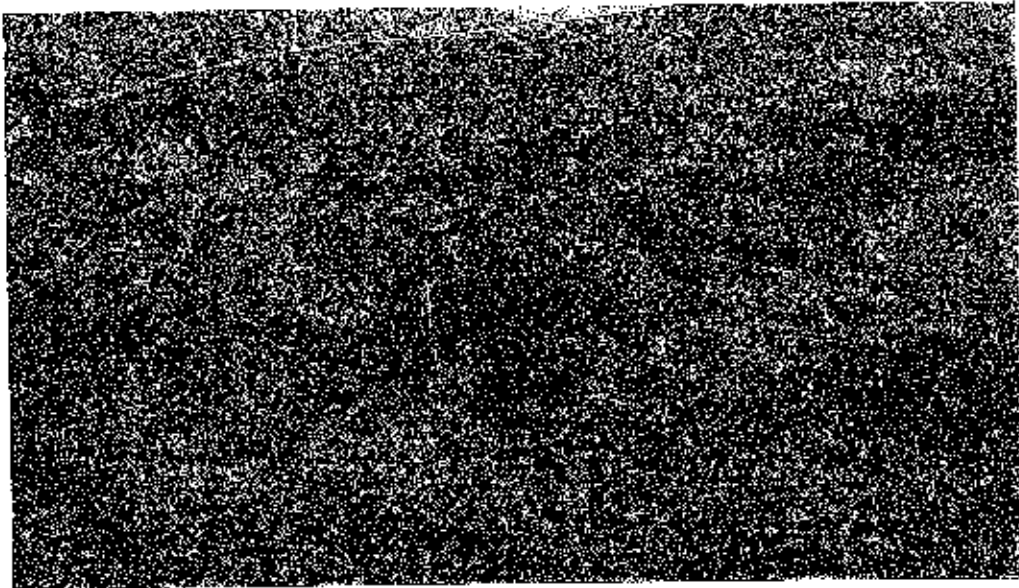
4 - REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE

4.1 - Photographies aériennes

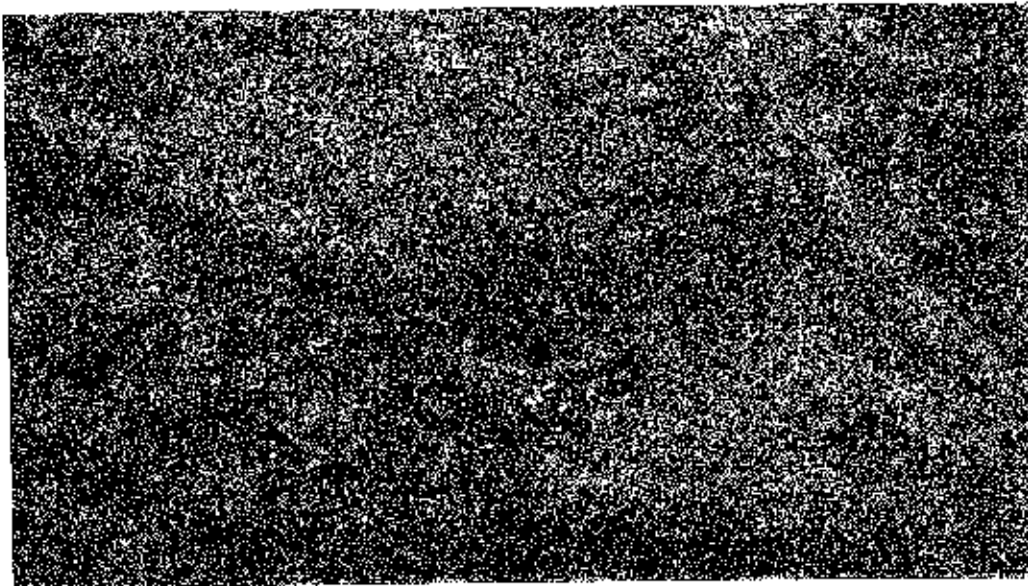
- 1 - Boisset-les-Prévanches : vue vers l'est à l'entrée par le CD67. Quelques repères visuels de gauche à droite : la double allée de tilleuls du château, le massif forestier et la mare des Osiers.
- 2 - Boisset : au nord de la commune, vue sur le CD141 et le château des Prévanches
- 3 - Le château des Prévanches avec la double allée de tilleuls et ses constructions annexes
- 4 - Boisset : entrée de bourg au nord. Vue sur le centre bourg et le terrain de football.
- 5 - Boisset : le centre bourg avec la placette de l'église Sainte-Geneviève, la mairie et le groupe scolaire. Vue vers l'est
- 6 - Idem. Vue vers le nord
- 7 - Boisset : le centre ville et les massifs forestiers. Vue vers le nord
- 8 - Boisset : le talweg et le centre ville. Vue vers l'ouest
- 9 - Haut-Boisset : le CD67. Vue vers l'est
- 10 - Haut-Boisset : vue vers le nord (rue du Moulin) sur le Puits du Val et le talweg
- 11 - Haut-Boisset : vue sur le CD67, la rue du Pibet et la rue du Bois du Pibet
- 12 - Haut-Boisset : croisement de la rue des bois du Pibet et de la rue du Pibet / placette engazonnée au niveau du CD67 / une partie du "Bois de Boisset"
- 13 - Boisset-les-Prévanches : vue vers le nord sur talweg entre Boisset et le Haut-Boisset. Localisation de la mare des Osiers et du cimetière.
- 14 - Haut-Boisset : quelques bâtiments isolés au sud (rue du Rosney)
- 15 - Haut-Boisset : entrée de bourg à l'est par le CD67, au niveau d'exploitations agricoles (murs silex)



