

COMMUNE DE BOUSSAY

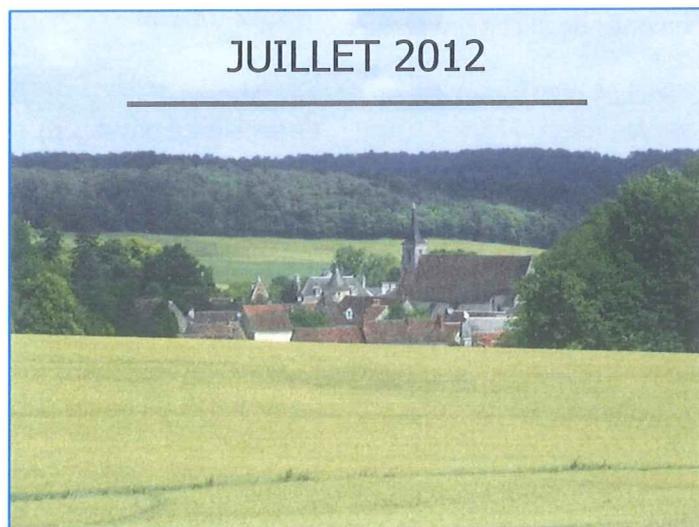
DOSSIER P.L.U.
"PUBLIC"

CARTE COMMUNALE

- DOSSIER D'APPROBATION -

Rapport de Présentation

Pièce n°1



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du 27 juillet 2012

approuvant la carte communale.

Le Maire,

Le Maire,

Mme M. LIGAUD

et y a vu



Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral

en date du

approuvant la carte communale.

Le Préfet,

urban
ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

PRÉAMBULE**PREMIERE PARTIE****L'ANALYSE DE
L'ÉTAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT****S
O
M
M
A
I
R
E**

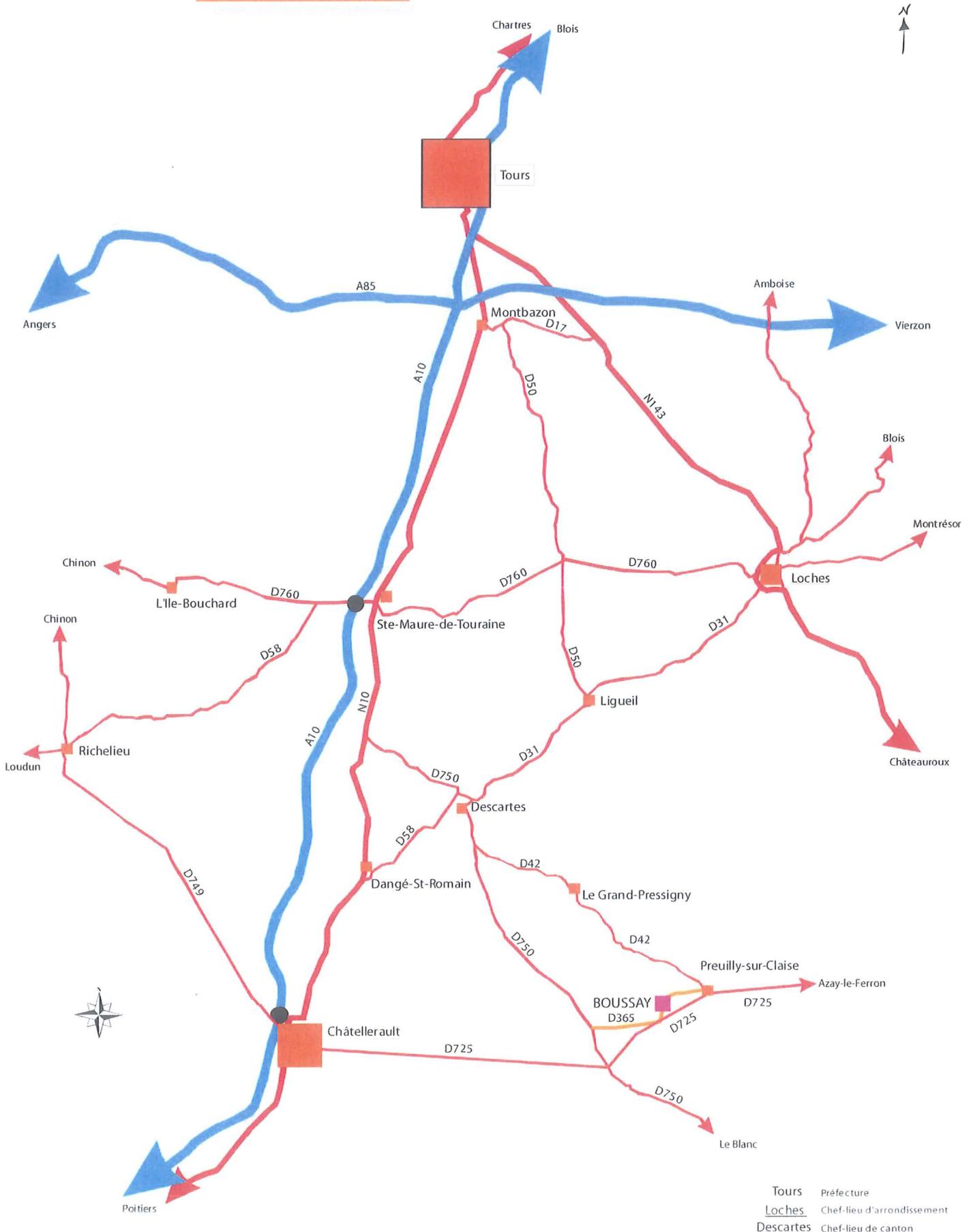
1. Relief et hydrographie			
Le constat			9
Les conséquences sur le territoire communal			
1. Un risque naturel d'inondation			9
2. Un relief offrant une lecture dynamique de l'environnement à l'origine d'une certaine sensibilité paysagère			9
2. Géologie			
Le constat			10
Les influences sur les nappes aquifères, les matériaux utiles et la qualité des sols			
1. Une nappe aquifère alimentant la commune en eau potable			10
2. Des matériaux utiles			10
2. Un risque de mouvements de terrain			12
3. Des sols hydromorphes présentant une aptitude faible à très faible à l'assainissement non collectif			12
3. Intérêt patrimonial de la commune			
Le constat			14
Planches photographiques commentées :	Les paysages		16
	La sensibilité paysagère		17
	Le patrimoine bâti		18
	Le patrimoine naturel		19
Les conséquences sur l'évolution des paysages			20
4. Morphologie et fonctionnement urbains			
Le constat			21
Des conséquences sur les perspectives d'évolution du bourg			21
Planches photographiques commentées :	Les paysages urbains		23
	Le patrimoine bâti		24
	Les entrées de bourg		25
5. Les hameaux et l'extension récente des Délices			26
Planches photographiques et schémas commentés :	La Boissière		26
	La Ratrie et Roux		28
	Les Hautes Thurinières		30
	Humeau		31
	Les Délices		32
	Les Bernardières		34
6. Risques et nuisances			
1. Les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrains			35
2. Le risque incendie lié aux boisements			35
3. Les risques et nuisances liés aux routes départementales			35
4. Les risques de troubles du voisinage générés par certains établissements			35
5. La prudence s'impose aux abords des lignes électriques et du relai hertzien			35

DEUXIÈME PARTIE**LE DIAGNOSTIC**

1. Analyse de l'économie locale	
1. Les actifs	
Le constat	37
Les incidences sur les déplacements	37
2. Le tissu économique	
a. L'activité agricole	
Le constat	37
Les conséquences par rapport au développement de l'urbanisation	39
b. Les autres activités économiques	39
2. Analyse sociodémographique	
Le constat : une nouvelle baisse de la population suite à une phase de stabilisation	40
Les conséquences sur le vieillissement de la population, les effectifs scolaires et les besoins en logements	41
3. Analyse du parc de logements	
Le constat :	
1. Une augmentation du nombre de résidences principales sans recours à la construction neuve	42
2. Un parc de logements peu diversifié	43
Conséquences : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat	43
4. Enjeux de développement	45

PREAMBULE

Carte Communale de BOUSSAY - SITUATION - juin 2009



La commune de Boussay occupe un territoire de 2754 ha au sud du département. Elle se situe à 75 km au sud de Tours (1 h 15 environ), à 40 km (trois quart d'heure) au sud-ouest de Loches, chef-lieu d'arrondissement, et à 4 km (5 minutes) de Preuilly-sur-Claise, chef-lieu du canton. Ses communes limitrophes sont Preuilly-sur-Claise, Yzeures-sur-Creuse, Chambon, Chaumussay et le Petit Pressigny. De par son éloignement de l'agglomération tourangelle et de Loches, les habitants fréquentent davantage la commune de Châtellerault, dans le département voisin.

Le bourg est traversé par la RD365 (Preuilly-sur-Claise/Chambon), supportant un faible trafic routier, et la RD725 (Châtellerault/Azay-le-Ferron) occupe la partie sud de la commune. Les comptages routiers du Conseil Général réalisés en 2009 indiquent un trafic moyen journalier de 1772 véhicules dont 8.2% de poids-lourds, trafic en diminution par rapport à 2007. La RD725 est un itinéraire de transports exceptionnels pour les convois de 3ème catégorie.

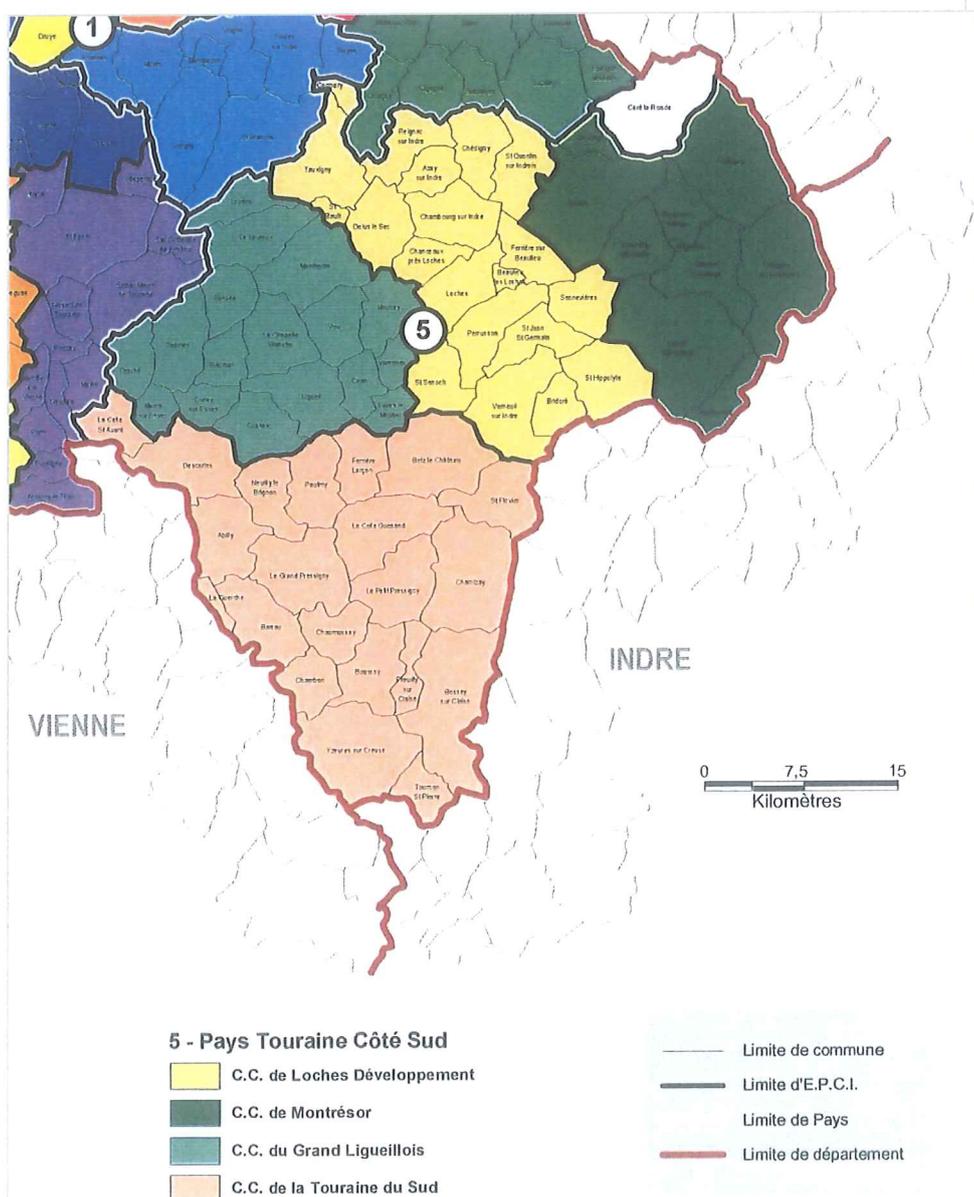
En matière d'intercommunalité, la commune adhère à la Communauté de Communes de la Touraine du Sud regroupant 20 autres communes (cf. cartographie ci-dessous) correspondant à quelques exceptions près aux cantons de Descartes, du Grand-Pressigny et de Preuilly-sur-Claise. Elle prend également part au Pays Touraine Côté Sud regroupant les Communautés de Communes de la Touraine du Sud, du Grand Ligueillois, de Loches Développement et de Montrésor.

Le bourg s'est adossé au château de Boussay, les deux ensembles s'insérant dans un bel écrin boisé. Le reste de l'habitat se réparti entre les écarts isolés et sept hameaux (la Boissière, La Ratrie, Roux, Humeau, les Hautes Thurinières, les Bernardières et les Délices/Porte-Chanteau). La commune présente un patrimoine naturel, paysager et architectural remarquablement bien préservé et valorisé par un développement important des résidences secondaires et d'hébergements touristiques. Mais elle n'offre aucun commerce et est dépourvu de services à la population : elle ne cesse de perdre des habitants et le vieillissement de la population est particulièrement marqué.

L'élaboration d'une carte communale est alors l'occasion pour la Municipalité de définir un projet de développement modéré pour les 5-6 ans à venir ne remettant pas en cause l'équilibre communal et permettant l'accueil de nouvelles familles.

La carte communale doit répondre par ailleurs à deux autres enjeux majeurs que constituent la mise en pratique du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes et le respect de la Charte de Développement du Pays :

- le Programme Local de l'Habitat est en cours d'approbation. Il fixe des orientations majeures de production de logements et de diversification de l'offre en logements dont la carte communale devra favoriser la mise en œuvre ;
- la Charte de Développement du Pays traduit trois axes de développement majeurs :
 - ⇒ accompagner le développement de l'activité par l'emploi ;
 - ⇒ renforcer l'attractivité du territoire par la mise en valeur de sa qualité de vie ;
 - ⇒ instaurer des solidarités géographiques, entre les secteurs publics et privés, suscitées par les collectivités locales.



Sources : Routes 500® © IGN 2000 - Préfecture d'Indre et Loire.

Cartographie : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Touraine, janvier 2007.