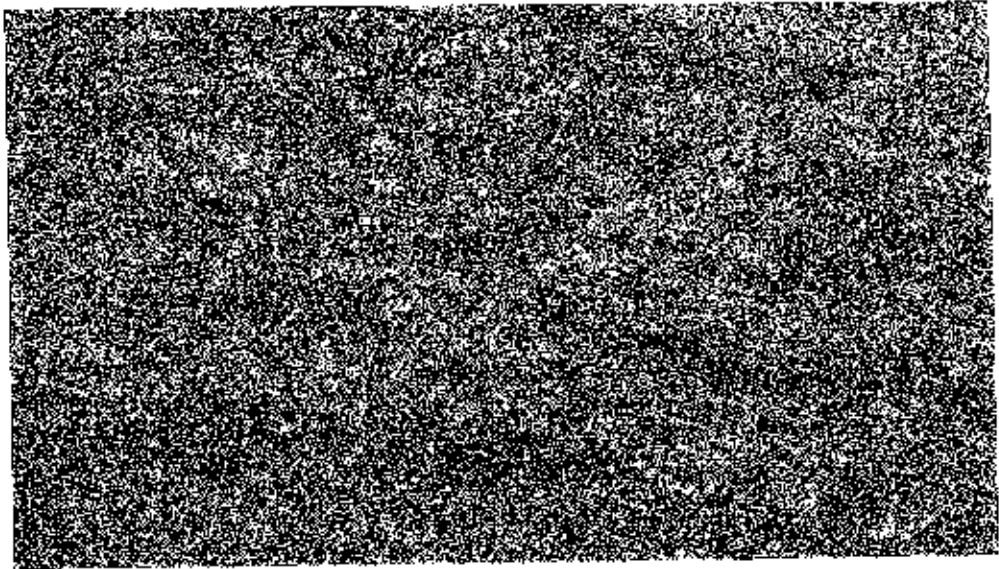
1



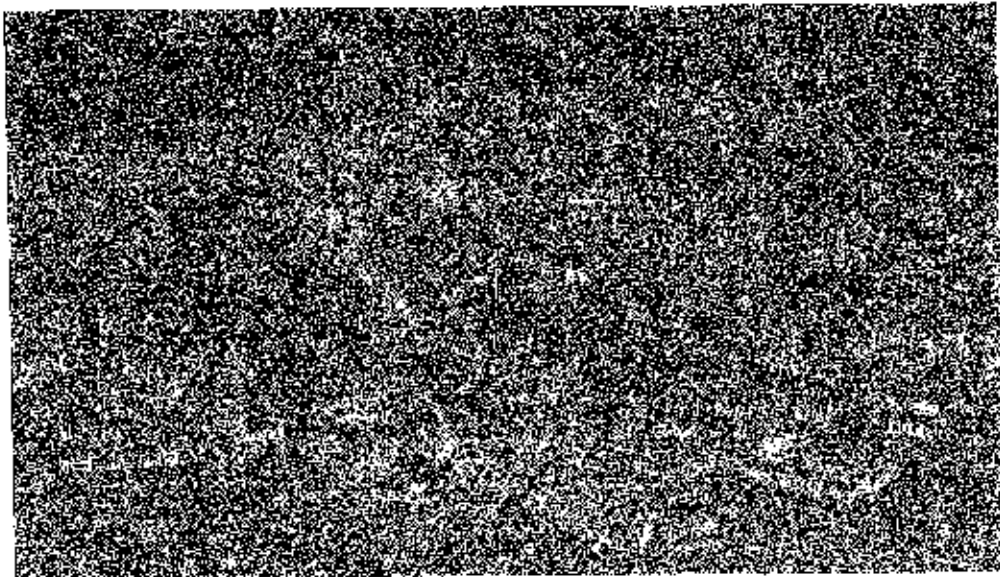
2



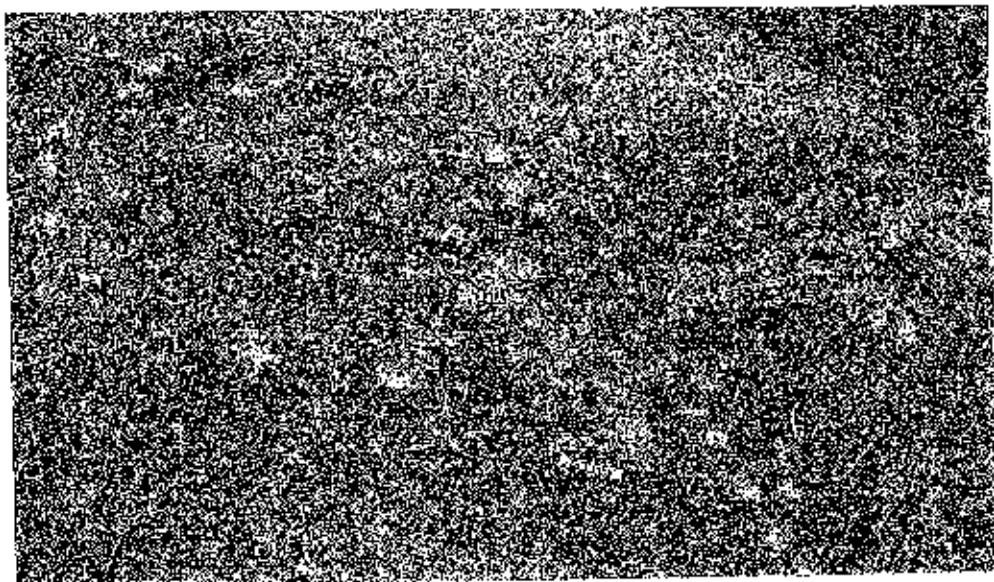
3



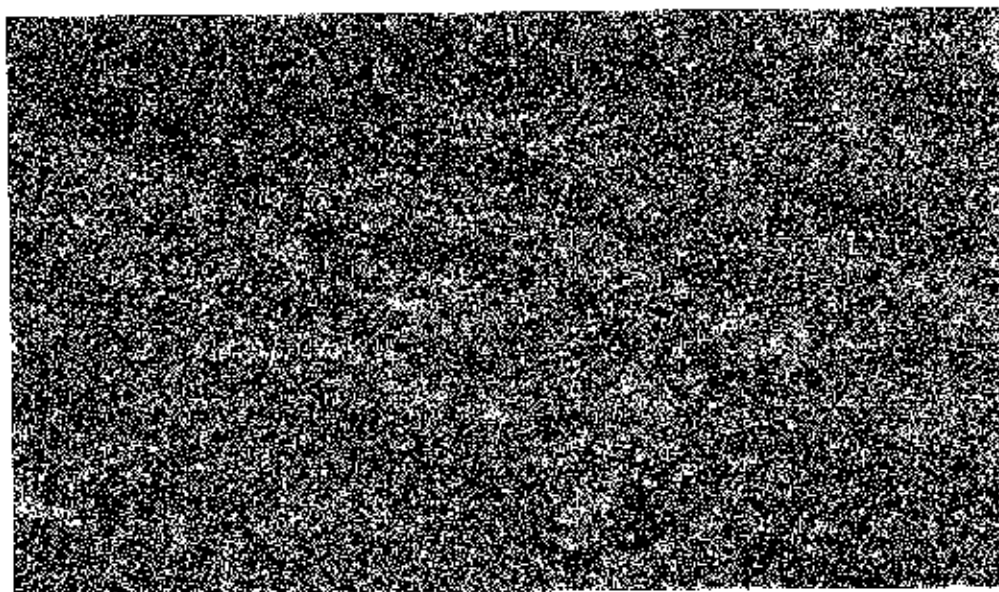
4



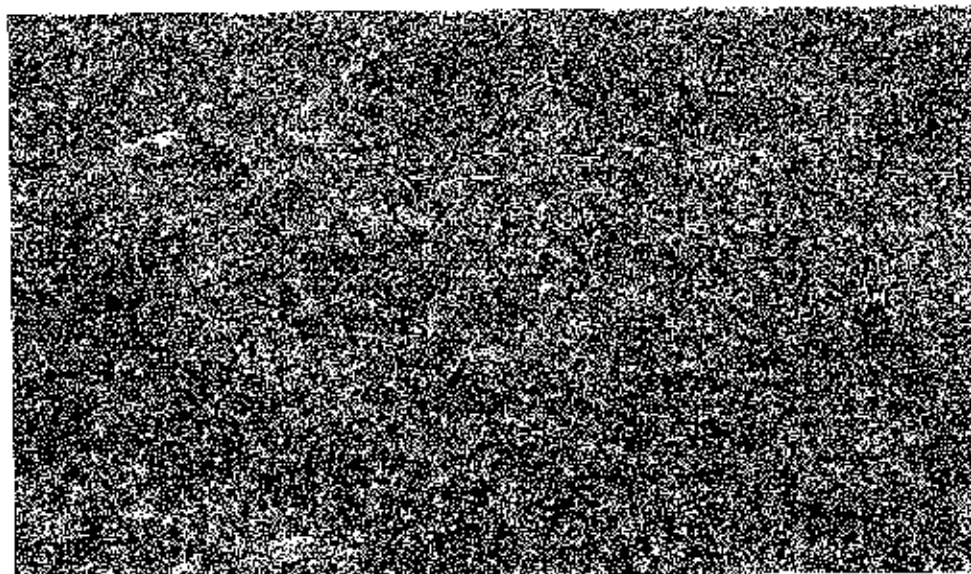
5



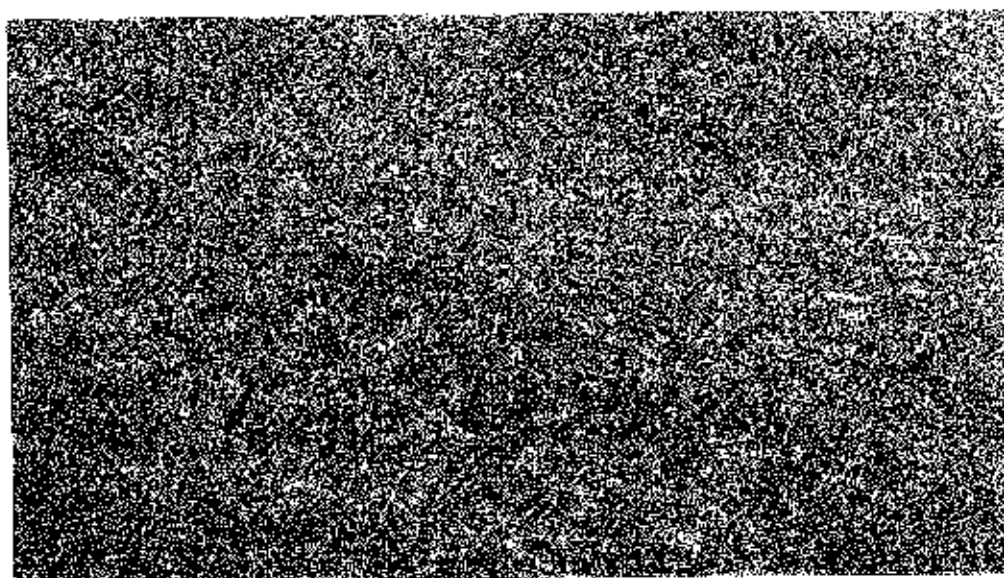
6



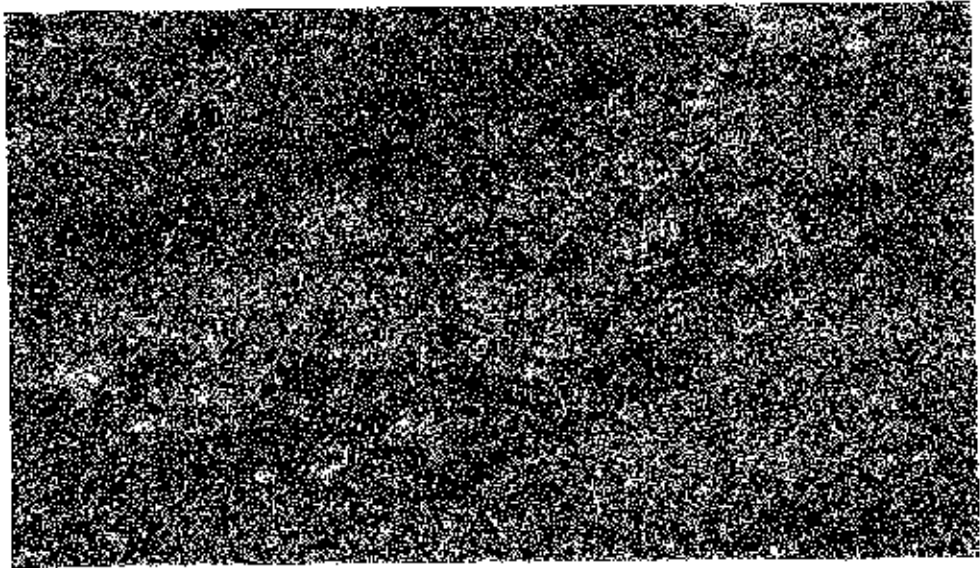
7



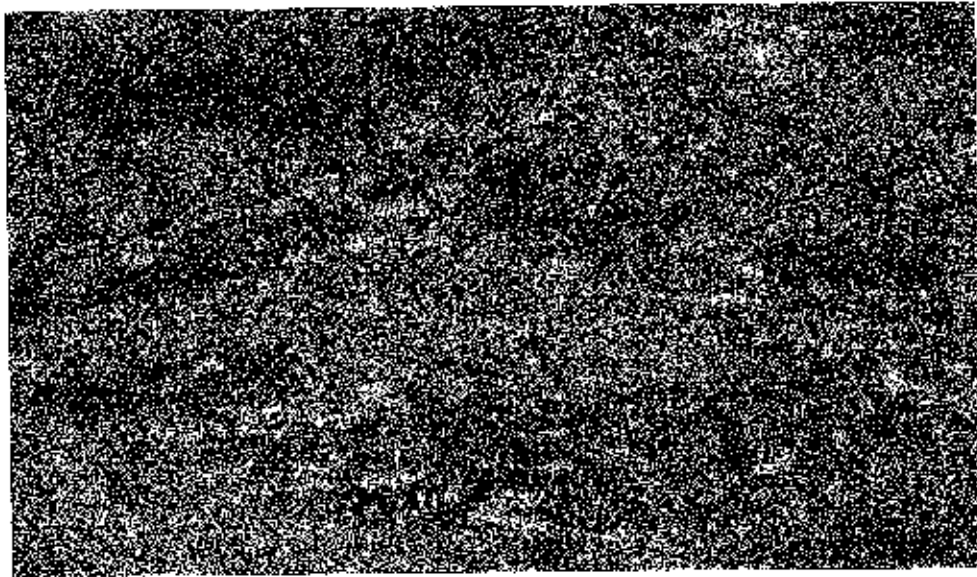
8



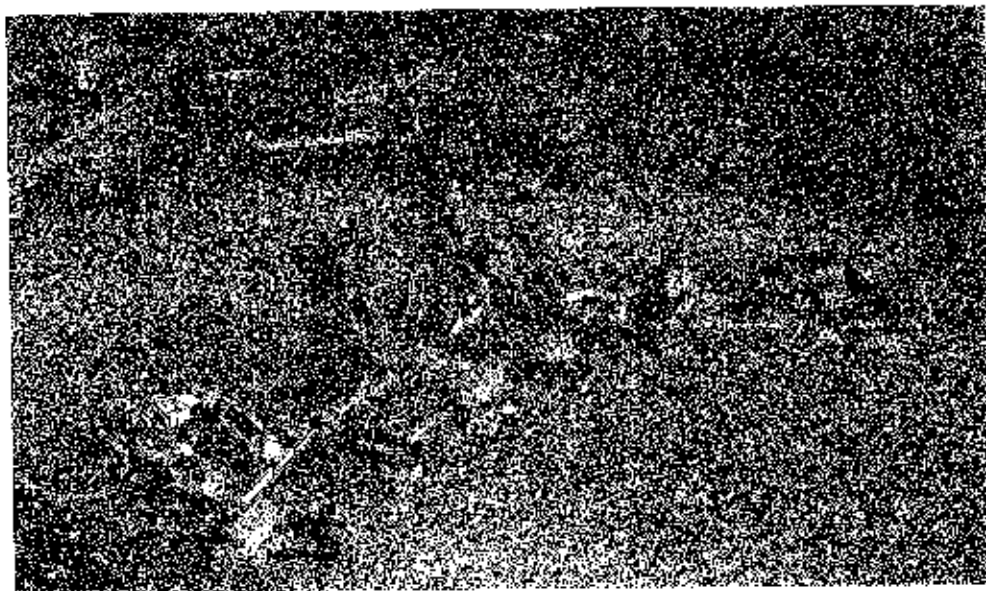
9



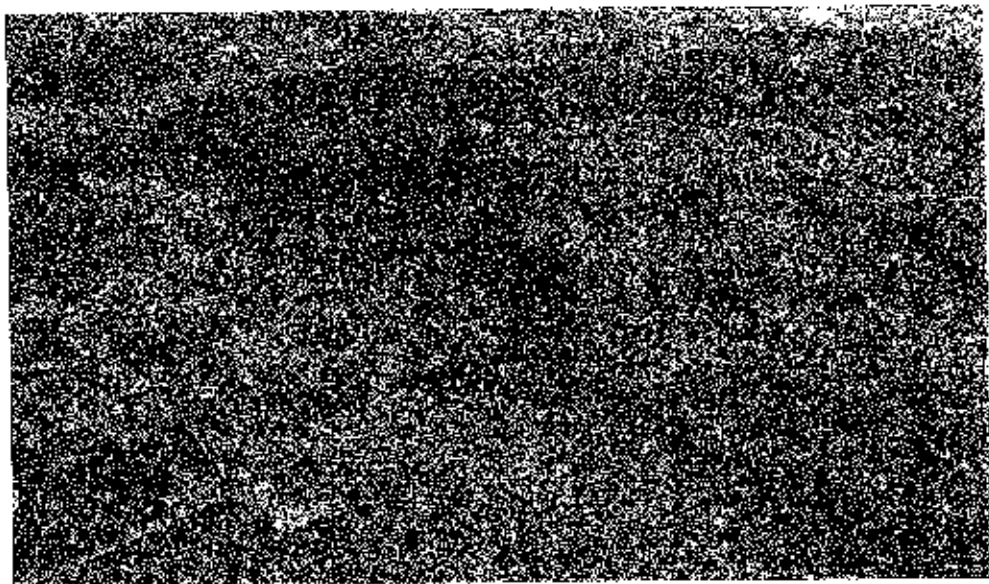
10



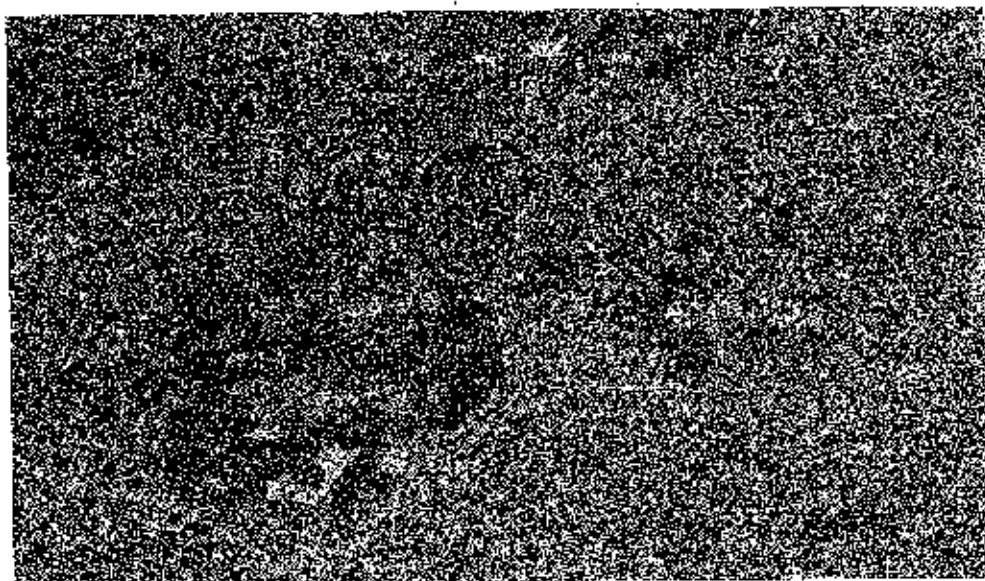
11



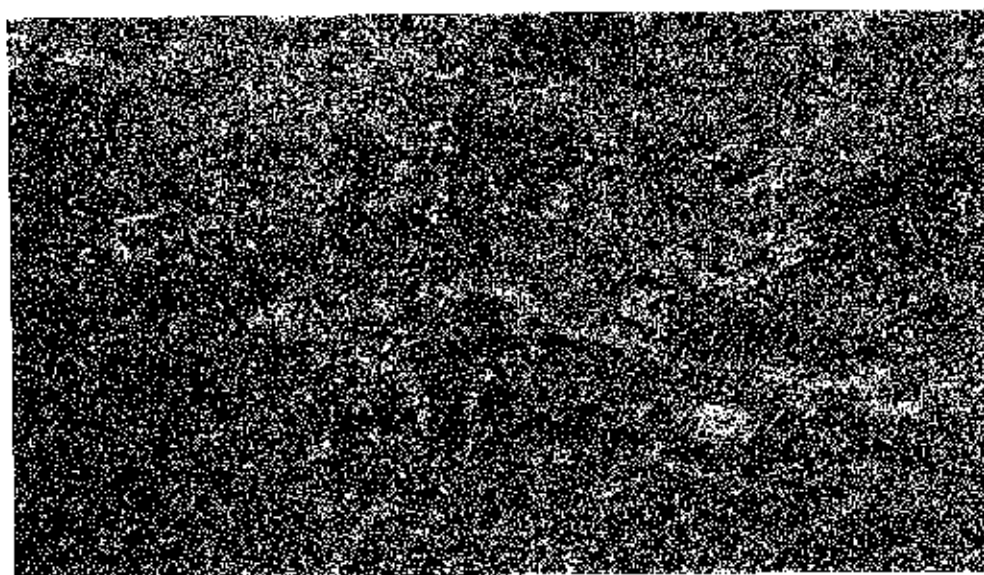
12



13



14



15

4.2 - Photographies au sol

Le chemin départemental CD141

- 1 - La campagne environnante de Boisset-les-Prévanches, arrivée au nord de la commune
- 2 - L'entrée de bourg en face du château des Prévanches
- 3 - Le château des Prévanches
- 4 - L'aménagement de la D141 en chicanes
- 5 - Le bar, épicerie, tabac de la rue de Pacy
- 6 - Une des rares constructions de la commune de type R+1+C, à proximité de l'usine
- 7 - Le CD141 au niveau du terrain de football
- 8 - Le CD141, au niveau du croisement avec la rue de la mairie.

Boisset

- 9 - Rue de la mairie, au niveau du stade de football. Vue sur l'église
- 10 - Rue de la mairie. Diversité des matériaux de toiture. Présence de pignon aveugle sur l'espace public
- 11 - Terrain de football, vue sur le transformateur EDF et l'emplacement des containers
- 12 - Aménagement du terrain de football
- 13 - Vue sur la mairie de Boisset-les-Prévanches
- 14 - Eglise Sainte-Genéviève et son ancien cimetière
- 15 - L'espace public devant le groupe scolaire
- 16 - Le groupe scolaire

Le chemin départemental CD67

- 17 - Au croisement du CD67 et CD141. En face : la mare des Osiers et le château d'eau
- 18 - Le lavoir de la mare des Osiers
- 19 - Au croisement de la rue des Ecoles, vue vers le nord
- 20 - Au croisement de la rue des Ecoles, vue vers le sud
- 21 - Quelques rares constructions à proximité du talweg
- 22 - Habitations isolées, à proximité du cimetière. Nouvelle couverture en contraste négatif avec l'existant
- 23 - Présence d'une mare au croisement de la rue du Rosney

- 24 - Aménagement du CD67 vers l'est
- 25 - Placette engazonnée au niveau du croisement de la rue du Pibet, vers le sud
- 26 - Placette engazonnée au niveau du croisement de la rue du Pibet, vers le nord