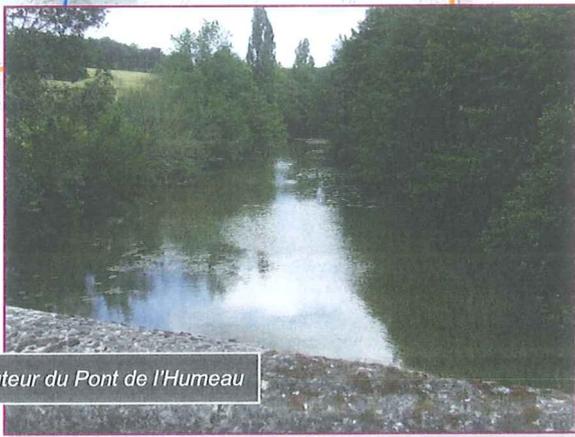
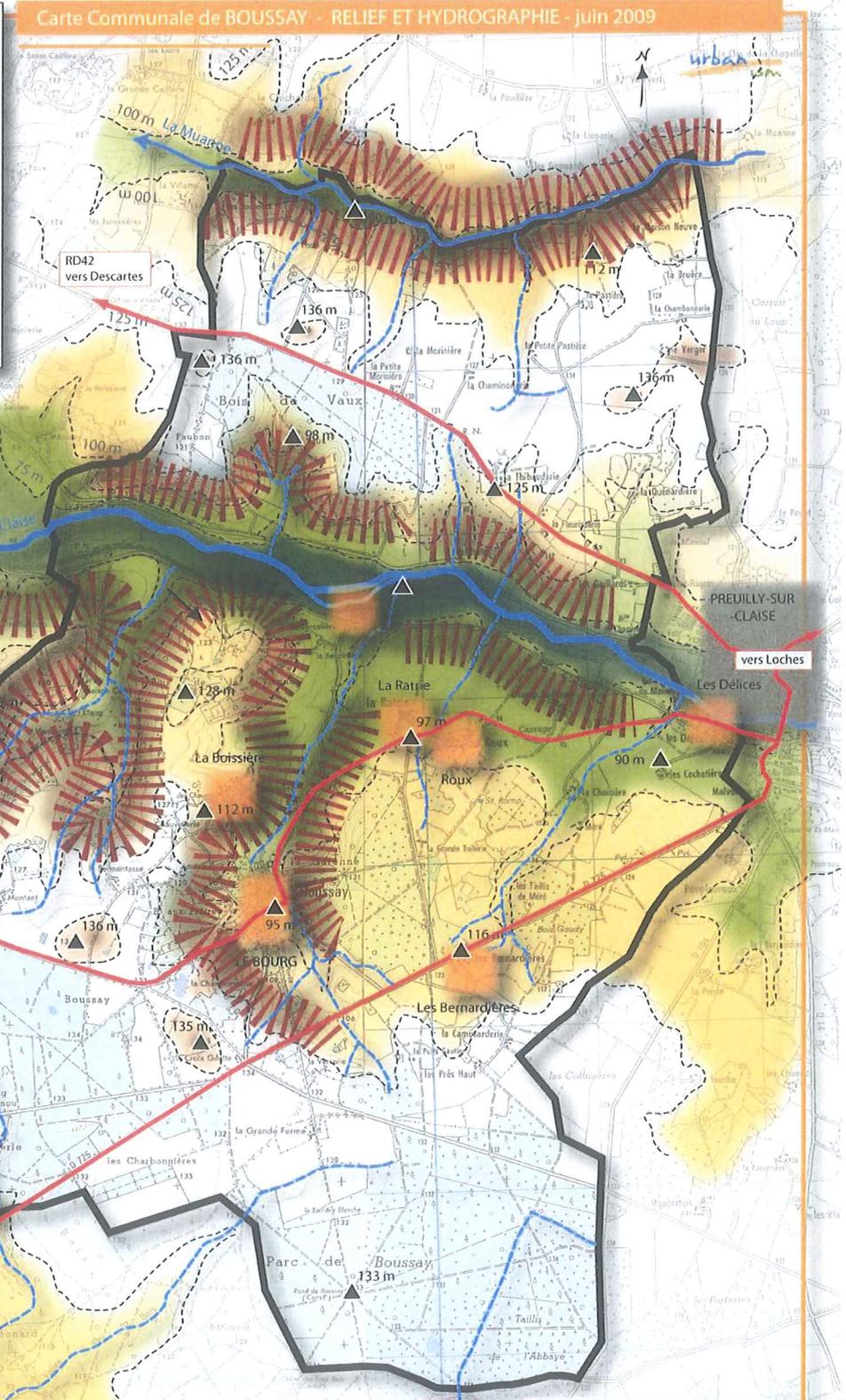
P
A
R
T
I
E

1

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Carte Communale de BOUSSAY - RELIEF ET HYDROGRAPHIE - juin 2009

-  fond de vallée de la Claise d'altitude inférieure à 75 m
-  versant de la vallée de la Claise et vallée de la Muanne d'altitude comprise entre 75 et 100 m
-  rebord du plateau d'altitude comprise entre 100 et 125 m
-  coteau plus ou moins prononcé des vallées de la Claise et de la Muanne
-  plateau ondulé de plus de 125 m d'altitude
-  cours d'eau
-  cour d'eau intermittent



La Claise à hauteur du Pont de l'Humeau

LE CONSTAT :

Le finage de la commune est particulièrement mouvementé. Ces vallonnements sont, d'une part, générés par les vallées de la Claise et de la Muanne, affluents de la Creuse et rivières de 2^{ème} catégorie piscicole, et d'autre part par les multiples cours d'eau intermittents qui s'écoulent perpendiculairement à ces deux cours d'eau principaux et qui ont eux aussi creusé le plateau. Au sud de la RD725, le plateau forestier bascule quant à lui en direction de la vallée de la Creuse.

La compétence « aménagement, restauration et entretien des cours d'eau » appartient à la Communauté de Communes. Une étude relative à la restauration de la Claise devrait aboutir à la mise en œuvre de travaux.

Le large lit de la vallée de la Claise, s'écoule à 65 m d'altitude environ. Les points les plus hauts sont logiquement observés aux sommets des trois bassins versants à 136 m d'altitude (les Bois de Vaux et le Verger, au nord ; les Landes de Boussay, au sud).

LES CONSEQUENCES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :**1. Un risque naturel d'inondation**

Il n'existe pas d'atlas cartographiant ce risque. Une grande partie du plateau étant drainé par la Claise, il est à craindre une crue suite à de fortes précipitations. Toutefois, d'après les connaissances communales, ce risque est qualifié de faible.

2. Un relief offrant une lecture dynamique de l'environnement, à l'origine d'une certaine sensibilité paysagère (cf. partie 3. L'intérêt patrimonial de la commune)

La loi sur l'eau reconnaît que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Elle met en œuvre des outils de gestion des eaux tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, approuvé en 2009 duquel relève la commune. Celui-ci recommande notamment de protéger et d'inventorier les zones humides. Les autres orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau du SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides et la biodiversité,
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

LE CONSTAT

Les formations géologiques sont représentées par la série sableuse des sables et argiles à Spongiaires du Sénonien, au nord de la commune, tandis que le sud est occupé par les limons de plateau et les argiles à silex de l'Eocène. Les vallées de la Claise et de la Muanne ont quant à elles entaillé les formations calcaires des tuffeaux blancs et jaunes de Touraine.

LES INFLUENCES SUR LES NAPPES AQUIFERES, LES MATERIAUX UTILES ET LA QUALITÉ DES SOLS**1. Une nappe aquifère alimentant la commune en eau potable**

A l'ouest du hameau de Roux, le forage de Devant Roux capte la nappe aquifère des sables du Cénomaniens. Le captage fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) en date du 22 avril 1997 instaurant deux périmètres de protection, dont une zone non aedificandi de 50 m de rayon autour du captage. Une partie du hameau de Roux est impactée par le périmètre de protection rapproché au sein duquel les constructions et installations sont règlementées. Les constructions à usage d'habitation doivent notamment être raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, en l'absence de ce dernier, être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif comportant un épandage souterrain ou un lit filtrant.

La DUP autorise une exploitation du forage de 1090 m³/j au maximum. En matière d'alimentation en eau potable, la commune adhère au SIAEP du Val de Claise qui réunit également les communes de Bossay-sur-Claise et de Chaumussay. En 2006, 95 672 m³ ont été distribués aux 840 abonnés du syndicat. Le captage est utilisé à hauteur de 31% de sa capacité. Le réseau est interconnecté à ceux des communes de Preuilly-sur-Claise, Chambon, Saint-Flovier et de Luxeuil.

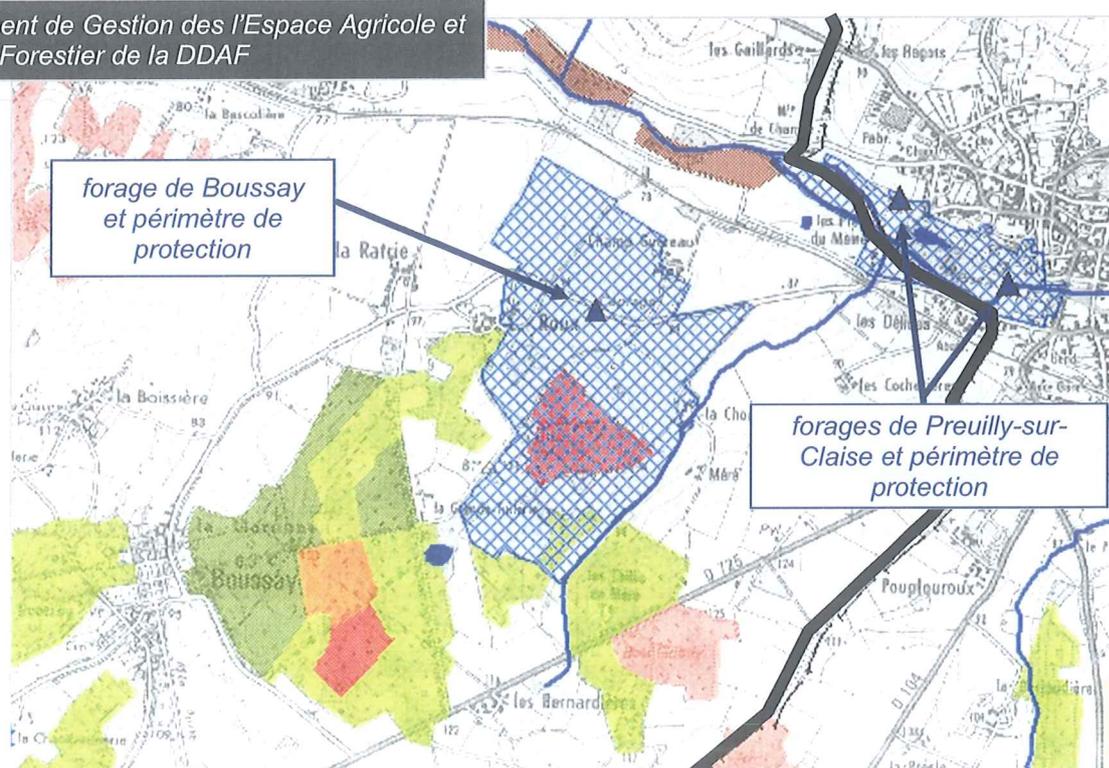
La commune de Boussay est par ailleurs impactée, au niveau du quartier des Délices, par le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable de Preuilly-sur-Claise. Au sein de ce périmètre, les constructions à usage d'habitation doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

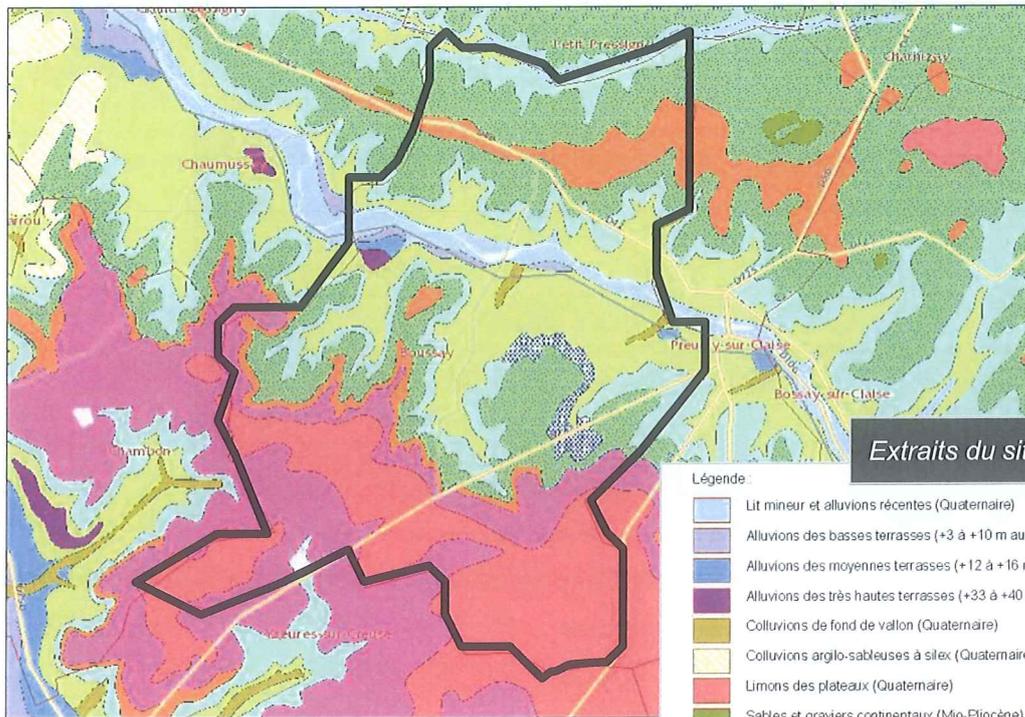
Par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2006, la commune a été classée en zone de répartition des eaux pour la nappe du Cénomaniens dont la baisse depuis 30 ans prouve l'existence d'un déséquilibre persistant entre les prélèvements (conflits d'usage) et la réalimentation de la nappe. Tant qu'un meilleur équilibre n'aura été durablement restauré entre ressource et usages, aucun nouveau prélèvement ne pourra être autorisé dans cette zone, sauf pour un motif d'intérêt général.

2. Des matériaux utiles

Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre-et-Loire recense comme ressource géologique à préserver les alluvions récentes de la vallée de la Claise.

Extraits du Document de Gestion des l'Espace Agricole et Forestier de la DDAF

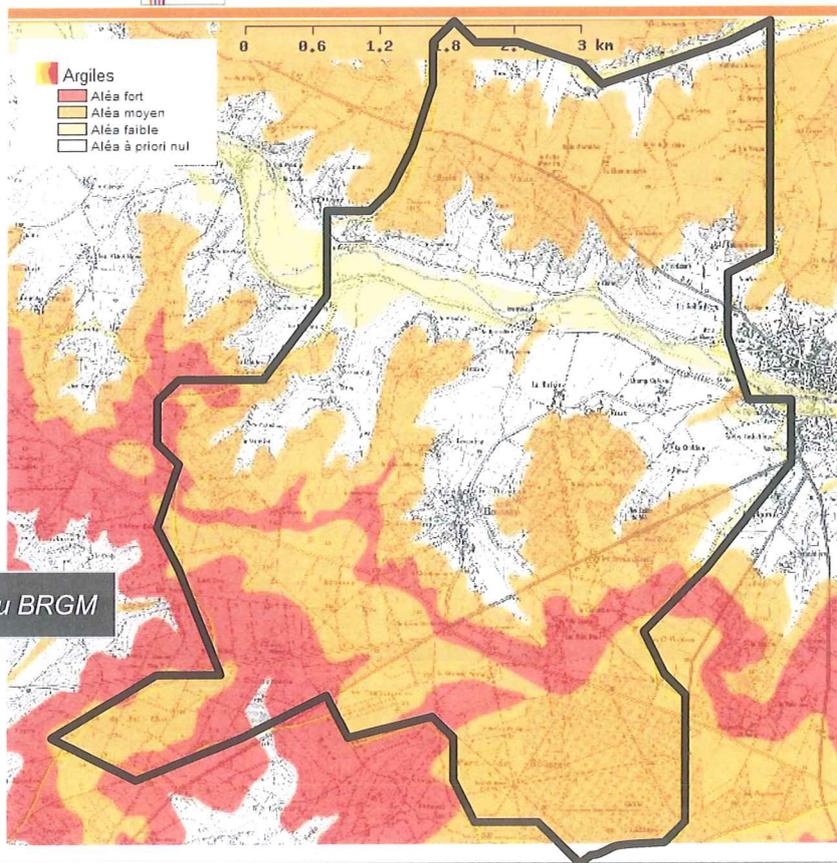




Extraits du site internet du BRGM

- Légende :
- Lit mineur et alluvions récentes (Quaternaire)
 - Alluvions des basses terrasses (+3 à +10 m au-dessus de l'étiage). Quaternaire.
 - Alluvions des moyennes terrasses (+12 à +16 m au-dessus de l'étiage). Quaternaire, Würm.
 - Alluvions des très hautes terrasses (+23 à +40 m au-dessus du niveau de l'étiage). Quaternaire, Mindel.
 - Colluvions de fond de vallon (Quaternaire)
 - Colluvions argilo-sableuses à silex (Quaternaire)
 - Limons des plateaux (Quaternaire)
 - Sables et graviers continentaux (Mio-Pliocène)
 - Marnes et calcaires lacustres de Touraine et du Poitou (Eocène à Oligocène inférieur)
 - Argiles, argiles à silex, conglomérats polygéniques (Sidérolithique, Eocène)
 - Argiles sableuses et sables plus ou moins argileux issus de l'altération des craies et calcaires (Altérites siliceuses). Crétacé supérieur.
 - Série sableuse, sables et argiles à Spongiaires. Altérites siliceuses locales, sommitales. Sémonien.
 - Tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur)
 - Tuffeau blanc de Touraine (de Bourré). Turonien moyen.
 - Hydro

Argiles
Aléa retrait-gonflement des argiles



Extraits du site internet du BRGM

3. Un risque de mouvements de terrain

Les études récentes conduites par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ont montré que le territoire communal était concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen susceptible d'affecter les fondations des constructions de la quasi-totalité du territoire communal à l'exception de la vallée de la Claise et de ses vallons adjacents (risque faible à nul) et de la frange sud du territoire (aléa fort). Deux arrêtés de catastrophe naturelle ont été déclarés pour mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse.

Le risque de retrait-gonflement des argiles : un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Ainsi, en période sèche, l'évaporation au sein de la tranche la plus superficielle du sol s'accompagne d'un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. Le sol situé sous une maison étant protégé de l'évaporation en période estivale, de fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison, et se traduit par des fissurations en façade souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène en raison de fondations relativement superficielles et de l'absence, la plupart du temps, d'études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir les bâtiments en prenant en compte le risque associé.

Dans les zones où il existe un risque lié au sol argileux (problématique de retrait / gonflement), il est recommandé de faire une étude géotechnique afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial, etc.).

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	16/09/1993	03/09/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	30/04/1993	27/05/1994	10/06/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Extraits du site internet des risques majeurs prim.net

4. Des sols hydromorphes présentant une aptitude faible à très faible à l'assainissement non collectif

Le Schéma Directeur d'Assainissement réalisé par le bureau d'études Léotot en 2000 identifie quatre types de sols :

- les rendzines brunes, sols argileux sur les craies du Turonien ;
- les sols bruns argileux sur la quasi-totalité du territoire communal et notamment au droit du bourg ;
- les sols bruns limono-argileux à hauteur de la vallée de la Claise (la Forge, Pelchate, hameau de Humeau) ;
- les sols bruns limoneux, peu argileux, observés ponctuellement à la frange ouest du hameau de Roux.

Globalement, les unités rencontrées sont peu perméables, d'où une aptitude des sols à l'assainissement non collectif qualifiée de :

- très faible sur la majeure partie du territoire (filtre à sable drainé nécessitant un exutoire de surface), notamment à hauteur des hameaux des Bernadières, des Délices et de Humeau ;
- de faible (filtre à sable non drainé) sur le reste du territoire et notamment à hauteur du Bourg.

Il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement sur la commune, seules quelques habitations aux Délices bénéficient du réseau de Preuilley-sur-Claise (jusqu'aux ateliers municipaux).

Il est à noter que l'arrêté du 6 mai 2005 stipule que les rejets au milieu hydraulique superficiel après filtres à sable drainés ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel. Dans le cas de la réalisation d'un tel dispositif, s'il n'existe pas d'exutoire disponible, il faut créer des fossés ou des canalisations pouvant parfois représenter des travaux conséquents et onéreux. Ceci est d'autant plus important à prendre en compte sur la commune de Boussay, que cette dernière est classée en zone sensible par l'arrêté préfectoral en date du 9 janvier 2006. Au sein de cette zone, les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à eutrophisation. Les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- un zonage d'assainissement collectif et non collectif. Celui-ci a été réalisé en 2000 sur la commune de Boussay,
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols ou ses effets et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

En conséquence, la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement « eaux pluviales » doit être prévue.

LE CONSTAT

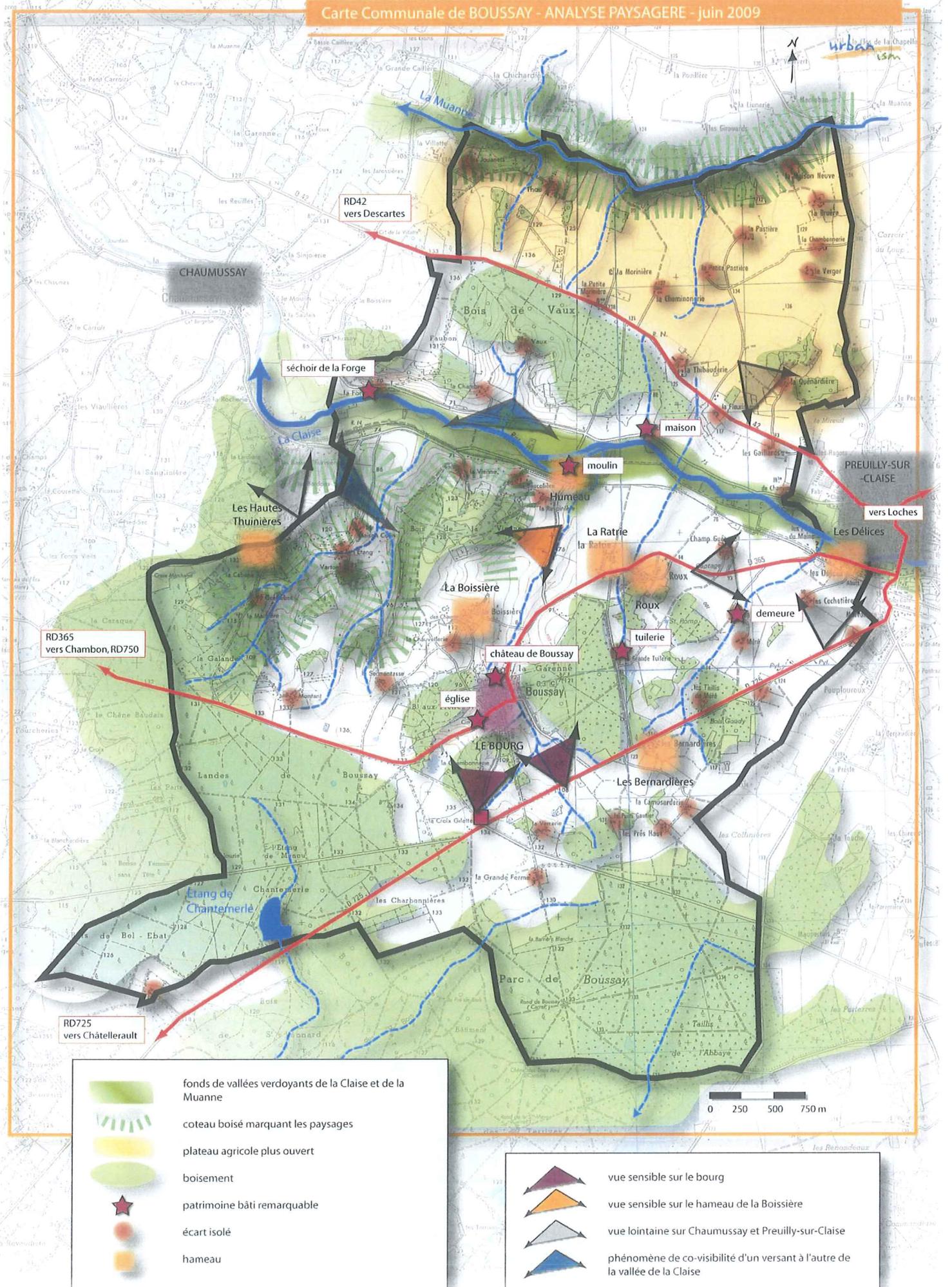
La commune de Boussay s'inscrit dans l'unité paysagère de la Gâtine de Touraine du Sud dont « *les plateaux sont larges, ouverts et vallonnés. Ils sont entaillés par des vallées encaissées, densément végétalisées et urbanisées. Les bois, nombreux et pour certains très étendus, marquent fortement les paysages. L'habitat rural est dispersé et peu visible, car les hameaux sont souvent implantés près de bosquets. Les villes et les villages sont de préférence implantés sur les pentes des coteaux et s'échelonnent en terrasses successives* » (définition tirée du Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier de la DDAF). Le schéma et les planches photographiques commentées suivantes cherchent à illustrer les principales caractéristiques des paysages de Boussay. Pour l'essentiel, on retiendra les points suivants :

- **grâce à l'alternance de cinq unités paysagères, il est fait une lecture très dynamique des paysages bousséens :**
 - ⇒ la vallée de la Muanne, assez encaissée et aux versants densément boisés, créant ainsi une véritable « barrière végétale » en limite communale nord ;
 - ⇒ entre Muanne et Claise s'établit un plateau au caractère agricole affirmé, marqué par quelques beaux arbres isolés ;
 - ⇒ la vallée de la Claise marque les paysages par son large fond en prairie souligné par une belle coulée verte arborée. Quelques peupleraies y sont implantées et les rives sont régulièrement ponctuées par de petites cabanes de pêcheurs ;
 - ⇒ entre la vallée de la Claise et la RD725, s'établit le paysage le plus emblématique de la commune. Les nombreux boisements relayés par une succession des petits vallons initient un paysage champêtre très attrayant. Nombreux sont les écarts qui jouent ainsi avec la topographie en se logeant sur les versants afin de bénéficier de la meilleure vue ;
 - ⇒ le sud de la RD725 est occupé par un grand massif forestier, le parc de Boussay, qui referme ainsi les paysages à la limite communale méridionale ;
- **le relief ménage des points de vue très qualitatifs sur le bourg, les écarts et les hameaux, particulièrement bien mis en valeur et intégrés dans les paysages.** Il permet aussi des vues plus lointaines sur le bourg de Chaumussay et le château et l'église de Preuilly-sur-Claise. Mais cet atout, peut s'avérer fragile : **l'impact visuel négatif de constructions ne respectant pas les caractéristiques locales pourrait remettre en cause l'harmonie de ces paysages.** Mais en règle générale, peu de fausses notes sont observées (*cf. planches photographiques pages suivantes*). Les deux installations qui auraient pu compromettre la qualité paysagère de la commune, un relais hertzien et un pylône électrique, s'établissent aux abords de la RD725 et ne sont pas perceptibles depuis les paysages vallonnés du reste du territoire ;
- **la présence d'un patrimoine bâti discret mais intéressant participe aussi à la qualité des paysages :** le clocher de l'église, le château de Boussay, le séchoir de la Forge, le Moulin Humeau, l'ensemble de la Choisière... Le bâti rural et les granges des écarts et des hameaux sont également remarquablement bien restaurés, sous l'essor notamment des nombreux résidents secondaires (plus d'un tiers du parc de logements) et des quelques habitants s'étant lancés dans l'hébergement touristique (7 gîtes ruraux et 1 chambre d'hôtes) ;
- les boisements composés d'un mélange de futaie feuillue, de taillis à dominante de chênes et de résineux pour les boisements du sud, animent les paysages en initiant des jeux d'ouvertures et de fermetures et mettant en scène les espaces urbanisés, tel l'écrin vert du bourg. La ripisylve (boisement des bords de cours d'eau) de la vallée de la Claise est bien développée et renforce le caractère verdoyant des prairies à caractère humide qui parcourent la vallée.
- une seule Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est inventoriée à hauteur de l'Etang de Chantemerle. Il n'en demeure pas moins que les vallées, les prairies et les boisements constituent des milieux naturels importants pour la préservation de la biodiversité en tant que sites de refuge, de nidification, de nourrissage et de déplacements de divers animaux (corridors écologiques). En outre, l'ensemble des collecteurs des étangs et des écoulements naturels drainés par les vallées de la Claise et de la Muanne constitue autant de zones à caractère humide dont il est

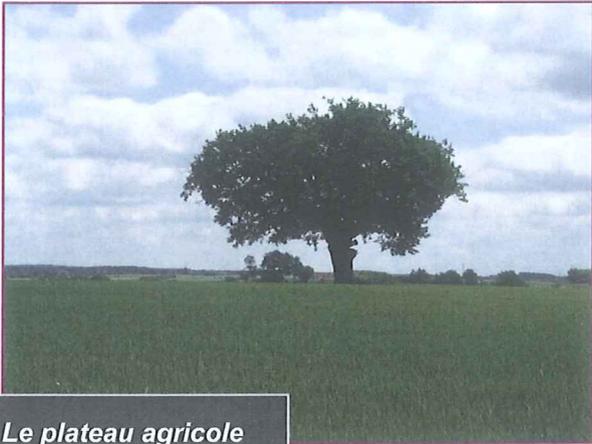
« La protection des espaces naturels et des paysages, la préservation des espèces animales et végétales, le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et la protection des ressources naturelles contre toutes les causes de dégradation qui menacent sont d'intérêt général. Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde du patrimoine naturel dans lequel il vit » - Loi du 10 juillet 1976.

capital de préserver les milieux et les espèces de part leurs rôles dans la régulation et la qualité des eaux. **L'Inventaire des Zones Humides, réalisé conjointement par la DDAF et le Conseil Général, identifie l'étang de Chantemerle et la parcelle n°11 du Parc de Bossay comme zones humides.**

Carte Commune de BOUSSAY - ANALYSE PAYSAGERE - juin 2009



LES PAYSAGES



Le plateau agricole



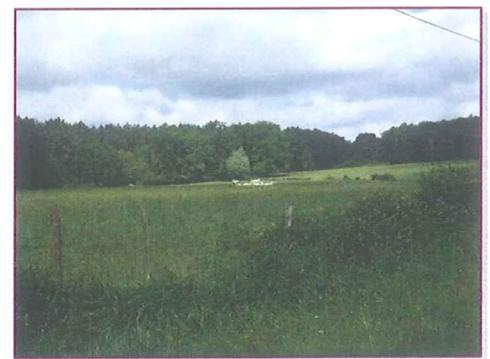
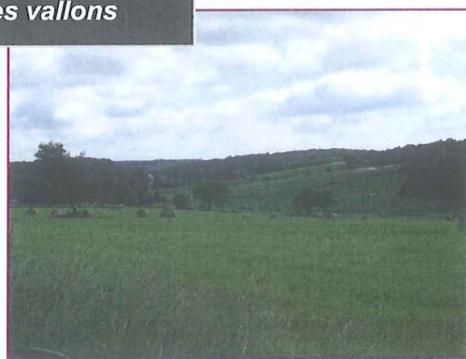
La vallée de la Muanne



La vallée de la Claise



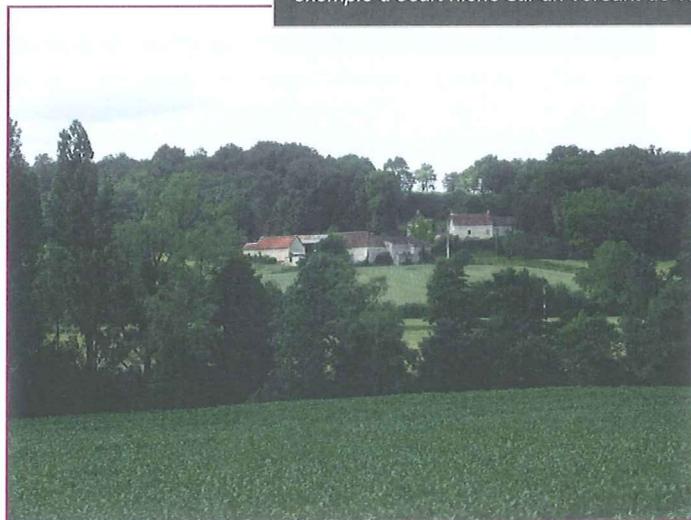
Les vallons



Le massif forestier aux abords de la RD725

LA SENSIBILITE PAYSAGERE

exemple d'écart niché sur un versant de vallon



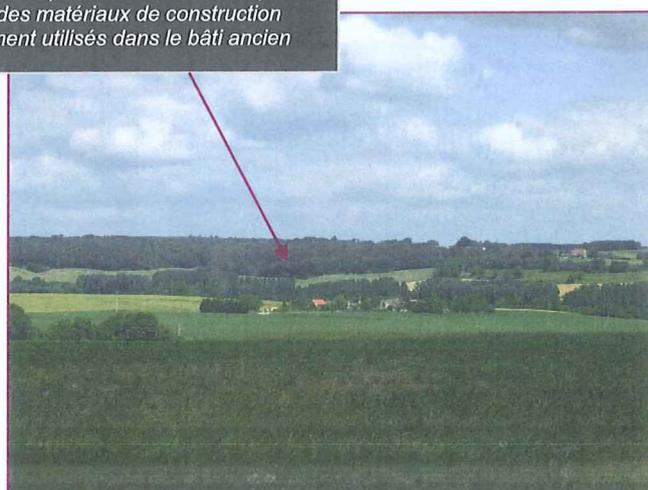
Vue sur le bourg et le hameau de la Boissière, en second plan, depuis la RD725



Vue sur Preuilly-sur-Claise depuis la RD725



De l'importance de respecter les caractéristiques et les tonalités des matériaux de construction traditionnellement utilisés dans le bâti ancien



LE PATRIMOINE BATI

Une belle harmonie architecturale règne sur la commune. Les volumes du bâti traditionnel sont simples. Les toitures sont à deux pans s'arrêtant au nu des pignons et débordant peu au-devant des façades. Les habitations ne possèdent le plus souvent qu'un seul niveau avec de hauts combles. Les façades sont en moellons de calcaire recouverts ou non d'enduits gris clair ou sable. Les encadrements et chaînages d'angle sont en pierre de taille calcaire. La petite tuile plate de pays composent la grande majorité des toitures.