- 27 - Placette plantée au niveau du croisement de la rue du calvaire et de la rue du Rosney
- 28 - Exploitations agricoles au niveau de l'entrée de commune est. Vue vers l'ouest
- 29 - Entrée de commune est de la commune. Vue vers l'ouest
- 30 - Terrains agricoles, contre la zone AUa projetée

Haut-Boisset

- 31 - Parc animalier sur le CD67
- 32 - Construction rénovée dans la rue du Moulin
- 33 - Rue du Moulin
- 34 - Habitation rue du moulin
- 35 - Rue du Moulin
- 36 - Placette au niveau du croisement de la rue du Pibet
- 37 - Constructions isolées sur la rue du Rosney

Exemples de matériaux de constructions

- 38 - Toiture en petites tuiles, rue du Moulin
- 39 - Diversité des matériaux de toitures et de façades, au niveau du croisement de la rue du Pibet
- 40 - Murs de silex, rue du Moulin
- 41 - Détail sur un mur de silex et de grès jointés
- 42 - Murs de silex, au niveau des exploitations agricoles de la rue des Graviers
- 43 - Murs de silex, au niveau des exploitations agricoles de la rue des Graviers
- 44 - Pointe de pignon en bois, rue du Moulin
- 45 - Pointe de pignon essentée en ardoises, rue du Moulin



1



2



3



4



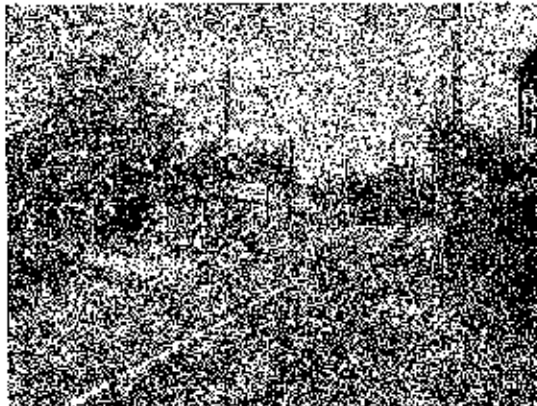
5



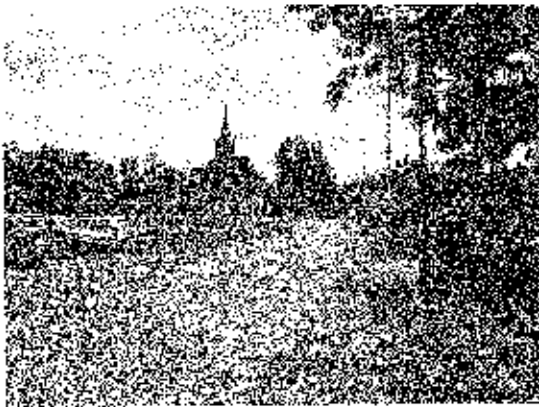
6



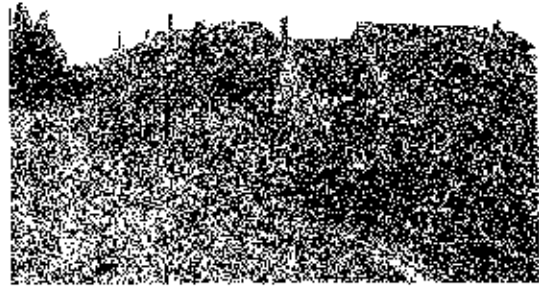
7



8



9



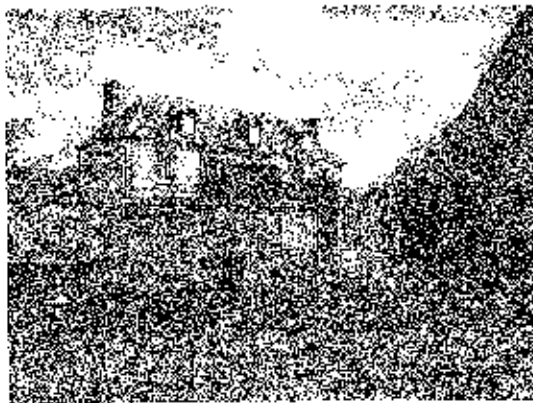
10



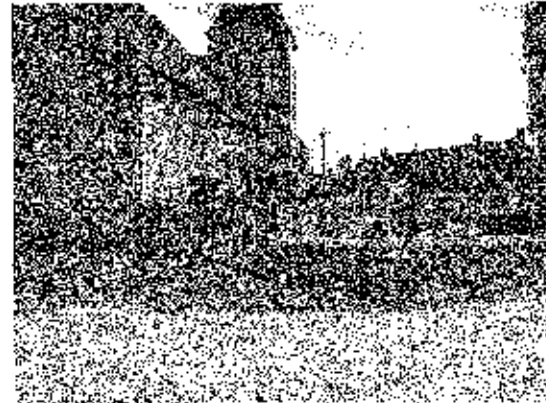
11



12



13



14



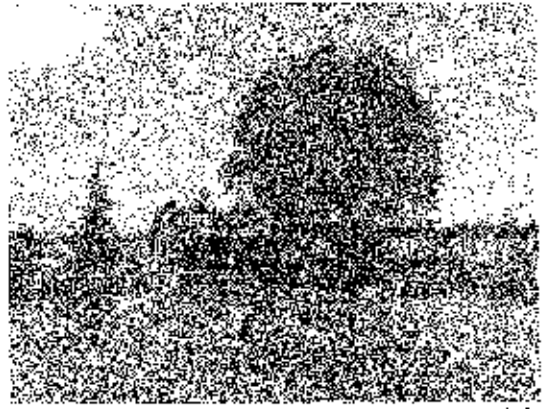
15



16



17



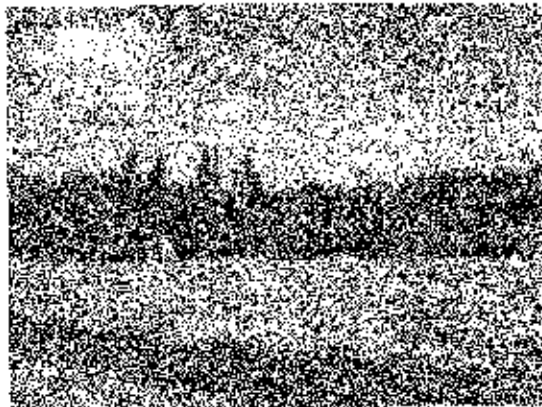
18



19



20



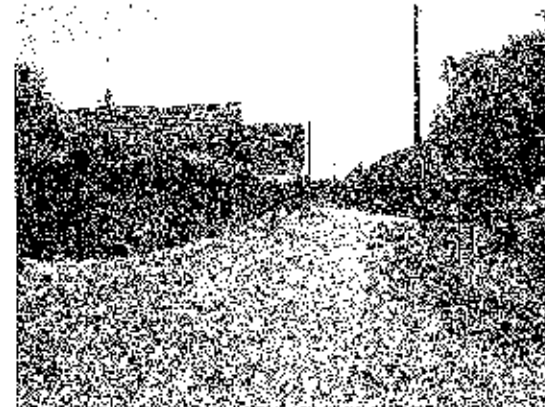
21



22



23



24



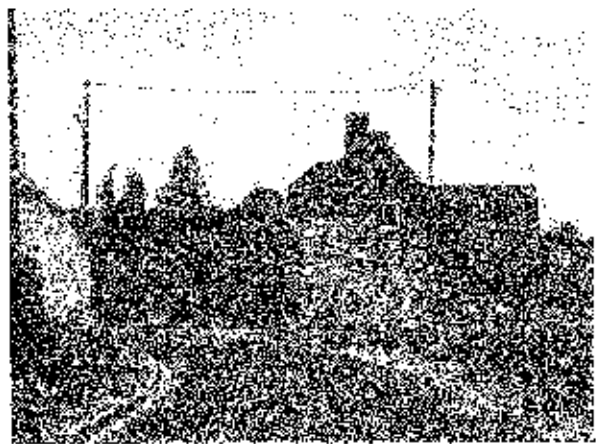
25



26



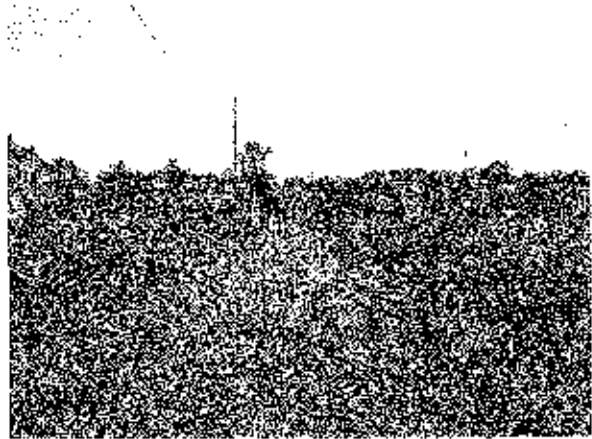
27



28



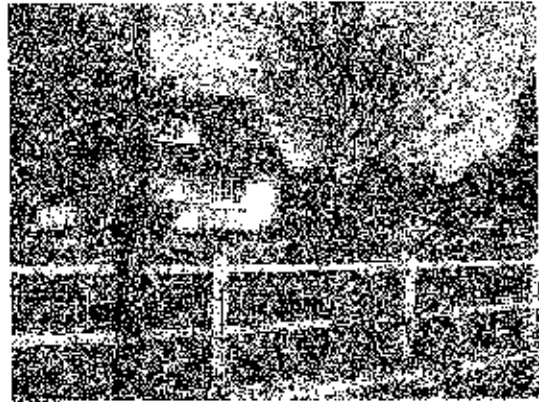
29



30



31



32



33



34



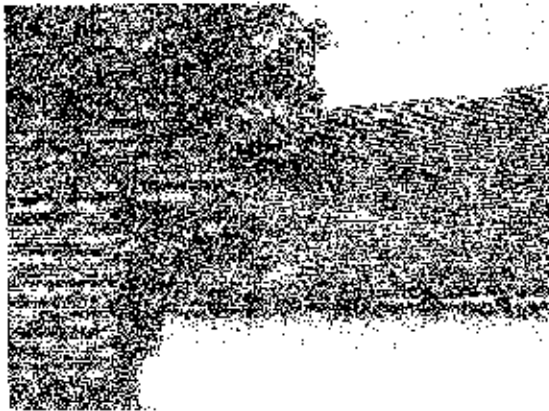
35



36



37



38



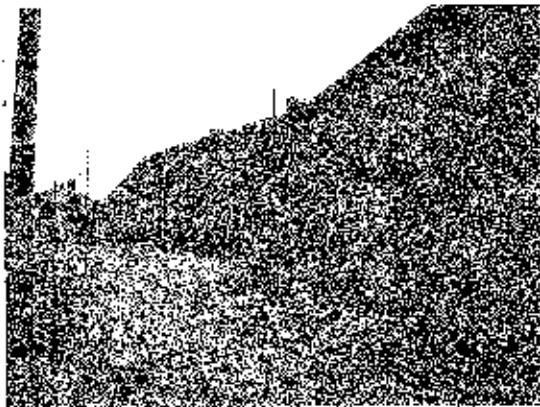
39



40



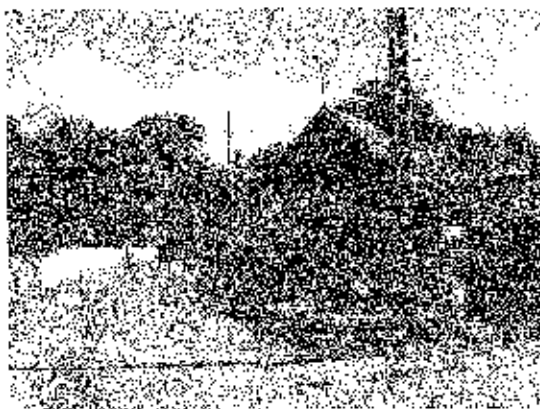
41



42



43



44



45

Deuxième partie

LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

1 - LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

Diagnostic :

La population de la commune de Boisset-les-Prévanches est actuellement en augmentation, et dans une phase de vieillissement. Ceci est cependant davantage lié à un mouvement naturel qu'à l'installation de nouveaux ménages dans la dernière période intercensitaire. En effet, la commune, qui conserve un caractère rural, présente un parc de grands logements plutôt en accession (le pourcentage de locataires est très inférieur à la moyenne de l'agglomération). Elle a de plus peu construit entre 1990 et 1999, contrairement à la période précédente. Elle n'est donc pas en mesure à l'heure actuelle d'accueillir une population jeune demandeuse de logements locatifs de taille moyenne.

La commune doit s'interroger sur les équilibres qu'elle souhaite voir dans son développement, seul son renouvellement naturel et la baisse de mortalité ont réussi à maintenir le nombre d'habitants. Il faut noter que l'augmentation des 40-59 ans est encore plus importante que celle des 0-19 ans, et que les 20-39 ans subissent une baisse.

Il y a donc lieu, tel que cela a émergé des réunions d'élaboration du projet urbain, d'identifier en cohérence avec les structures urbaines et paysagères, les emprises foncières qui pourraient accueillir les types d'habitations nécessaires au renouvellement et au développement durable de la commune.

La commune de Boisset-les-Prévanches fait partie depuis le 1er janvier 2003 de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure. Ses objectifs s'inscrivent désormais dans le développement de l'agglomération, aujourd'hui influencé par celui de la région parisienne, toute proche.

En terme d'aménagement, la CAPE recherche une solidarité renforcée entre les espaces ruraux et les pôles urbains dans un contexte de périurbanisation. Densifier les zones urbanisées pour accueillir de nouvelles populations tout en limitant le grignotage des espaces boisés, agricoles et naturels est une de ses priorités.

Si elle souhaite continuer à accueillir des populations et éviter ainsi le vieillissement inévitable dans les décennies à venir et la chute de la natalité, la commune a besoin de ménages jeunes pouvant s'insérer dans un habitat diversifié. La stagnation des effectifs scolaires en est le signe le plus tangible; pour y répondre il y a nécessité d'ouvrir l'offre de logements de statut différent et en direction d'un segment locatif actuellement peu développé. La commune pourra ainsi répondre à des besoins spécifiques tels que ceux des personnes âgées ou des jeunes décohabitants ou des plus modestes.