Ensemble de la Choisière

La Forge, séchoir à chanvre (XVIII^e siècle)

écart de la Chambre

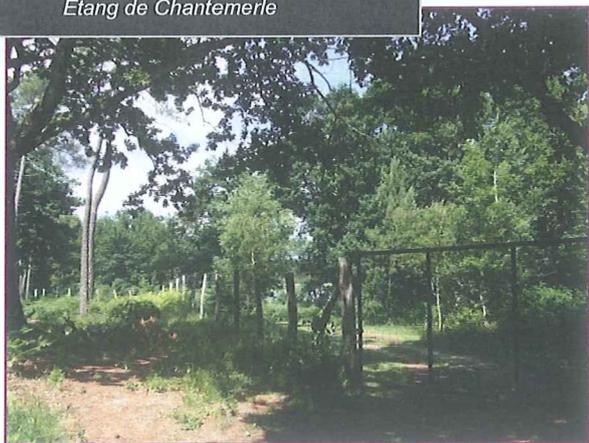


hameau de la Ratrie



exemple de bâti vacant, potentiel de réhabilitation intéressant à la Chauvellerie et à Vaux

Etang de Chantemerle



LE PATRIMOINE NATUREL

CENTRE
INDRE-ET-LOIRE
-
-
INVENTAIRE DES ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

N° de zone : 40310001

Type : ZNIEFF 1

Nom : ETANG DE CHANTEMERLE

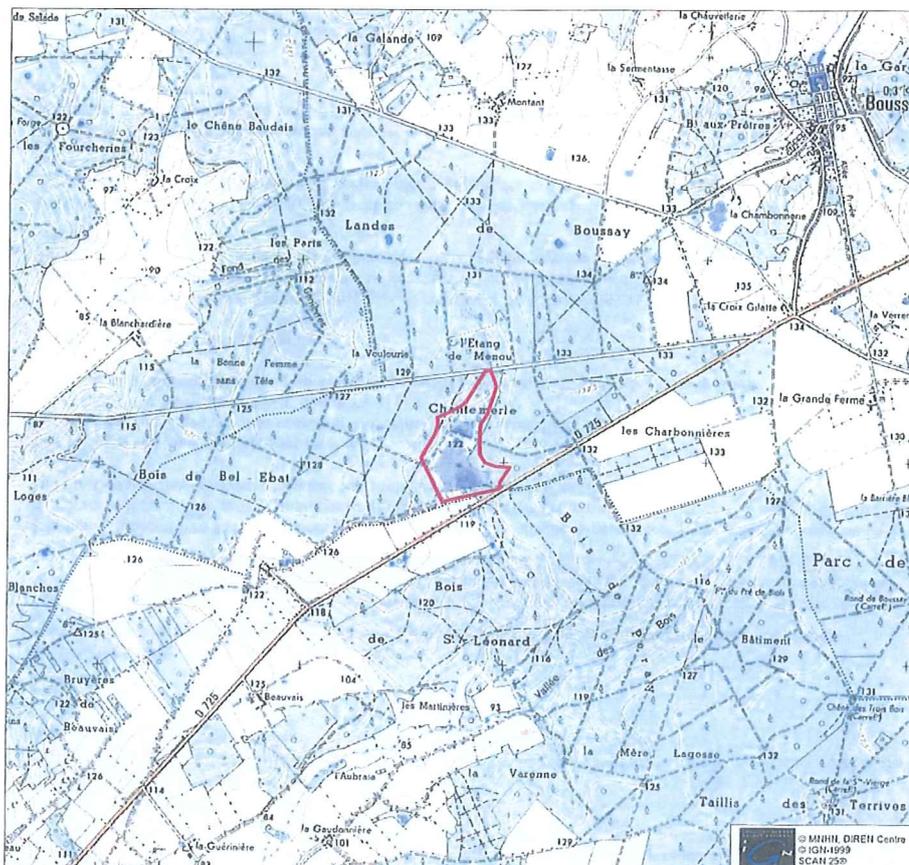
Commune(s) : Boussay

Milieux : Etang sur calcaires ludiens à flore neutro-basiphile (groupements d'hydrophytes, héliophytes et ripisylves à aune glutineux)

Auteurs : BOTTÉ

Année de description : 1985

Intérêt : -



Date impression : 22/05/2002

Echelle 1/25000



DIREN 5 avenue Buffon - B.P. 8407 - 45064 Orléans cedex 2 - Téléphone : 02 38 49 91 91 - Télécopie : 02 38 49 91 00
E mail : diren@centre.environnement.gouv.fr - Site Internet : www.environnement.gouv.fr/centre



Extraits du site internet de la DREAL

LES CONSEQUENCES SUR L'ÉVOLUTION DES PAYSAGES :

L'harmonie paysagère qui se dégage de la commune est non seulement participative de la qualité du cadre de vie des habitants, mais elle constitue également un support sans lequel le tourisme vert et l'accueil de nombreux résidents secondaires ne pourraient s'être autant développés. Le bourg, les hameaux et les écarts ont ainsi été préservés de tout développement anarchique de l'urbanisation récente. L'identité et le charme de la commune sont donc aujourd'hui intacts et se sont ces agréments qui sont recherchés par les visiteurs. En développant des sentiers de découverte (Boucle Touristique de Boussay), une aire de pique-nique et en cherchant à obtenir le label des Plus Beaux Villages de France, la commune s'attache ainsi à valoriser ses atouts patrimoniaux.

La vallée de la Claise pourrait tendre à être fragilisée par la multiplication des peupleraies, des baraquements et des étangs qui gênent l'écoulement des eaux en cas de crues et dégrade sa qualité paysagère et appauvrissent sa richesse faunistique et floristique.

Grâce aux tonalités assez foncées employées et à la végétation, le bâti traditionnel des écarts et des hameaux se fond harmonieusement dans l'environnement. Ce patrimoine bâti qui offrait un potentiel relativement important de restauration et de changement de destination a été réhabilité avec soin sur l'ensemble de la commune. Il existe toutefois encore un potentiel important de demeures vacantes et de granges n'ayant plus de vocation agricole pouvant être réhabilitées ou faire l'objet d'un changement de destination.

RANDONNÉES EN TOURAINE DU SUD

SENTIER DE GRANDE RANDONNÉE DE PAYS DE LA TOURAINE DU SUD
CIRCUITS COMMUNAUX DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE PÉDESTRE

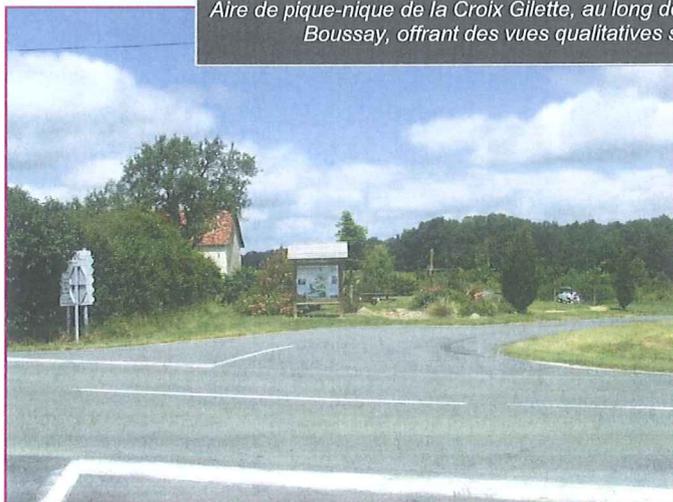
Communauté de Communes
de la TOURAINE DU SUD

— Une Cartographie —
Imago Développement géoservices
— 02.47.59.99.86 —
reproduction interdite © 2005



Extrait du dépliant touristique de la
Communauté de Communes de la
Touraine du Sud

Aire de pique-nique de la Croix Gillette, au long de la RD725, vitrine de Boussay, offrant des vues qualitatives sur le bourg



LE CONSTAT :

Le schéma et les planches photographiques suivantes illustrent les principales caractéristiques de l'évolution urbaine du bourg :

- le bourg de Boussay, d'ampleur limitée, s'organise autour de la place de l'Eglise avec une extension linéaire vers le sud en direction de la Croix Gillette. Il n'y a pas de maisons récentes dans le bourg, mais trois logements à caractère social ont été créés dans l'ancienne mairie. Au nord, le parc et les dépendances du château de Boussay prennent le relais de l'urbanisation du bourg. Le bourg et le château s'insèrent dans un écrin boisé protecteur que met en scène, depuis la RD725, une belle allée arborée ;
- l'église Saint-Laurent et le château de Boussay (son enceinte, ses dépendances et son allée arborée) sont classés au titre des Monuments historiques. Les périmètres de protection englobent l'ensemble du bourg et du parc du château, ainsi que le hameau de la Boissière, situé plus au nord ;
- le deuxième point à mettre en évidence est le charme qui se dégage du bourg grâce à un patrimoine bâti bien entretenu et à la qualité des espaces publics qu'il s'agisse de la place arborée de l'église, de celle de la mairie et son alignement de rosiers, de la prairie de l'ancienne mairie ou des abords des ruelles qui sont joliment fleuris par les habitants ;
- les entrées de bourg sont également de qualité et mettent en valeur les éléments identitaires du bourg (château de Boussay, cimetière...) ;
- l'offre en équipements est faible mais la salle des fêtes d'une capacité de 150 personnes et la salle des associations réhabilitée dans l'ancienne mairie permettent d'initier une certaine animation locale et offre des lieux de convivialité ouverts aux habitants.

LES CONSEQUENCES SUR LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU BOURG

Sur une faible superficie, le bourg de Boussay concentre tous les charmes du « village des livres d'images ». En cas d'extensions urbaines, celles-ci doivent être étudiées avec soin afin de ne pas remettre en cause la qualité et l'authenticité des espaces urbains et l'identité du bourg, jusqu'à présent préservées et sur lesquelles repose l'attractivité de la commune. L'absence de commerces, de services et d'équipements (mis à part la salle des fêtes et la salle des associations) pose toutefois la question de l'accueil de nouveaux habitants dans des conditions satisfaisantes.

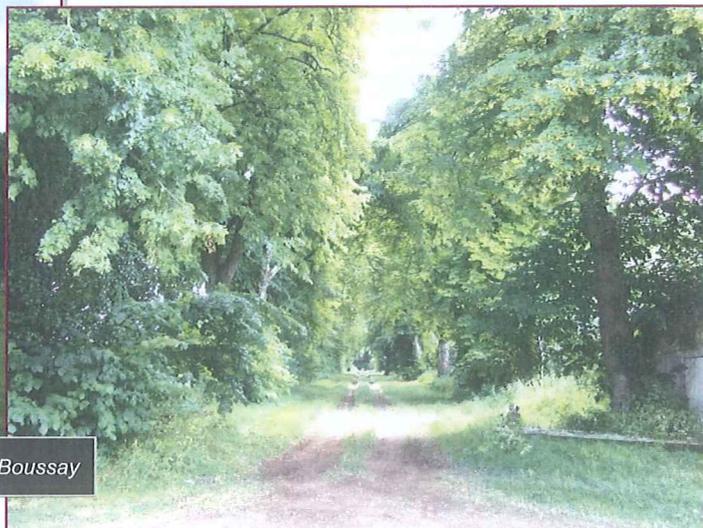
Carte Communale de BOUSSAY - ANALYSE URBAINE Le Bourg - juin 2009



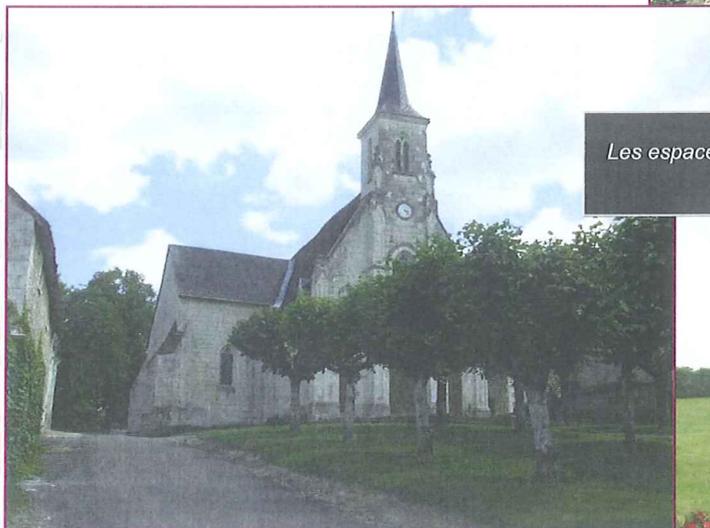
LES PAYSAGES URBAINS



Le château de Boussay



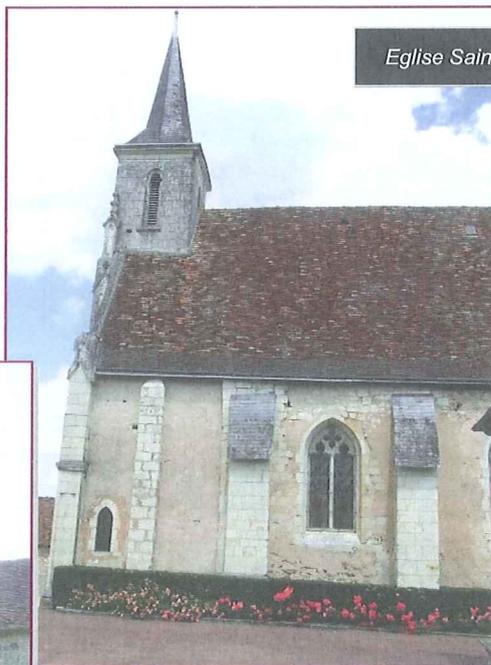
Les ruelles du bourg : l'aspect très minéral des espaces urbanisés est accompagné et mis en valeur par un fleurissement des espaces publics et privés



Les espaces publics : la place de l'église sur un petit promontoire et la prairie et son aire de jeux



LE PATRIMOINE BATI



Eglise Saint-Laurent



Exemples de belles demeures

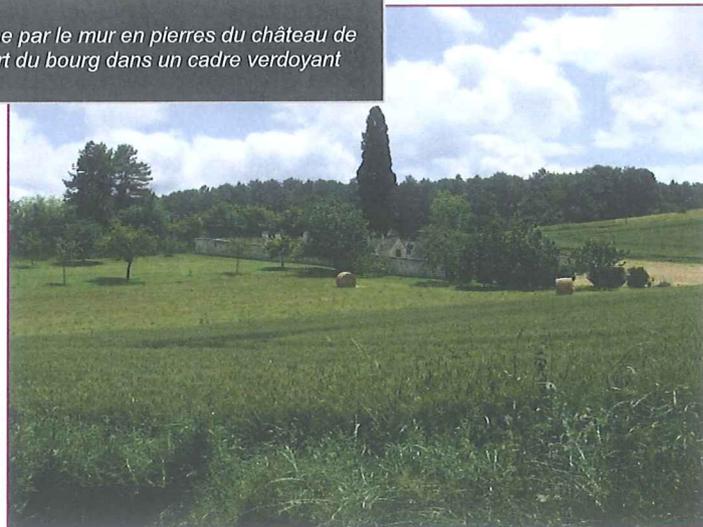
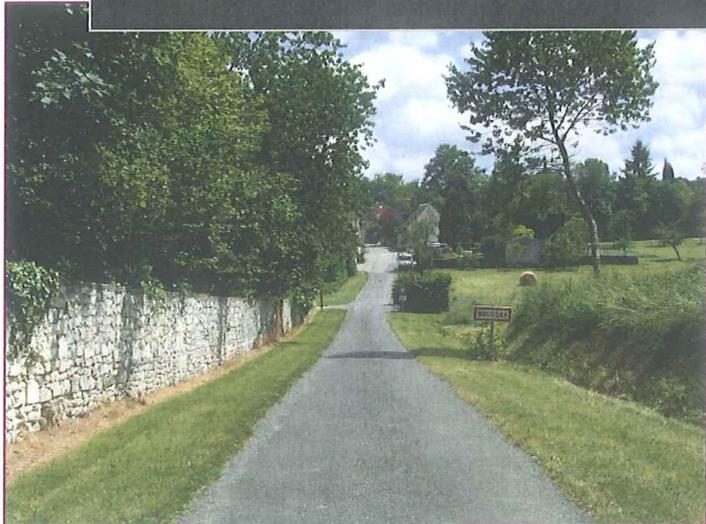


Un potentiel de réhabilitation

Exemple de réhabilitation employant une balustrade ne respectant pas les caractéristiques du patrimoine bâti traditionnel



ENTREE NORD-OUEST : une entrée confidentielle mise en scène par le mur en pierres du château de Boussay. Puis la voie laisse percevoir le cimetière, établi à l'écart du bourg dans un cadre verdoyant



LES ENTREES DE BOURG

ENTREE SUD-OUEST : une entrée en surplomb permettant de percevoir l'organisation spatiale du bourg avec le château, à l'ouest, et le bourg ancien à l'est, insérés dans un écrin de verdure



ENTREE SUD : vue qualitative sur les toits du bourg ancien et l'église depuis l'entrée « officielle » du bourg. On remarquera l'harmonie architecturale des toitures et les masses boisées qui encadrent et soulignent le village



LES HAMEAUX ET L'EXTENSION RÉCENTE DES DÉLICES

La commune de Boussay se caractérise par l'existence de plusieurs hameaux anciens et d'une extension récente de l'urbanisation, dans la vallée de la Claise, en continuité avec les quartiers de Preuilly-sur-Claise. Les planches photographiques et les cartographies ci-dessous et pages suivantes décrivent l'organisation urbaine de ces différentes entités.