Prévisions :

Les prévisions en terme d'habitat sont de l'ordre de 2 à 3 habitations / an, moyenne de l'activité de construction de la période 1982/1990 durant laquelle le solde migratoire a été positif, et a dépassé le solde naturel. Toutefois en prenant en compte la rétention foncière et les superficies constructibles des zones urbaines actuelles, les prévisions présentées dans ce rapport définissent 10 ha de zone urbanisable sur les 10 ans proches.

Aussi, la progression démographique raisonnable projetée est envisagée autour de 2% de la population, soit environ 8 habitants par an. Ce qui correspond bien à 2 à 3 habitations par an. A l'échéance de 2015, on peut envisager que la population se rapproche des 500 habitants.

2 - LES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

D'après le recensement de 1999, 24 habitants de Boisset-les-Prévanches travaillent dans la commune.

Il y a lieu de définir les surfaces destinées à l'urbanisation future tant en cohérence avec l'urbanisation existante et avec les sites sensibles à protéger, qu'avec les espaces d'exploitations agricoles à préserver.

Cette définition devra prendre en compte les problématiques de voisinage (résidence d'habitation / exploitation agricole) et la qualité des sols, puisque l'activité économique de la commune est nettement à caractère agricole (6 exploitations recensées et la superficie des zones A est de 507ha, soit 68% de la surface communale).

Il est possible d'imaginer l'implantation d'activités économiques artisanales modestes en complément de celles existantes. La commune n'envisage pas l'implantation d'activités importantes.

En revanche, il n'est nullement encouragé l'implantation industrielle ou commerciale d'importance. Cette prévision intervient dans l'optique d'une préservation des qualités paysagères de plateau agricole et du fait de la proximité avec les agglomérations d'Evreux et de Pacy-sur-Eure / Vernon, dont les orientations en terme d'activités économiques dénotent une volonté de regroupement.

Troisième partie

LES BESOINS NÉCESSAIRES AU DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

1 - LES BESOINS EN MATIÈRE ÉCONOMIQUE

Le caractère résidentiel et agricole de la commune se confirme. Les besoins en matière économique sont essentiellement liés aux activités des agglomérations proches (Portes de l'Eure, Evreux). On peut prévoir sur la commune un maintien et/ou un renforcement des services d'accompagnement, des activités artisanales et des professions indépendantes.

2 - LES BESOINS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

2.1 - Assainissement

Ce chapitre est en attente du schéma directeur d'assainissement de Boisset-les-Prévanches. Cependant, il est acquis que la filière s'orientera plutôt vers l'assainissement individuel avec éventuellement quelques regroupements de faible importance (3 à 5 maisons).

Une parcelle en centre de village, située à proximité du groupe scolaire, est concernée par un écoulement d'eaux de ruissellement rendant sa constructibilité difficile. L'aménagement d'un fossé en limite de la voirie est nécessaire.

2.2 - Voirie

Le CD141 qui traverse Boisset-les-Prévanches dans un axe Nord-Sud nécessite des dispositions :

- de sécurité garantissant la prudence des automobilistes de transit
- d'embellissement pour une amélioration du cadre de vie des habitants.

L'accès au Nord de la commune, en face du château, doit faire l'objet d'un aménagement fort, étant à l'arrivée d'une ligne droite importante. Son identification d'entrée de commune doit être plus lisible.

Il a lieu de matérialiser cette voie de façon à l'identifier clairement, telle une voie urbaine par certains dispositifs tels que :

- entrée de commune marquée et parfaitement identifiable de part et d'autre de la traversée. Deux endroits sont déterminés : en face du château des Prévanches et au niveau du croisement avec le CD67.
- éclairage public suffisant pour éviter les trous d'ombres
- traitement des sols
- et tous dispositifs qui seront définis par le projet à réaliser.

Le CD67, dont le rôle est structurant dans la trame viaire, est à embellir, en particulier au niveau des croisements (avec la rue des Gravières et la rue de l'Ecole) et des placettes triangulaires engazonnées, dont la végétation est à conserver.

Un élargissement des certaines parties du CD67 est à l'étude par le Conseil Général. Les emprises projetées concerneront des tronçons en dehors des espaces urbanisés.

L'identification de l'entrée de commune, à l'est de la commune, est une qualité à préserver, du fait de la présence de murs de silex et de la configuration de la voie (perception d'un rétrécissement).

Le développement de la zone AUa, à l'ouest du CD141, nécessitera la percée d'une voie nouvelle et la création de stationnements automobiles. Une emprise sera inscrite en emplacement réservé.

2.3 - Logement

La commune doit construire environ 2 logements par an, soit 40 logements au total d'ici 2015, afin d'atteindre les objectifs de développement qu'elle s'est fixée.

D'autre part, les orientations de l'agglomération et sa volonté d'accueillir des populations jeunes la poussent à diversifier son offre de logements et à proposer des logements locatifs de taille moyenne.

2.4 - Equipements

Les intentions démographiques de la commune s'orientent vers une augmentation de la population par l'arrivée de populations nouvelles, plutôt jeunes, avec des enfants en bas âge.

L'installation de nouveaux ménages implique l'identification de nouveaux besoins ainsi que l'accentuation des besoins existants. La saturation de l'école maternelle et primaire conduira à son extension, et à la création d'un restaurant scolaire de plus grande importance.

Dès lors, il convient donc de dégager des emprises foncières permettant ces réalisations nécessaires.

3 - MISE EN VALEUR ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

- Incidences des orientations du projet sur l'environnement :

La commune de Boisset-les-Prévanches souhaite conserver le caractère verdoyant et rural qu'elle présente, tout en offrant des possibilités d'accueil de nouvelles populations par le développement de certains secteurs en zones résidentielles.

Cependant, le développement de ces zones se fera au détriment de zones agricoles. Néanmoins, les choix d'emplacement de ces zones prendront en compte plusieurs critères énoncés plus loin, dont celui de qualité de l'environnement direct. Les aménagements tiendront compte de l'environnement dans lequel ils s'insèrent et comprendront des mesures strictes limitant les atteintes à l'environnement.

Les orientations prises dans le PADD visent principalement la préservation des espaces naturels et agricoles, et la densification du tissu urbain existant, avec de faibles extensions, celles-ci concernant des espaces tout à fait adéquats à leur accueil.

- Prise en compte de l'environnement dans le règlement :

- classement des espaces boisés et des espaces boisés classés en zone N
- classement des espaces agricoles en zone A

Le règlement local posera de nombreuses contraintes concernant tout ce qui pourrait porter atteinte visuellement et durablement au paysage.

Toutes ces mesures, au préalable bien définies, permettent d'éviter les dérapages qui ne s'inscriraient pas dans le développement durable de la commune.

- Mise en valeur du patrimoine et de l'environnement :

La partie Nord de la commune, classée en ZNIEFF de type I et de type II, présente un intérêt paysagé certain qui ne peut laisser libre cours à une urbanisation atomisée, fortement préjudiciable à la continuité naturelle du site. Il en est de même pour le talweg entre Boisset et le Haut-Boisset, qui apparaît comme un élément naturel et repérable de la commune. Ainsi, la protection de ces deux caractéristiques intervient dans la constitution du projet.

Le site du château des Prévanches est également à protéger du fait de sa valeur historique et patrimoniale. Les bâtiments annexes sont de même à conserver pour le maintien de la cohérence du lieu. Appartenant à un propriétaire privé, l'ensemble du domaine est actuellement entretenu et dans un état satisfaisant. Cependant, la double allée de tilleuls est abîmée suite à la dernière tempête et

certaines arbres anciens sont fragilisés.

Le château et ses terrains alentours sont classés en zone urbaine mais dont le règlement comporte des dispositions strictes quant à la reconstruction des bâtiments, leur réhabilitation ou leur extension notamment.

Enfin, les espaces boisés seront maintenus. Ils sont identifiés sur la carte ci-après.



- ESPACES BOISES CLASSES -

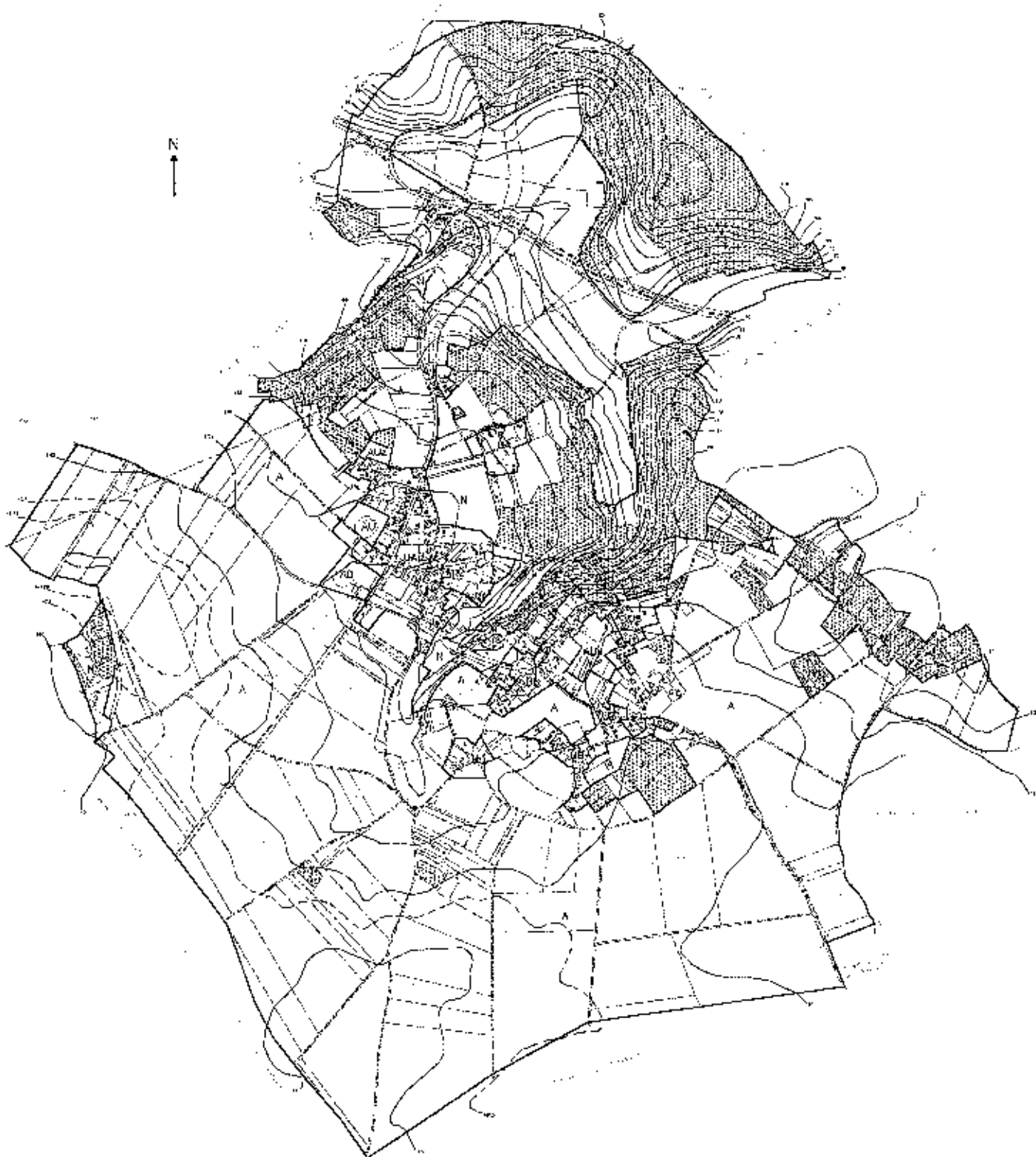


Tableau de surfaces	
PLU	
Esp. boisés classés	136 ha

4- IDENTIFICATION DES ZONES D'AMÉNAGEMENT À L'USAGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Un certain nombre de critères a été repéré afin d'évaluer les emplacements les mieux adaptés à recevoir le développement estimé de la commune sur la (ou les) décennie(s) à venir :

- 1- Critère de centralité urbaine,
- 2- Critère de proximité des équipements, en particulier scolaire
- 3- Critère d'assainissement,
- 4- Critère de desserte viaire et de transports,
- 5- Critère de voisinage agricole,
- 6- Critère de protection de site.

Dans la partie suivante, seront exposés les justificatifs des zones de développement en fonction des 6 critères, précédemment mentionnés.

C1 et C2, les terrains urbanisables choisis se situent :

- aux alentours du centre ville regroupant la mairie, l'école et l'église afin de répondre au critère de centralité et de proximité des équipements
- dans la continuité du tissu urbain existant pour une meilleure cohérence territoriale.

C3 : L'assainissement individuel sera vraisemblablement privilégié (Schéma directeur en cours d'élaboration). L'urbanisation projetée, se réalisant à proximité des zones urbaines existantes, permettra un raccordement facile au système commun de la ville.

C4 : Étant donné le maillage de Boisset-les-Prévanches et le passage des transports en commun sur le CD67 et scolaire dans le centre ville, les zones de développement retenues se localisent pour Boisset à l'est du centre ville et pour le Haut-Boisset entre la rue du Moulin et la rue des Graviers. Cette implantation répond ainsi au critère de desserte viaire et de transport en commun.

Il n'est donc pas envisager la réalisation d'autres constructions éloignées, en particulier dans le hameau de la gare. De plus, le recul des 250 mètres pour des raisons de pollution acoustique (liée à la voie ferrée) et la proximité du captage (périmètre strict) ne permettent pas de rendre ces terrains constructibles.

C5 : La présence d'exploitations agricoles, sur la rue des Graviers, est intervenu dans le choix de laisser les terrains "Le Cormier aux Etiennees" en zone agricole afin de respecter le périmètre de 100 mètres entre habitat et établissement d'élevage. L'hypothèse de rendre ces terrains constructibles n'a également pas été retenue par des critères de qualité paysagère : l'arrivée à l'est de la commune par le CD67 offre une large vue sur d'anciens bâtiments majoritairement en silex.

C6 : Le critère de protection de site intervient dans le développement durable au niveau :

- du château des Prévanches par la présence d'édifices remarquables ;
- des parties boisées classées, dont l'encadrement paysagé est à préserver.

Pour ces raisons, il apparaît que les zones à identifier pour permettre le développement durable de la commune se situeront :

- à proximité des équipements existants et le long du CD67 pour Boisset;
- entre les parties urbanisées du Haut-Boisset, au nord du CD67.

Quatrième partie

EXPOSÉ DES MOTIFS QUI ONT PRÉVALUS AUX DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Des dispositions arrêtées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune découlent un zonage et une transcription réglementaire propre à chaque zone.

L'évolution du Code de l'Urbanisme par la loi du 13 décembre 2000 a modifié les terminologies et les affectations de certaines zones.

La commune de Boisset-les-Prévanches est subdivisée en :

- 7 zones urbanisées :
 - 4 UA : zone urbaine de caractère ancien à protéger (dont 1 emplacement réservé)
 - 3 UB : zone urbaine de développement récent
- 3 zones de développement :
 - 2 AUa destinées à être ouvertes à l'urbanisation (dont 1 emplacement réservé)
 - 1 AU réservée à l'urbanisation future (dont 1 emplacement réservé)
- plusieurs zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A)

1 - LES ZONES URBAINES - U

- Zone UA

Plusieurs secteurs UA ont été définis :

- un secteur correspondant à la zone historique de Boisset-les-Prévanches présentant un caractère de centralité : Dans une position centrale, il se situe le long de la D141 et autour de l'église Sainte-Genève.
Répondant aux termes de l'article R 123-5, il comprend le bâti ancien, des constructions récentes et les équipements publics. Les bâtiments anciens d'architecture rurale se distinguent des résidences autant par leur proximité immédiate de la voie que par les matériaux qui les constituent.
Ce secteur comprend trois emplacements réservés destinés à la création d'une voirie de desserte (n°1), au développement des équipements d'enseignement maternelles et primaires et des équipements de loisirs (n°2), et à la réalisation d'une placette de retournement (n°3).
- Deux secteurs correspondant à des corps de ferme (bâti ancien) à proximité du château des Prévanches
- Un secteur correspondant au château des Prévanches

Les obligations réglementaires tendent à éviter les effets constructifs trop voyants ou contrastés avec la trame urbaine existante.

Les perceptions des sites trouvent leur qualité à partir des matériaux employés pour la construction des murs des bâtiments et leur prolongation en murs de clôture mais surtout par l'intégration des surfaces de toitures aux plantations structurantes (arbres, bosquet...).

Aussi le règlement s'attache dans ces différents espaces sensibles à limiter les matériaux de couverture à des produits de qualité, qui s'intègrent au bâti ancien. De même, la limitation d'intervention sur la topographie naturelle garantira que les bâtiments s'adaptent au site et non que le site ne s'adapte au bâtiment (pratique dont les effets dévastateurs sur le paysage sont connus).