LA BOISSIERE



Un hameau mis en scène par son implantation sur un point haut, d'où une certaine sensibilité paysagère. Il est inscrit dans le périmètre de protection du château de Boussay, situé plus au sud.



Malgré sa proximité avec le bourg, le hameau de Boussay donne une impression d'abandon. Des granges se prêtant au changement de destination et du bâti semblant vacant pourraient accueillir de nouvelles familles

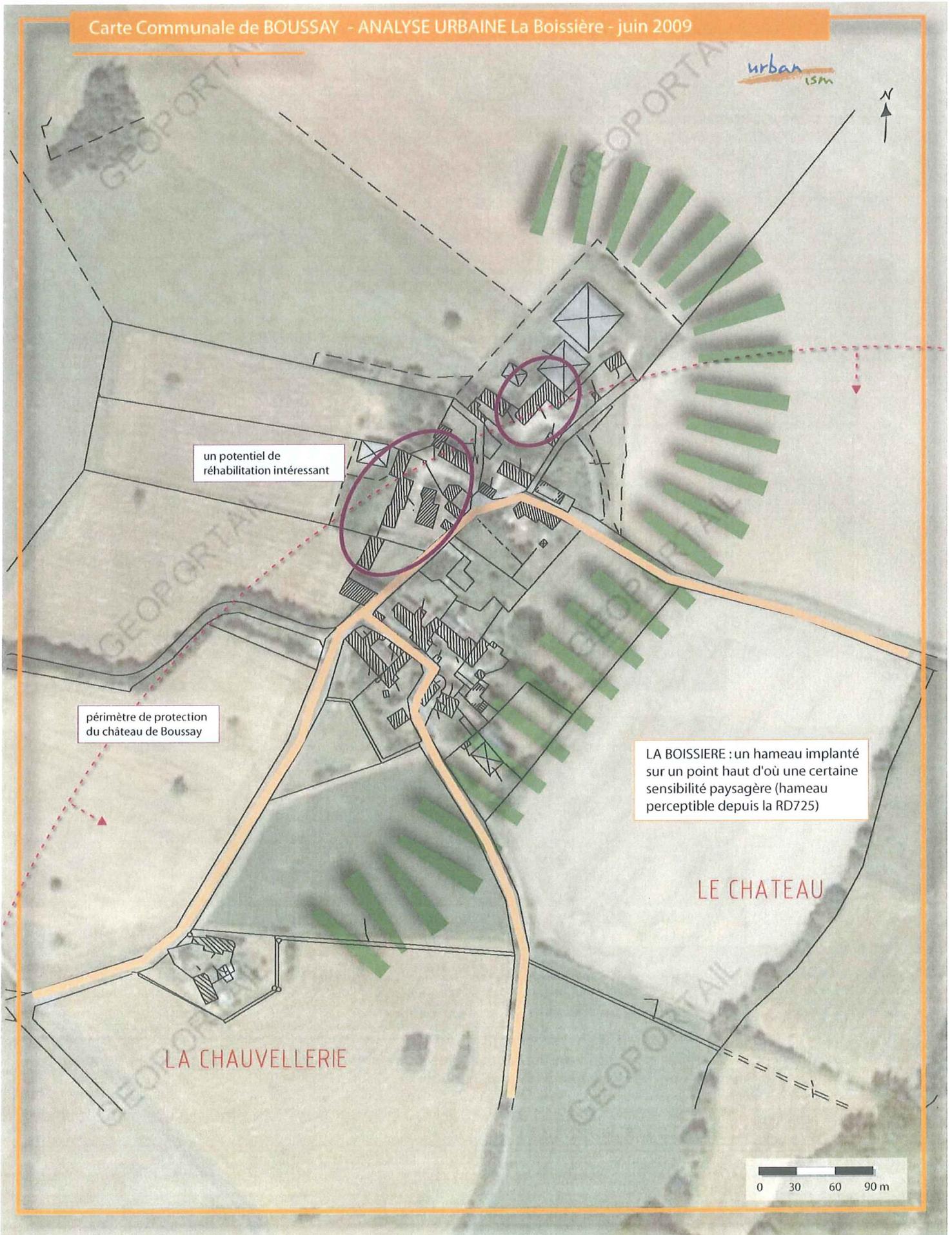


Les principales caractéristiques urbaines des hameaux et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma page ci-contre.

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : faible (filtre à sable non drainé)
- défense incendie : 1 borne
- alimentation en eau potable : 63 mm

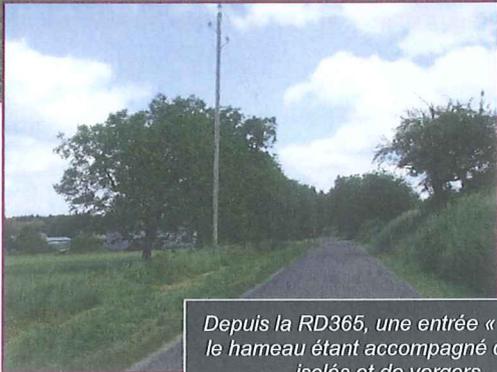
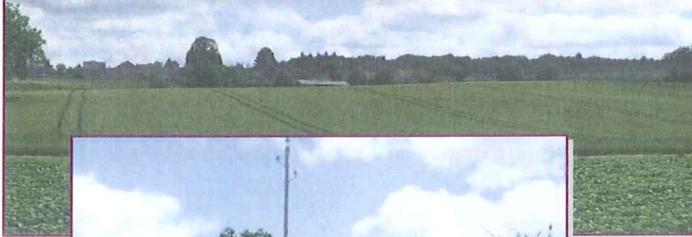
Carte Communale de BOUSSAY - ANALYSE URBAINE La Boissière - juin 2009



Vue du hameau en appui sur une lisière boisée, depuis la route de Humeau

LA RATRIE

un petit patrimoine vernaculaire



Depuis la RD365, une entrée « verte », le hameau étant accompagné d'arbres isolés et de vergers



une implantation caractéristique des constructions à l'alignement et perpendiculairement à la voirie



exemple de bâti semblant vacant

LA COULEE VERTE



Entre Roux et la Ratrie s'établit une coulée verte formée par des vergers, des cultures et un boisement. Le hameau de Roux se découvre au détour du boisement. Une maison récente s'est implantée à l'écart du hameau. En l'absence d'intégration paysagère, elle a un impact visuel négatif dans la coulée verte

ROUX



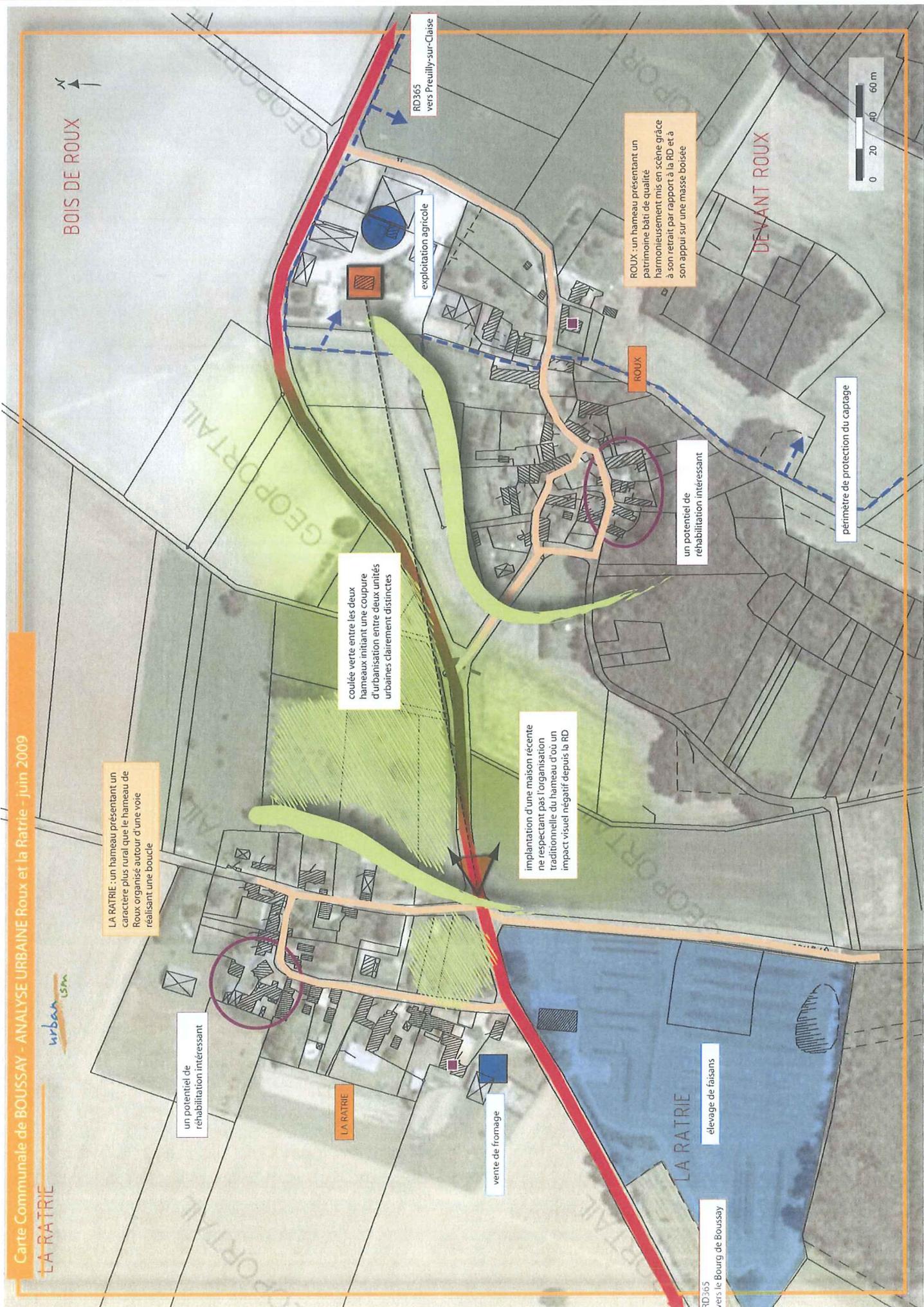
Le hameau de Roux est particulièrement plaisant et pittoresque grâce à son écrin de verdure, ses ruelles étroites et fleuries, et la qualité de son patrimoine bâti



Les principales caractéristiques urbaines des hameaux et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma page ci-contre.

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : faible (filtre à sable non drainé)
- défense incendie : 1 borne pour les deux hameaux
- alimentation en eau potable : 160 sur la RD ; 50 et 63 mm au sein des hameaux
- impactés en partie par le périmètre de protection du captage de Devant Roux (cf. chapitre 2)



Carte Communale de BOUSSAY - ANALYSE URBAINE Roux et la Ratrie - juin 2009



LES HAUTES THURINIÈRES



Les principales caractéristiques urbaines du hameau et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma ci-dessous.

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : faible (filtre à sable non drainé)
- défense incendie : 1 borne
- alimentation en eau potable : 125 mm

Carte Communale de BOUSSAY - ANALYSE URBAINE Les Hautes Thurinières - juin 2009



LES HAUTES THURINIÈRES : un hameau en limite communale, au caractère rural affirmé, dominant le charmant vallon de Chaumussay, en appui sur une masse boisée

HUMEAU

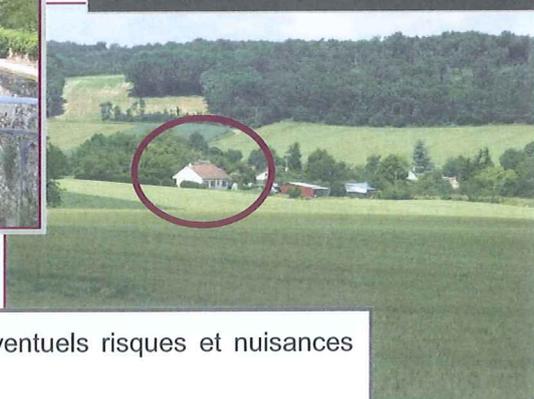


un hameau annoncé par pont de la Claise

le moulin de Humeau



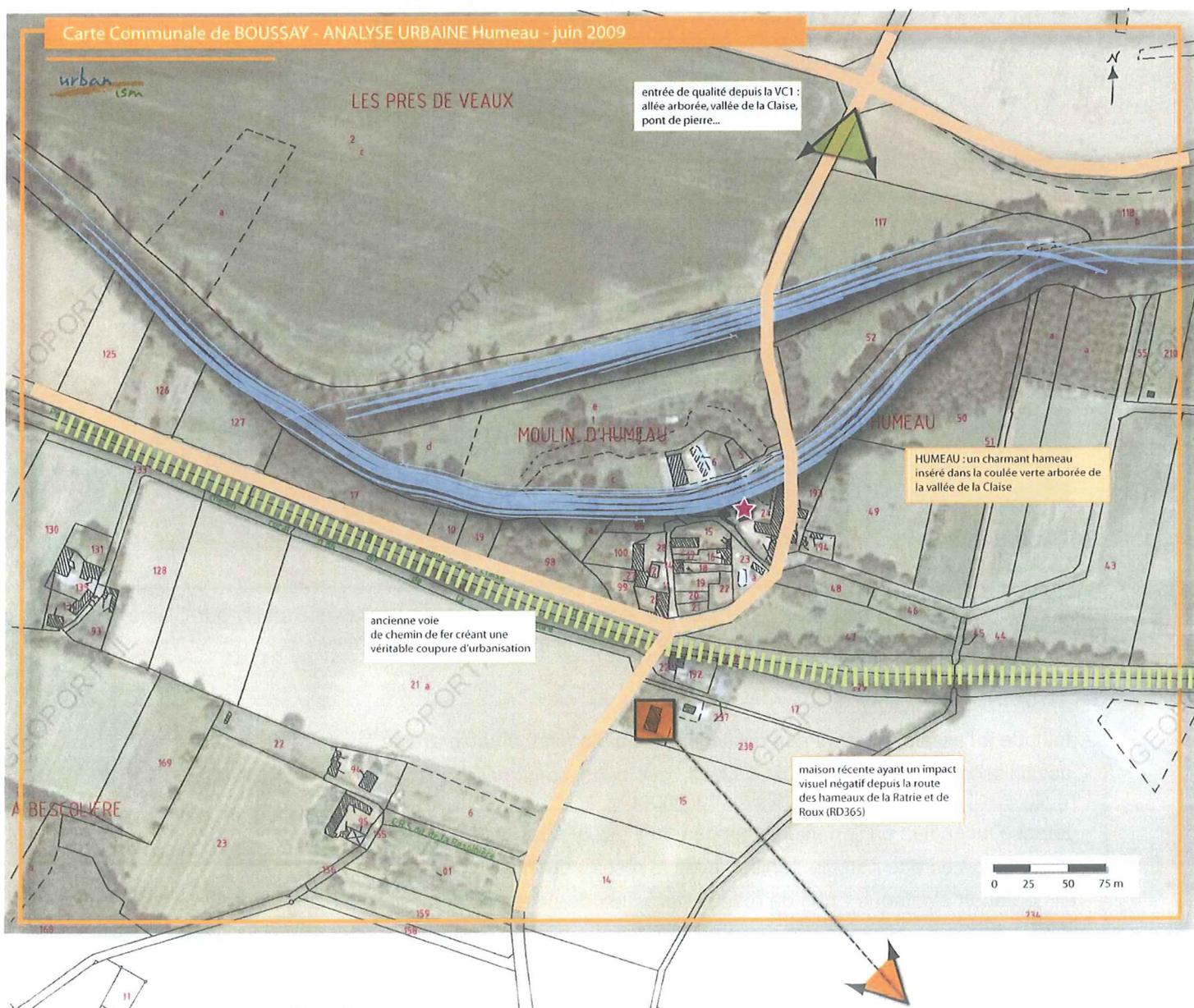
Depuis la RD365, Humeau est quasiment imperceptible. A contrario, la maison récente au premier plan ne fait pas l'objet d'un accompagnement paysager ce qui rompt l'harmonie des lieux



Les principales caractéristiques urbaines du hameau et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma ci-dessous.