Justification des articles principaux :

- Article 1 : Il existe un écoulement des eaux de ruissellement repéré sur une parcelle (n°2) de la zone UA. Un aménagement de fossé s'avère nécessaire d'une part (comme cela est indiqué en annexe du PADD), et les sous-sols y sont interdits afin d'éviter des difficultés lors de la construction.
- Article 2 : les zones UA et UB pouvant être concernées par des cavités souterraines, des dispositions ont été définies afin de garantir la constructibilité des terrains. D'autre part, la collectivité a souhaité rajouter dans le présent règlement la possibilité de construire des installations précaires de type barnum et préfabriqués, afin de faciliter leur édification.
- Article 5 : Les services concessionnaires ont par habitude trop souvent négligé les nuisances provoquées par la proximité de leurs équipements vis-à-vis des résidences trop proches de ceux-ci. L'article vise un recul minimal de confort pour les résidents situés à proximité d'équipements à venir.
- Article 6 : Suite à la décision du Conseil Municipal du 5 décembre 2003, dans l'ensemble des zones il n'est pas donné de recul maximal ou minimal, la volonté de la collectivité est de laisser la plus grande liberté d'implantation individuelle des constructions, celle-ci prévalant sur les autres conditions d'implantation.
- Article 7 : Le recul des constructions retenu par rapport aux limites séparatives est conditionné par la nécessité d'éviter des interstices de faible largeur, difficiles d'entretien (les 3 mètres mentionnés correspondent à une dimension d'usage et de passage de véhicule). En cas de percement, la distance est augmentée à 5 mètres afin de préserver l'intimité des personnes et de ne pas produire des effets d'ombres gênants sur la clarté intérieure des constructions. La réglementation exposée dans l'article 8 est fondée sur ces mêmes arguments.
- Article 8 : l'article ne présente aucune prescription particulière, la décision retenue relevant du domaine de la liberté individuelle du propriétaire sur sa parcelle, dès lors que les autres articles sont respectés.
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30% de la surface de la propriété. Ce pourcentage correspond à une moyenne d'occupation en zone résidentielle rurale et il est à valider en terme réglementaire en correspondance avec l'article 13. L'intérêt est de garantir une surface végétale minimale dans les propriétés afin de confirmer le caractère rural de la commune et d'éviter une densité d'occupation du sol trop élevée et donc trop urbaine. Les conséquences du phénomène de minéralisation excessive connues s'avèrent néfastes à la fois sur les qualités paysagères des sites concernés et sur l'écoulement des eaux pluviales. Ainsi, le pourcentage autorisé de 30% aide à l'équilibre de la commune et laisse une certaine souplesse de fonctionnement sur les parcelles accueillant ou susceptibles d'accueillir des activités économiques.
- Article 10 : les hauteurs mentionnées correspondent à celles existantes sur le site. Cette correspondance induit une homogénéité des constructions.
- Article 11 : le règlement impose le respect paysager du site par une incitation à la préservation et à la reconstruction de murs en appareillage de pierres locales, ainsi qu'à la réalisation de façades respectant les teintes existantes. Ce dispositif est lié à la présence de murs de façades ou d'enceinte en brique et torchis et surtout en silex. Pour des raisons de concessions économiques, les clôtures minérales sont autorisées à condition de faire l'objet d'une étude paysagère ; toutefois le règlement encourage une plus grande végétalisation. L'implantation en altimétrie est réglementée au plus près des cotes

topographiques existantes, sauf en ce qui concerne les tranchées nécessaires à l'accès aux garages en sous-sol, la collectivité ayant décidé de conserver ces dispositions.

Des dispositions ont été précisées concernant les extensions de constructions existantes en zones urbaines UA et UB. En effet, la collectivité a souhaité qu'elles soient réalisées dans les mêmes aspects et teintes des constructions existantes, afin de préserver l'homogénéité de l'ensemble.

- Article 13 : la définition d'un pourcentage minimal d'espaces verts garantit la qualité des sites nouvellement urbanisés préalablement à des plantations trop souvent hypothétiques et parfois peu ou pas entretenues dans les espaces privés. Cette règle, qui s'applique en AU est également opposable en zones UA et UB dans lesquelles tout type de mutation foncière peut être imaginé.

- Zone UB

Le règlement est plus souple qu'en zone UA du fait de la différence de qualité paysagère. Toutefois, la cohérence du site et la préservation des caractéristiques architecturales et urbaines sont intervenues dans l'élaboration des contraintes réglementaires.

3 secteurs sont constitutifs de cette zone :

- 1 secteur central, au niveau du lieu-dit le Haut-Boisset, composé de constructions anciennes et de maisons individuelles récentes.
- 1 secteur le long du CD67, à proximité du Bois de Boisset
- 1 secteur au croisement du chemin rural n°19 et de la rue du Rosney (qui comporte un emplacement réservé n°6 pour l'élargissement de la route afin de garantir le passage des engins agricoles)

Elle se compose d'un habitat ancien et récent à caractère résidentiel espacé et parfois émietté le long des voies d'accès. Cette dernière zone correspond au fort développement de la commune dans les deux dernières décennies et a fortement marqué et modifié la morphologie du village.

Le Plan Local d'Urbanisme projette une urbanisation plus centralisée, permettant une meilleure organisation de l'espace construit au titre de l'économie, de l'accès aux services et du respect de l'environnement.

Ces zones sont conservées en l'état en y intégrant les quelques parcelles encore urbanisables, situées telles que des "dents creuses", assorties d'un règlement qui, à long terme, permet des adaptations de constructions existantes et une amélioration de l'intégration dans les sites d'implantation.

Pour retrouver une homogénéité communale, l'effort réglementaire porte sur une qualification des matériaux de couverture, sur la faible densité de construction et sur la réalisation de clôtures végétalisées de facture champêtre et d'essence régionale.

2 - LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT - AU

La modestie des besoins identifiés en matière de développement durable de la commune, en cohérence avec les tendances démographiques régionales amène à une projection qualitative des nouvelles implantations pour recréer une hiérarchie des espaces, public/privé - minéral/végétal - fonction/esthétique et parvenir à une requalification urbaine par identification aux formes d'urbanisme anciennes existantes sur la commune, comme sur la région.

Les différents critères d'identification des zones à retenir ont amené la collectivité à retenir les espaces à proximité des zones urbanisées de Boisset et du Haut-Boisset, facilement desservis. Ces terrains, essentiellement au nord du CD67, répondent au mieux aux besoins évoqués et à leur économie (constructibilité, accès, préservation des sites et paysages sensibles, équilibre et diversité de l'habitat, cohérence des trames urbaines).

- La zone AU est subdivisée en 2 types :

- Deux secteurs **AU** indicés a dont l'urbanisation peut être envisagée dès que les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement auront été arrêtées, au fur et à mesure, à condition de respecter les directives générales d'aménagement et d'élaborer un plan d'ensemble qui soit cohérent avec le PADD. Les opérations de construction devront intégrer si besoin les parcelles voisines afin que celles-ci ne soient pas rendues difficilement constructibles.
Ce secteur répond aux besoins immédiats de développement pour une période qui peut s'étaler sur 5 ans.
- La zone **AUa** du Haut Boisset comporte un emplacement réservé (n°3) qui se situe à l'emplacement même de l'actuel sentier rural n°2 dit des Pâtures de la commune. Il permettra la création d'une voie de desserte de la zone **AUa** et de bouclage entre la rue du Moulin (chemin communal n°15) et la rue des Garennes (chemin départemental n°67). Son tracé a été modifié au cours de l'élaboration du PLU afin de garantir des superficies minimales constructibles à certaines parcelles situées à proximité.
- Le secteur **AU** strict qui peut faire l'objet d'une urbanisation ultérieure dès lors qu'une étude d'ensemble de l'urbanisation du secteur aura été effectuée en rapport direct avec le PADD. Ce secteur contient les espaces pour le développement sur la décennie prochaine. Y seront autorisées les extensions et annexes des constructions existantes, afin de ne pas pénaliser les populations déjà présentes dans le secteur.
Une emprise (emplacement réservé n°1) a été réservée pour l'aménagement d'un accès ultérieur pour assurer la desserte de la zone **AU**, et permettre l'aménagement d'emplacements de stationnement à proximité du centre bourg.
Un autre emplacement réservé (n°4) a été défini pour la création d'une voirie de desserte de la zone **AU** depuis l'Impasse Valot, et de liaison entre les deux parties de la zone **AU**. Son emprise est de 8 m de large au minimum. La définition de cet emplacement réservé a permis au cours de l'élaboration du PLU, et suite à l'enquête publique, d'élargir la zone **UA** jusqu'à la limite de cet emplacement réservé.

3 - ZONE AGRICOLE A :

Cette zone est exclusivement réservée aux activités à caractère agricole de culture ou d'élevage. Seules y sont autorisées les constructions liées à cette activité.
La collectivité ne souhaite pas l'implantation de dispositifs d'éoliennes sur le territoire communal. L'article 1 de la zone **A** comprend donc une disposition à cet effet.

4 - ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE N :

Les études de diagnostic ont mis en évidence la nécessité de sauvegarder la qualité du site des parties boisées essentiellement situées au nord de la commune ou disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

Aucune construction ne peut être autorisée (sauf en cas d'installation décrite au règlement). Les coupes à blanc dans ces massifs forestiers sont ainsi proscrites : cette position répond aux incitations de la DDAF.

Certaines zones ont été inscrites en zone N afin de maintenir un espace tampon paysager et naturel entre des bâtiments d'intérêt architectural ou d'activités et les zones d'habitations futures de la commune.

La collectivité ne souhaite pas l'implantation de dispositifs d'éoliennes sur le territoire communal. L'article 1 de la zone A comprend donc une disposition à cet effet.