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : très faible (filtre à sable drainé, exutoire de surface)
- défense incendie : 1 borne au sud de la voie de chemin de fer ; réservoir de la Claise
- alimentation en eau potable : 110 mm



LES DELICES

Entrée du quartier depuis Preuilley-sur-Claise



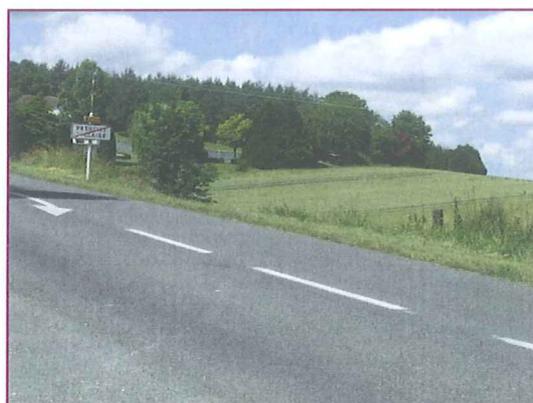
Ancienne gare réhabilitée en atelier communaux de la commune de Preuilley-sur-Claise



Limite topographique du quartier des Délices



POUPLOUROUX



Les principales caractéristiques urbaines des extensions récentes en lien avec Preuilley-sur-Claise et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma page ci-contre.

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : très faible (filtre à sable drainé, exutoire de surface)
- assainissement collectif : aux Délices, quelques constructions sont raccordés au réseau de Preuilley-sur-Claise, jusqu'aux ateliers municipaux
- défense incendie : en lien avec le réseau de Preuilley-sur-Claise
- alimentation en eau potable : en lien avec le réseau de Preuilley-sur-Claise
- alimentation électrique : pas de réseau après les dernières constructions du chemin des Prés du Maine
- impactés en partie par le périmètre de protection du captage de Preuilley-sur-Claise (cf. chapitre 2)

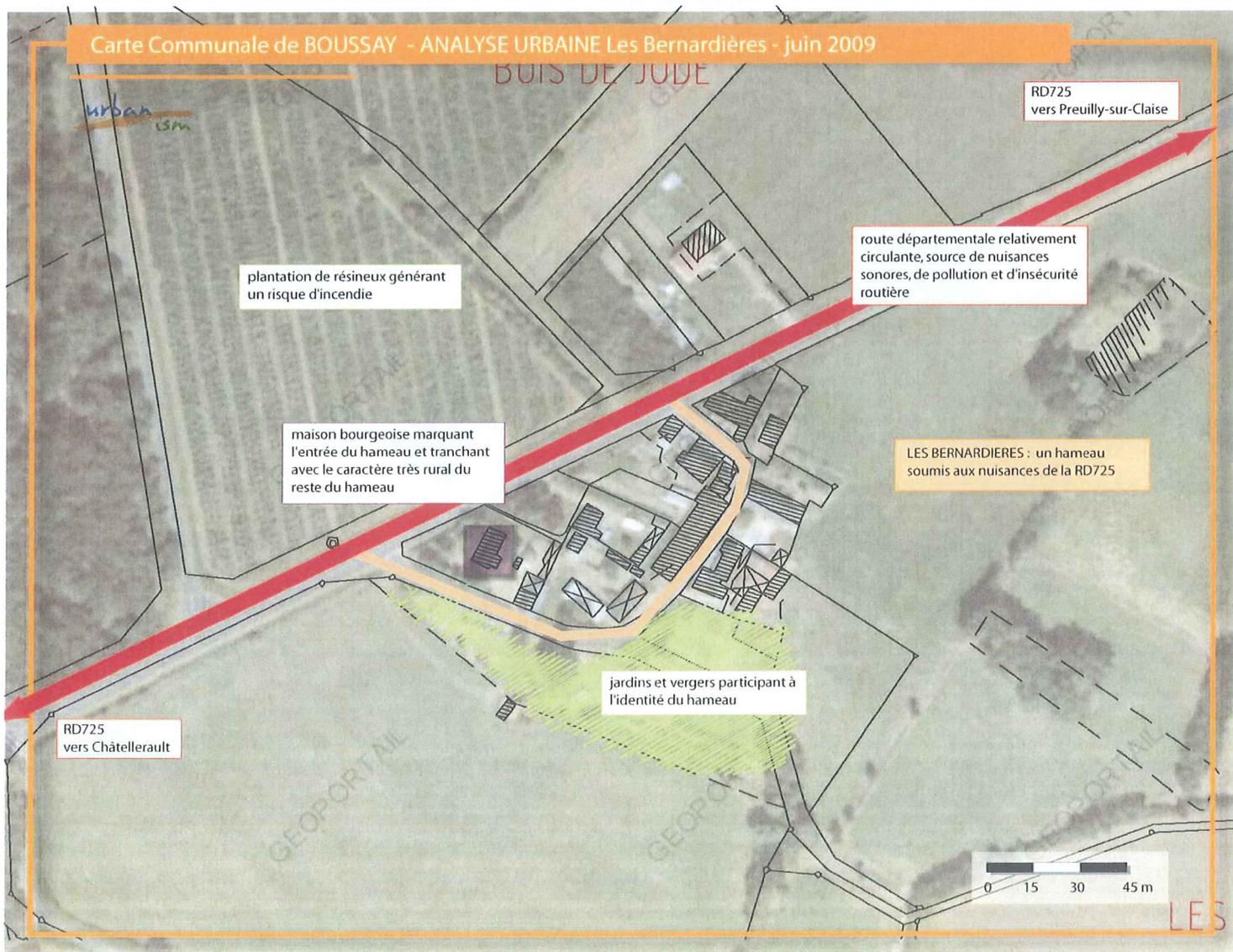
LES BERNARDIERES



Les principales caractéristiques urbaines du hameau et les éventuels risques et nuisances sont décrits sur le schéma ci-dessous

DONNEES TECHNIQUES :

- aptitude à l'assainissement non collectif : très faible (filtre à sable drainé, exutoire de surface)
- défense incendie : 1 borne
- alimentation en eau potable : 110 sur la RD ; 140 et 63 mm au sein du hameau



Plusieurs risques et nuisances impactent le territoire communal et sont susceptibles d'influencer le développement de l'urbanisation :

1. les risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain

Ces risques ont été décrits aux chapitres 1 et 2 précédents.

2. le risque incendie lié aux boisements

La défense incendie est sous la responsabilité des communes, qui doivent s'assurer de son bon fonctionnement mécanique et hydraulique par des campagnes de contrôle.

Les normes actuelles imposent en matière de défense incendie des poteaux d'incendie de 100 mm de diamètre situés à une distance maximale de 200 mètres par les voies d'accès des constructions les plus éloignées avec un débit minimum de 60 m³/heure sous 1 bar de pression résiduelle pour les lotissements réservés à l'habitation individuelle et aux établissements recevant du public, cette distance étant ramenée à 100 mètres pour les zones artisanales destinées à recevoir des établissements artisanaux et industriels non classés.

La forêt occupe 41% de la superficie communale. Comme le montre la carte de l'Inventaire Forestier National, ci-dessous, les plantations de résineux sont particulièrement développées (49% des superficies boisées). Le risque incendie est qualifié d'élevé et la commune est classée en zone sensible par arrêté préfectoral du 1^{er} juillet 2005 portant réglementation en vue de prévenir les incendies de forêt dans le département. En 1989, un incendie a effectivement ravagé 400 ha de plantations.

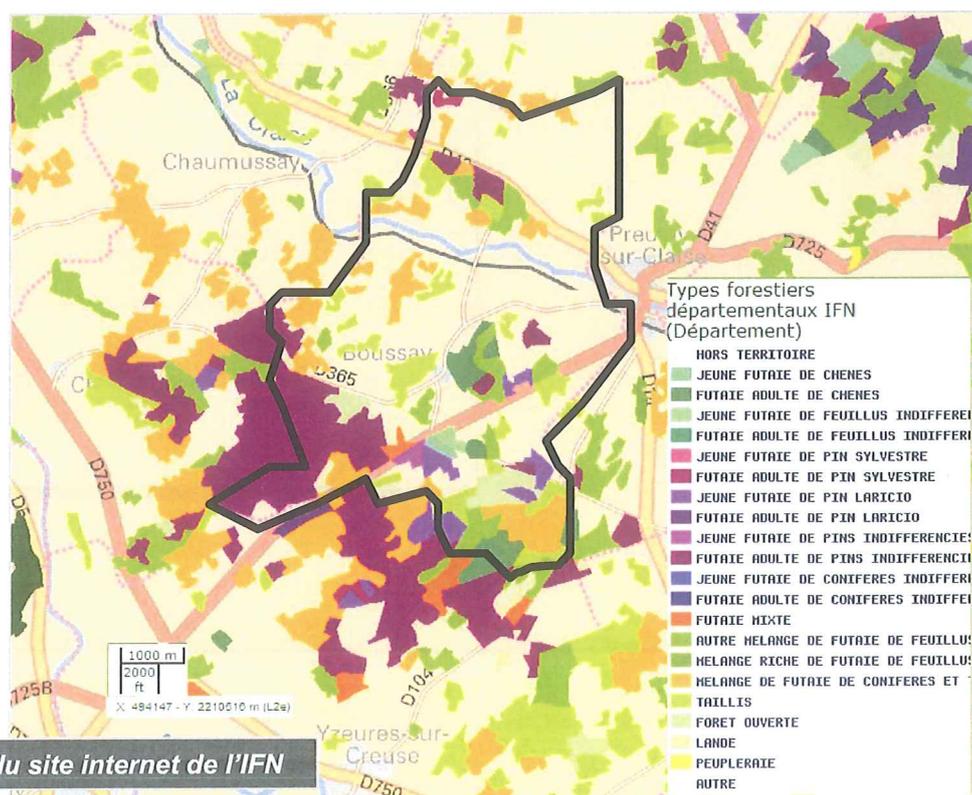
Des réserves incendies sont disponibles au niveau de la Claise et d'étangs.

3. les risques et nuisances liés aux routes départementales

Il est fortement conseillé de limiter la multiplication des accès individuels directs.

4. les risques de troubles du voisinage générés par certains établissements impliquent de respecter une distance d'éloignement suffisante autour des exploitations agricoles et en particulier celles pratiquant l'élevage (cf. partie Diagnostic)

5. la prudence s'impose aux abords des lignes électriques et du relai hertzien de la RD725



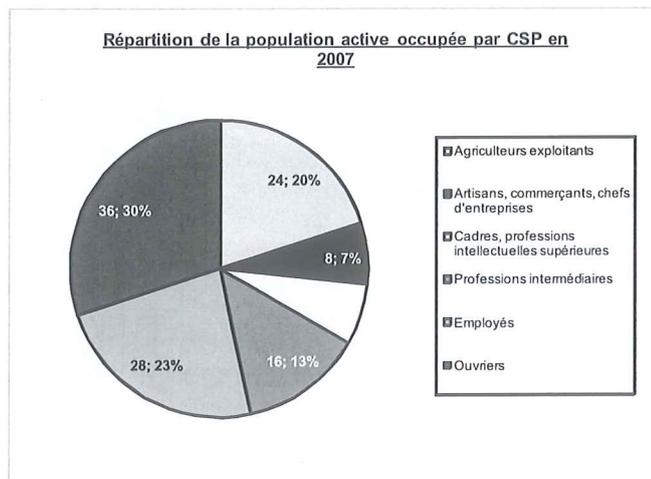
P
A
R
T
I
E

2

DIAGNOSTIC

1. Les actifs

LE CONSTAT



En 2007, les principales catégories socioprofessionnelles représentées sur la commune parmi les actifs étaient les ouvriers (30%), les employés (23%), les agriculteurs (20%) et les professions intermédiaires à savoir, les professeurs des écoles, les infirmières, les techniciens, les contremaîtres (13%).

En 1999, 102 actifs sont recensés pour 41 emplois sur la commune. Le taux d'emploi est donc relativement faible (0.40). Parmi les actifs 30% travaillent à Boussay, 36% à Preuilley-sur-Claise, principal pôle d'emplois.

Au total, 86% des actifs réalisent un trajet de moins de 15 min, 11% entre 15 et 30 min (Châtellerault, Le Blanc) et 3% plus de 30 min (Loches).

LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS

De par son éloignement, les actifs échappent à l'attraction de l'agglomération tourangelle ce qui permet de réduire les temps de trajets entre le domicile et le lieu de travail, voir de favoriser les déplacements en vélo pour les actifs travaillant à Boussay et à Preuilley-sur-Claise et de limiter ainsi la pollution. La commune de Boussay n'est pas desservie directement par le réseau Fil Vert, les arrêts les plus proches situés sur la ligne G Preuilley-sur-Claise/Evres-sur-Indre/Tours et la ligne des Marchés, étant localisés à Preuilley-sur-Claise.

L'étude PLH indique que l'emploi industriel a diminué de 29% sur le canton entre 1999 et 2005 (fermeture de l'usine Saint-Gobain à Descartes, de Dennery à Preuilley-sur-Claise, d'un atelier de confection à Yzeures-sur-Creuse...). En raison de la fermeture de plusieurs entreprises importantes localement, les migrations domicile-travail ont dû sensiblement évoluer depuis 1999.

2. le tissu économique

a. L'activité agricole

LE CONSTAT :

D'après le Recensement Général Agricole de 2000, la commune de Boussay comptait 9 exploitations professionnelles. La commune se caractérise par une implantation de grandes exploitations agricoles : elles valorisent en moyenne 127 ha chacune, 7 d'entre elles travaillant 143 ha en moyenne. Avec 1368 ha, la surface agricole de la commune représente 49% du territoire communal, ce qui reste tout de même important au regard de la superficie boisée de la commune. La Superficie Agricole Utilisée communale est supérieure à la SAU des exploitations, près de 130 ha sont ainsi travaillés par des exploitants extérieurs à Boussay. L'activité agricole est dominée par les grandes cultures céréalières (47% de la SAU des exploitations). 176 ha sont drainés.

En 2009, 8 agriculteurs ont conservé leur siège à Boussay dont 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pratiquant l'élevage bovin ou de faisans.

Il est à noter que la commune était auparavant incluse dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée Touraine. Il reste encore aujourd'hui quelques parcelles cultivées en vigne. Elle est éligible à d'autres appellations :

Nombre de produits trouvés: 6
MOT CLÉ: Boussay

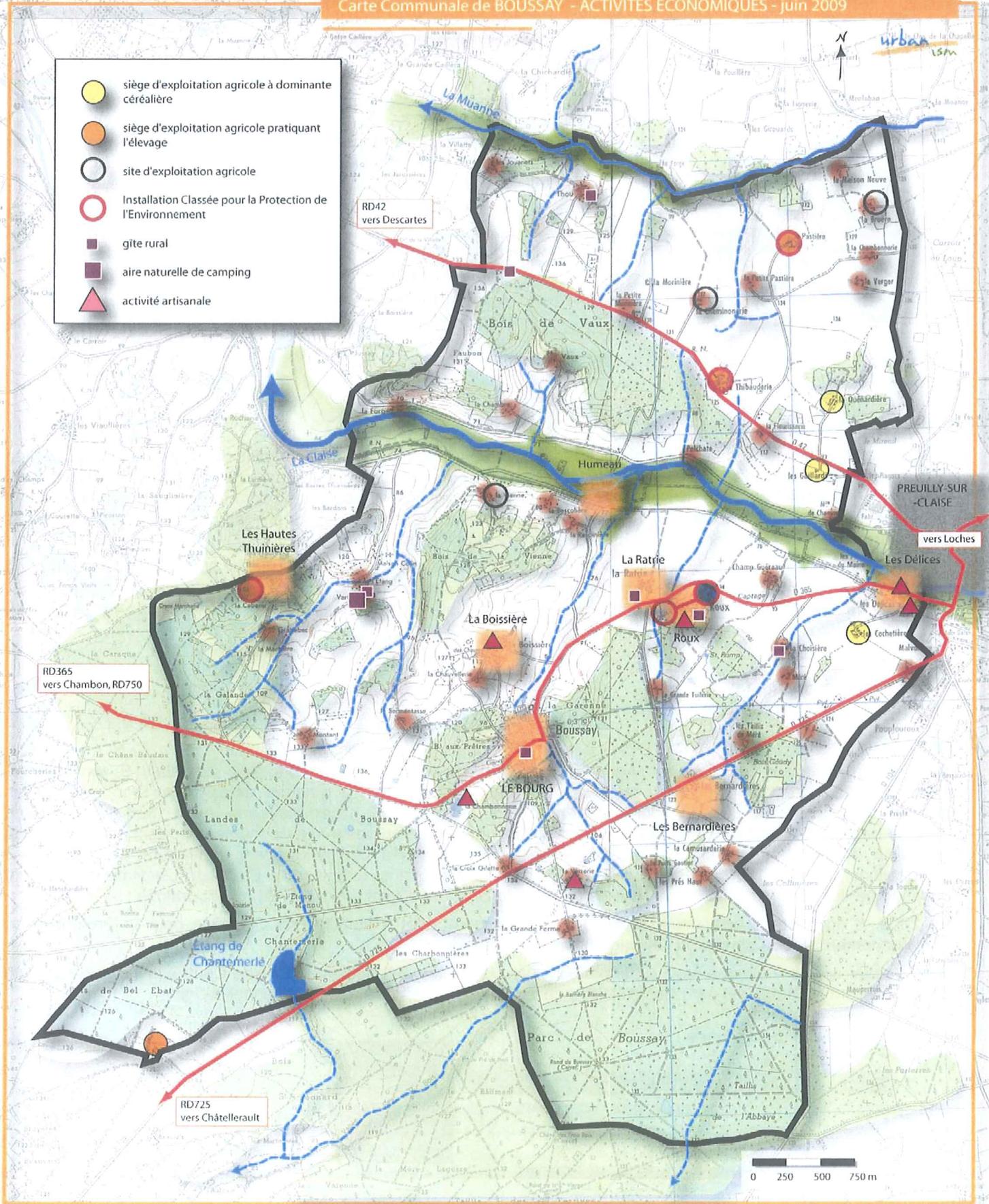
Signe(s)	
IGP	Agneau du Poitou-Charentes
AOOC - AOP	Beurre Charentes-Poitou
AOOC - AOP	BEURRE DES CHARENTES
AOOC - AOP	BEURRE DES DEUX SEVRES
AOOC - AOP	Sainte-Maure de Touraine
IGP	Volailles du Berry




Extraits du site internet de l'INAO

Carte Commune de BOUSSAY - ACTIVITES ECONOMIQUES - juin 2009

-  siège d'exploitation agricole à dominante céréalière
-  siège d'exploitation agricole pratiquant l'élevage
-  site d'exploitation agricole
-  Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
-  gîte rural
-  aire naturelle de camping
-  activité artisanale



LES CONSEQUENCES PAR RAPPORT AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION :

L'activité agricole occupe et anime une part importante du territoire communal. Mais aujourd'hui, les agriculteurs ont tous, sauf un, plus de 40 ans et deux tiers ont plus de 50 ans. Le nombre d'exploitations agricoles devrait tendre à une nouvelle diminution dans les 10 prochaines années à venir. On peut s'attendre à la disparition de 3 ou 4 exploitations agricoles d'après les estimations communales, soit une diminution d'un tiers (18% des exploitations ont disparu entre 1979 et 1988, 50% entre 1988 et 2000). Toutefois, ces exploitations peuvent être reprises par d'autres agriculteurs.

Deux exploitations agricoles sont localisées dans les hameaux des Hautes Thurinières et Roux. Elles sont cependant situées à la frange de ces espaces urbanisés.

Si la quasi inexistence d'exploitations agricoles à proximité ou au sein des espaces urbanisés du bourg limite les problèmes de nuisances entre habitations et activités, il apparaît important que, réciproquement, le développement urbain ne compromette également pas l'évolution et la reprise des exploitations agricoles. Notamment, dans le cas d'une ICPE, où un périmètre de protection minimal de 100 m doit ainsi être respecté entre habitations et activités.

La loi d'orientation agricole de 1999 stipule que :

- à proximité des zones urbanisables, la règle de réciprocité s'applique pour la distance de 100 m minimum à respecter pour la délimitation nouvelle et l'extension des zones urbanisables par rapport à tout bâtiment d'élevage réglementaire autorisé, garantissant ainsi toute possibilité d'extension et reconversion qui serait nécessaire à la pérennité d'une exploitation agricole en activité ;

- en cas de réduction de l'espace agricole dans le cadre de la révision ou de la modification d'un document d'urbanisme, l'avis de la Chambre d'Agriculture doit être sollicité avant que les documents soient rendus publics.

Ainsi comme le précise l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, la carte communale doit déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière en respectant les objectifs du développement durable.

b. Les autres activités économiques

Il n'existe pas de zone d'activités artisanales sur la commune de Boussay. Deux artisans sont recensés aux Délices, un maçon et un élagueur et il y a un maçon à la Chambonnerie. Trois autoentrepreneurs exercent à la Boissière, à Roux et à la Verrerie.

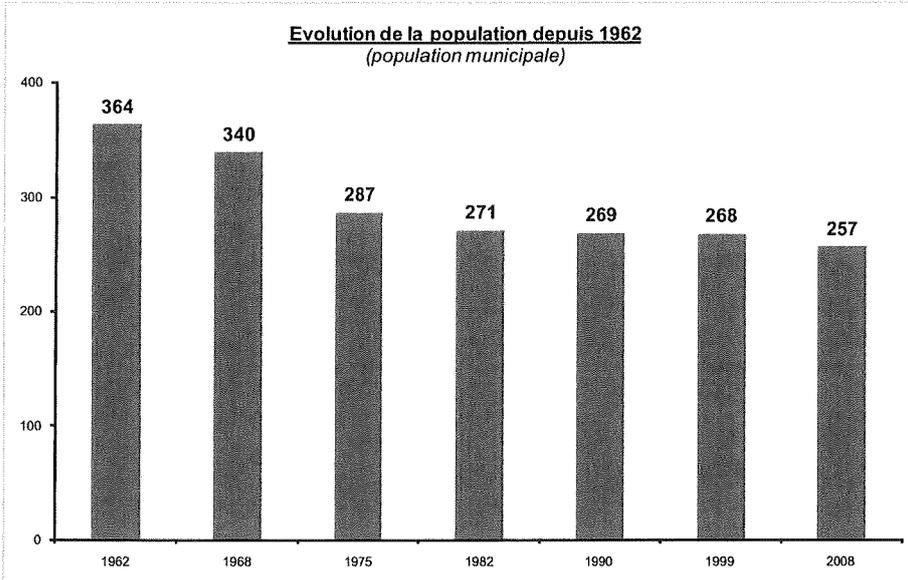
La présence d'activités au sein des espaces urbanisés peut entraîner des problèmes de nuisances par rapport aux habitations et limiter les possibilités d'extension sur place. Mais à l'inverse, la présence d'artisans dans le bourg permettrait d'entretenir une certaine animation locale.

Par ailleurs, l'absence de commerces et services de proximité pose la question de la dépendance des personnes âgées et des personnes sans moyens de locomotion. Sa proximité avec Preuilly-sur-Claise (5 km) qui regroupe de nombreux commerces et services de santé, reste toutefois un atout et un élément attractif pour de jeunes ménages souhaitant s'établir à Boussay.

La commune semble se caractériser par son importante offre en hébergement touristique, si on la compare à son poids démographique. Une aire naturelle de camping et sept gîtes ruraux et une chambre d'hôtes, localisée dans le bourg, proposent leurs services. Ce développement du tourisme vert repose sur la qualité du patrimoine paysager et architectural de la commune. Mais elle bénéficie aussi de sa proximité avec le centre thermal de la Roche-Posay (10 km, 10 minutes), les curistes recherchant des moyens d'hébergement abordables.

Les données chiffrées mentionnées dans ce diagnostic proviennent de l'INSEE (recensement officiel 2006, 2007 et 2008), du diagnostic du PLH et de la commune de Boussay.

LE CONSTAT :



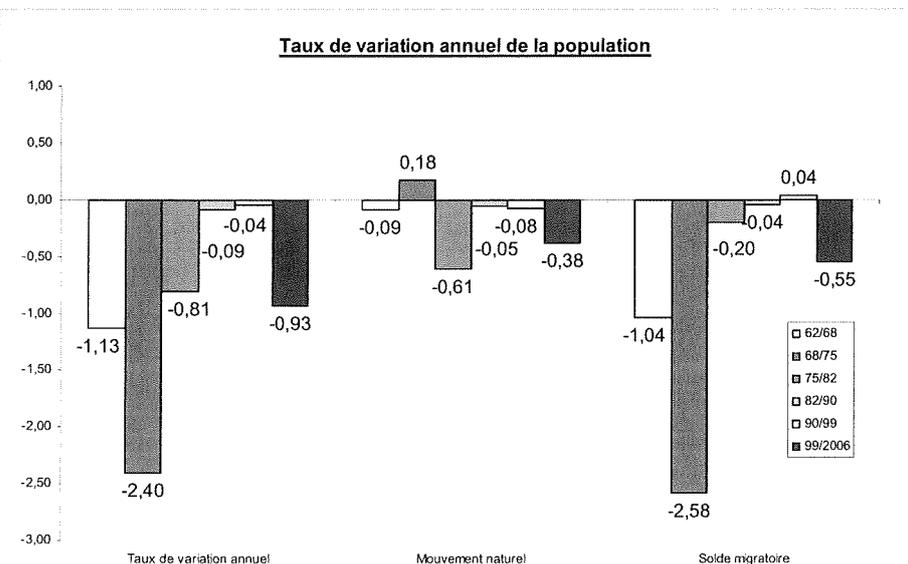
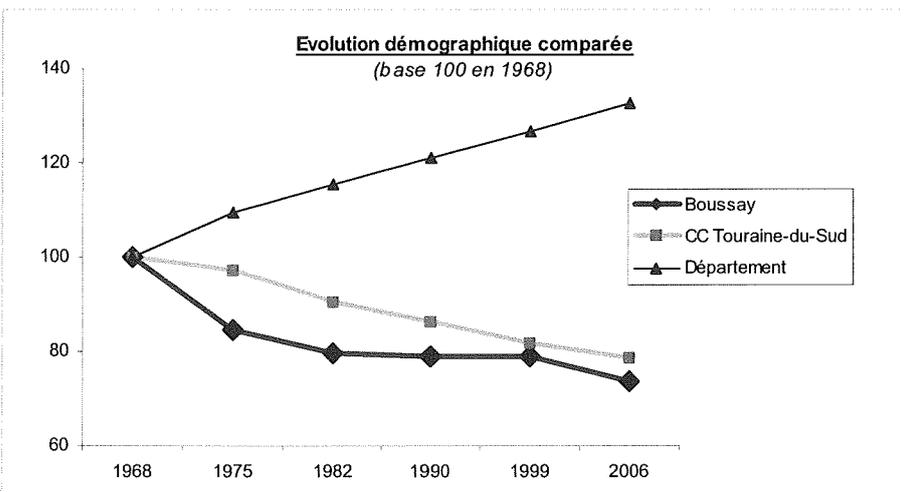
Une nouvelle baisse de la population suite à phase de stabilisation

Depuis le recensement de 1962, la commune de Boussay est confrontée à un déclin démographique avec la perte de près de 110 habitants en 45 ans, soit la perte de près d'un tiers de la population.

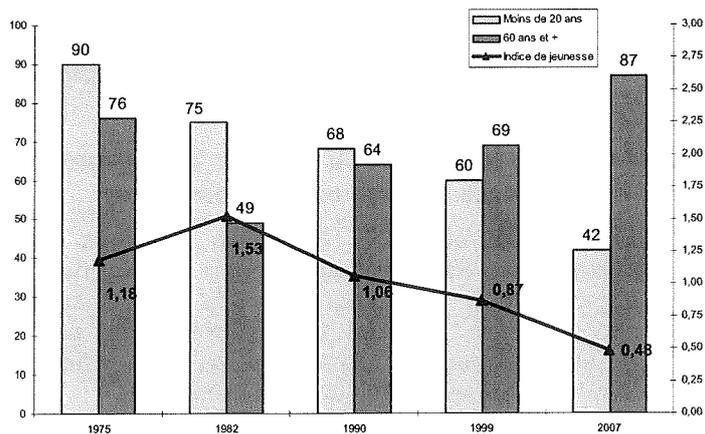
Cette décroissance démographique est imputable à un départ de la population vers d'autres communes plus attractives, la perte la plus importante étant enregistrée dans le courant des années 1970 (-55 personnes).

Depuis 1982, la démographie avait amorcé une période de stabilisation, la population se maintenant autour des 270 habitants jusqu'en 1999. Le dernier recensement de la population laisse apercevoir à nouveau la perte d'une dizaine de Bousséens, due à la fois à un solde migratoire et un mouvement naturel négatifs. Sur les deux périodes intercensitaires précédentes, ces paramètres avaient tous deux atteint l'équilibre.

En cela, la commune s'inscrit à nouveau dans la tendance observée à l'échelle de la Communauté de Communes qui accuse une dégradation démographique encore marquée pour la dernière période intercensitaire (-670 habitants entre 1999 et 2006).



Evolution de l'indice de jeunesse

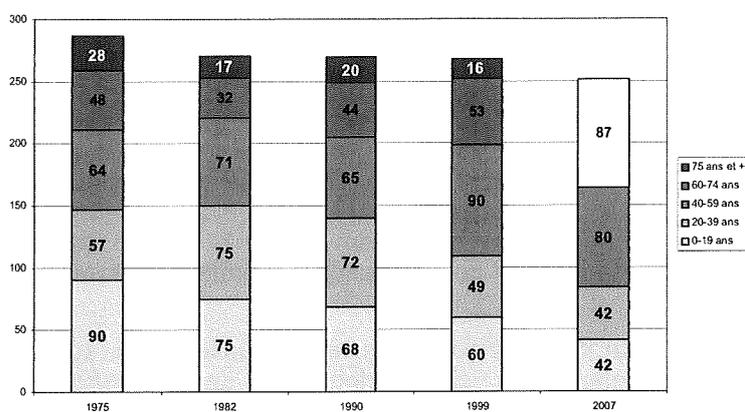


L'absence de renouvellement de la population se traduit par une part croissante des personnes âgées de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse (rapport entre les personnes âgées de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans) amorce une chute spectaculaire depuis le début des années 1980. En 2007, il y a deux fois moins de jeunes que de personnes âgées. A titre comparatif, l'indice de jeunesse est de 1.06 pour le département.

LES CONSEQUENCES SUR LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION, LES EFFECTIFS SCOLAIRES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS :

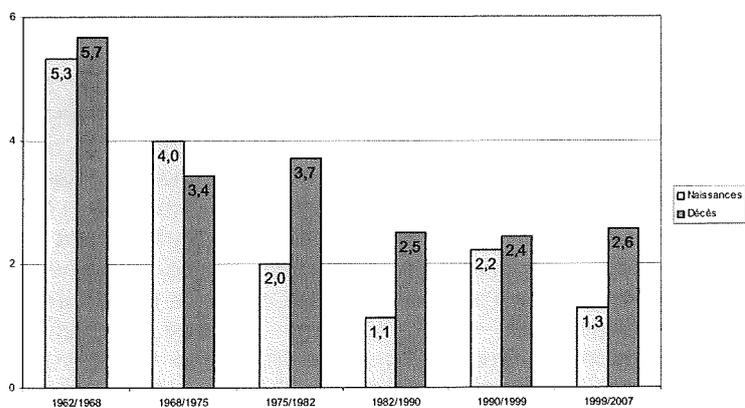
Sans l'accueil de nouvelles familles, le vieillissement de la population est amené à s'affirmer. Certes, le nombre des 40-60 ans a diminué entre 1999 et 2007 (vraisemblablement par report sur les tranches d'âge supérieures...), mais celui des 20-40, âges auxquels les enfants sont généralement accueillis aussi. Il faut toutefois noter que depuis 2007, la commune a enregistré une hausse de la natalité (comme partout ailleurs en France !) avec 4 naissances au lieu de 0 à 2 les précédentes années.

Evolution de la structure par âge de la population



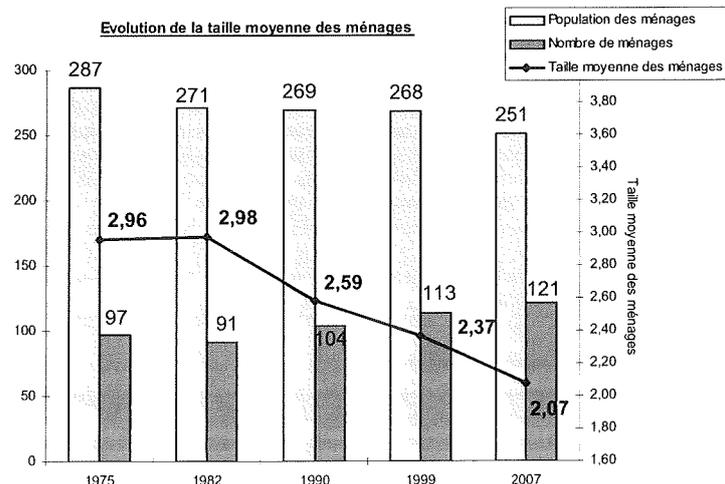
La commune est en Regroupement Pédagogique avec les communes de Chambon et Chaumussay. Il n'y a pas d'école sur la commune de Boussay. Entre 1999 et 2006, Chaumussay a perdu 5 habitants et Chambon n'en a gagné que 7. La situation est d'autant plus délicate que le RPI perd des enfants scolarisés préférentiellement à Preuilly-sur-Claise et à Bossay-sur-Claise pour des raisons de lieu de travail des parents et de localisation des assistantes maternelles. L'été, le bourg est en revanche animé par le Centre de Loisirs où une quarantaine de jeunes de Boussay et des communes environnantes se réunissent pour quatre semaines de jeux et de loisirs.

Evolution du rythme annuel des naissances-décès



En outre, faute d'accueil de nouvelles familles en nombre suffisant, la diminution de la taille moyenne des ménages a atteint en 2007, un niveau particulièrement bas avec à peine deux personnes par résidences principales (la moyenne générale est de l'ordre de 2.5). Le desserrement des ménages entraîne des besoins en logements, puisqu'en 2007, il aurait fallu 17 logements de plus qu'en 1999 pour loger le même nombre d'habitants...

Evolution de la taille moyenne des ménages

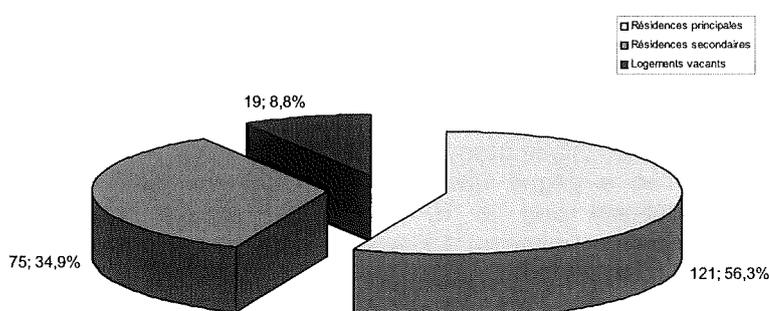


L'accueil de jeunes ménages est un élément déterminant à réussir dans les prochaines années afin de lutter contre le vieillissement de la population, développer un dynamisme local et maintenir les effectifs scolaires. Ceci est d'autant plus délicat à réaliser que hormis sa qualité du cadre de vie, l'attractivité de la commune est faible (activités commerciales et de services absentes, faible offre en équipements, dynamisme économique local réduit...).

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total
1975	97	61	25	183
1982	91	64	21	176
1990	104	66	30	200
1999	113	61	12	186
2007	121	75	19	215

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1975	53,0	33,3	13,7
1982	51,7	36,4	11,9
1990	52,0	33,0	15,0
1999	60,8	32,8	6,5
2007	56,3	34,9	8,8

Structure du parc de logement en 2007

**LE CONSTAT :****1. Une augmentation du parc de logements sans recours à la construction neuve**

Entre 1999 et 2007, l'évolution du parc de logements est marquée par une nette augmentation du nombre de résidences secondaires (+14 unités). **Elles représentent près du tiers du parc de logements, ce qui confirme la qualité du cadre de vie de la commune.**

Parallèlement, le parc des résidences principales a aussi augmenté, mais sans le recours à la construction neuve, puisqu'un seul permis de construire a été accordé sur la période. Depuis, 2 permis ont été accordés en 2006 et 1 en 2008. Si l'on remonte sur les 30 dernières années, **le rythme moyen de la construction neuve, est d'un logement par an.**

L'augmentation du parc de logements sans recours à la construction neuve prouve que la population se réapproprie le bâti existant (restauration, changement de destination (6 permis de construire en 10 ans)...)

Ce phénomène s'observe « visuellement » sur la commune : elle compte peu de constructions récentes et le bâti rencontré dans le bourg, les hameaux et les écarts est réhabilité et restauré avec soin. **Ceci apporte une plus value pour l'attractivité et le développement du tourisme vert sur la commune.**

En 2007, en représentant près de 9% du parc de logements, la vacance est encore élevée. Il reste dans le bourg, les écarts et les hameaux, un potentiel de réhabilitation encore important, sans compter les granges pouvant changer de destination et un potentiel de resserrement dû à la forte proportion de personnes âgées (logement libre suite à un décès ou un départ à la retraite). Cependant, cette mutation du bâti demande généralement des moyens financiers importants, une offre quasi inaccessible pour les jeunes ménages de la Communauté.

Utilisation de la construction neuve	90-99	99-07
R = Renouveaulement = -(vPL-CN)	23	-24
V = variation stock des RS et LV = vRS+vLV	-21	19
D = Desserrement = POP90/tx.o99-RP90	9	17
POINT-MORT (R+V+D)	11	12
Construction neuve	11	3
EFFET DEMOGRAPHIQUE	0	-9

La construction neuve ne participe pas automatiquement à la croissance démographique. En effet, la production de logements neufs ne permet l'accroissement de la population ("effet démographique") qu'à partir du moment où le nombre de constructions neuves dépasse les besoins en logements dits "non démographiques" désignés par le "point mort" correspondant au nombre de logements nécessaires pour stabiliser une population d'une période à une autre. Ainsi, un logement terminé peut correspondre à trois types de besoins non démographiques :

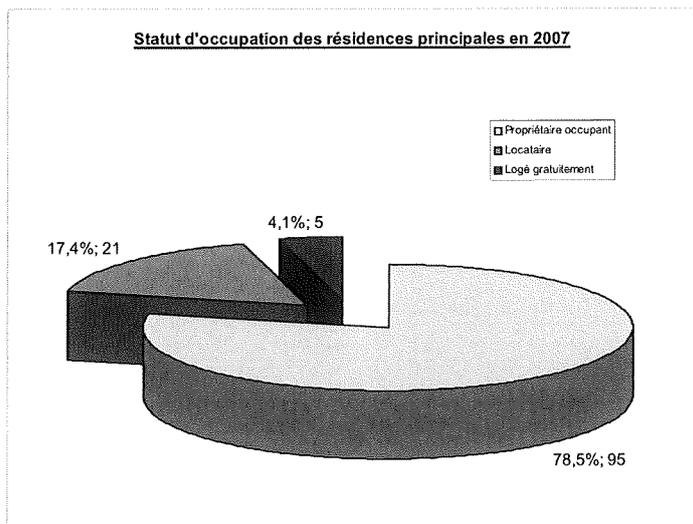
- ⇒ remplacer les logements détruits ou désaffectés (renouvellement) ;
- ⇒ compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants ;
- ⇒ compenser la variation de la taille des ménages (desserrement).

2. un parc de logements peu diversifié

Globalement, l'offre en logements est monotypée sur la commune :

- le parc est ancien puisqu'en 2007, 58% des résidences principales ont été achevées avant 1950. L'inconfort des logements a diminué de près de deux points entre 1999 et 2007. Il est quasi nul aujourd'hui (1.7% des résidences principales sans baignoire, ni douche en 2007) ;
- les grands logements de 4 pièces et plus représentent 73% des résidences principales ; leur part était de 69% en 1999 ;
- 79% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. La part des locataires a toutefois légèrement augmenté comparativement à 1999. Il existe quatre logements locatifs communaux, dont trois à loyer modéré, au sein du bourg.

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage n'a pas prévu d'obligations en matière de création d'aire d'accueil sur la commune de Boussay. Il n'y a pas de passage sur la commune et l'aire d'accueil de Descartes semble satisfaire aux besoins.



CONSEQUENCE : des manques à pallier identifiés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la Communauté de Communes prévoit 3 axes de développement :

- agir sur l'évolution démographique du territoire :
 - ⇒ favoriser l'arrivée des pré-retraités et des jeunes retraités, population ayant parfois un fort pouvoir d'achat et étant de plus en plus demandeuse de services à la personnes, source de création d'emplois sur le territoire ;
 - ⇒ ralentir le vieillissement de la population en favorisant le maintien des jeunes actifs sur le territoire et en proposant un habitat bon marché aux jeunes qui souhaitent décohabiter et éviter que ceux-ci ne quittent le territoire de la Communauté de Communes ;
- agir sur le parc existant :
 - ⇒ grâce à une réduction de la vacance initiée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat ;
 - ⇒ favoriser le développement de la résidence secondaire, certaines parties du parc très dégradées, ne pouvant être investies que par une clientèle extérieure avec d'importants moyens financiers ;
 - ⇒ s'orienter vers des opérations de renouvellement urbain au sein des bourgs anciens avec création d'une nouvelle offre de logements sur le foncier libéré, là où certains logements semblent difficiles à remettre sur le marché ;
- agir sur la construction neuve : en répondant aux besoins non satisfaits par le parc existant, en proposant une offre neuve suffisamment nombreuse, de qualité et bon marché.

Le besoin en construction généré est estimé à 50 logements par an, permettant de tableur sur une croissance démographique de 0.29% par an, en répartissant le volume global de la construction de la manière suivante :

- 70% de la production en accession pavillonnaire, dont 50% réservé à de l'accession sociale à la propriété, soit 35 logements par an (dont 18 en accession sociale) ;
- 10% de la production en offre locative privée, soit 5 logements ;
- 20% en offre locative publique, soit 10 logements.

La modification du PLH, non encore approuvé, prévoit la réalisation de 6 logements pour la commune de Boussay.

P
A
R
T
I
E

3

PRÉVISION DE DÉVELOPPEMENT ET
JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

LES ENJEUX :

Outre le Programme Local de l'Habitat et la Charte de Pays, la carte communale de Boussay doit respecter les principes de développement durable introduits par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme et rappelés par le Porter A la Connaissance de l'Etat :

- privilégier une urbanisation au sein des espaces déjà urbanisés en évitant un développement linéaire de l'urbanisation, dans le cadre d'une gestion économe des sols ;
- encourager la mixité sociale, tout en adaptant cet objectif à la réalité de la commune ;
- veiller à ce que le projet de développement soit compatible avec la capacité des équipements (réseaux, voies de desserte...) ;
- préserver les espaces agricoles et naturels ;
- ne pas exposer la population aux risques et nuisances.

A l'échelle communale, deux enjeux particuliers se profilent au regard de l'état initial de l'environnement et du diagnostic établis : **développer les atouts de la commune liés à son patrimoine naturel, architectural et paysager afin de favoriser l'essor du tourisme vert et l'accueil de résidents secondaires, bases d'un développement économique lié au tourisme et aux loisirs sur la commune et stabiliser la démographie communale.**

LES PREVISIONS :

Au regard de ces enjeux, les prévisions suivantes ont donc été déterminées par la Municipalité, pour une période de l'ordre de 5-6 ans :

- **en matière d'habitat**, la Municipalité souhaite s'inscrire dans les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, à savoir 6 constructions nouvelles à réaliser en 6 ans. Ceci correspond à un rythme de 1 construction par an en moyenne, moyenne observée sur la commune depuis plus de 30 ans. C'est donc une reconduction des tendances antérieures qui est recherchée, rythme qui apparaît en phase avec une commune dépourvue de commerces, services et équipements.

L'étude du point mort, montre qu'il est de l'ordre de 1 logement par an pour maintenir le nombre d'habitants. Il est fait l'hypothèse que ce besoin ne devrait que peut évoluer dans les six prochaines années. En effet, le vieillissement structurel de la population française entraîne une diminution de la taille moyenne des ménages, estimée à 0.1 point tous les 10 ans par l'INSEE. A l'issue de la carte communale, en 2017, le besoin est donc estimé à 6 logements pour compenser les effets du desserrement des ménages (249 habitants en 2007/(2.06-0.1) de taux d'occupation - 121 résidences principales de 2007). En matière de renouvellement du parc de logements et de variation des résidences secondaires et des logements vacants, un potentiel relativement important de logements vacants reste à réhabiliter, mais au vu du contexte communal, c'est davantage en direction des résidences secondaires qu'il risque d'être transformé. **On peut donc tabler sur un certain équilibre en la matière et conclure que les 6 logements à réaliser devraient au minimum favoriser la stabilisation du nombre d'habitants ;**

- **en matière d'équipements**, la Municipalité est bien consciente que ses faibles perspectives démographiques ne sont pas propices à un développement de nouveaux équipements de type école ou terrain de sport. Le bourg apparaît suffisamment doté en la matière avec une salle des fêtes, une salle des associations et une prairie de jeux. Il n'est donc pas exprimé de besoin. Par rapport à la réalisation d'un dispositif d'assainissement collectif, dont la commune est dépourvue actuellement, le faible développement envisagé, ne rend pas pertinent de tels investissements.

Si de nouveaux équipements devaient voir le jour, c'est davantage en direction du développement du tourisme vert, que la Municipalité les envisage, **sous la forme d'espaces d'animations et de rencontres touristiques et culturels ;**

- **en matière d'activités**, de par sa proximité avec les zones d'activités de Descartes et de Preuilly-sur-Claise et de par son caractère rural préservé, la commune de Boussay ne semble pas avoir pour vocation de développer une zone artisanale. En revanche, la Municipalité est désireuse de ne pas entraver l'évolution des activités artisanales, agricoles et touristiques existantes situées dans le bourg, les hameaux ou les écarts, le classement en zone urbaine ou naturelle, selon les cas, leur garantissant un développement possible.

1/ LE PARTI DE D'AMENAGEMENT RETENU

Le parti d'aménagement habituellement retenu pour les communes consiste à chercher à densifier et développer le bourg, espace urbanisé accueillant traditionnellement les principaux équipements, services et commerces.

Mais au vu du contexte particulier de la commune de Boussay et compte tenu de la volonté municipale forte de préserver la qualité du cadre de vie, support de son attractivité touristique et de son caractère de commune de villégiature, la Municipalité a opté pour un autre parti de développement consistant à **préserver le bourg et les hameaux anciens de caractère de toute extension de l'urbanisation au profit de secteurs déjà urbanisés de moindre sensibilité paysagère, et par ailleurs mieux équipés** de par leur proximité avec le chef-lieu de canton de Preuilly-sur-Claise.

2/ LE CHOIX DE NE PAS URBANISER DAVANTAGE LE BOURG ET LES HAMEAUX DE CARACTERE

Comme l'a mis en évidence l'état initial de l'environnement, le bourg de Boussay possède un cachet, certes simple et sobre, mais qui lui confère un caractère authentique et préservé, désormais rarement observé dans le département. Depuis plusieurs années, la Municipalité s'efforce de mettre en valeur et de faire rayonner cette image par le biais d'une politique de fleurissement à laquelle sont associés les habitants, par la recherche de l'obtention du label des plus Beaux Villages de France et par un projet d'aménagement « Cœur de Village ».

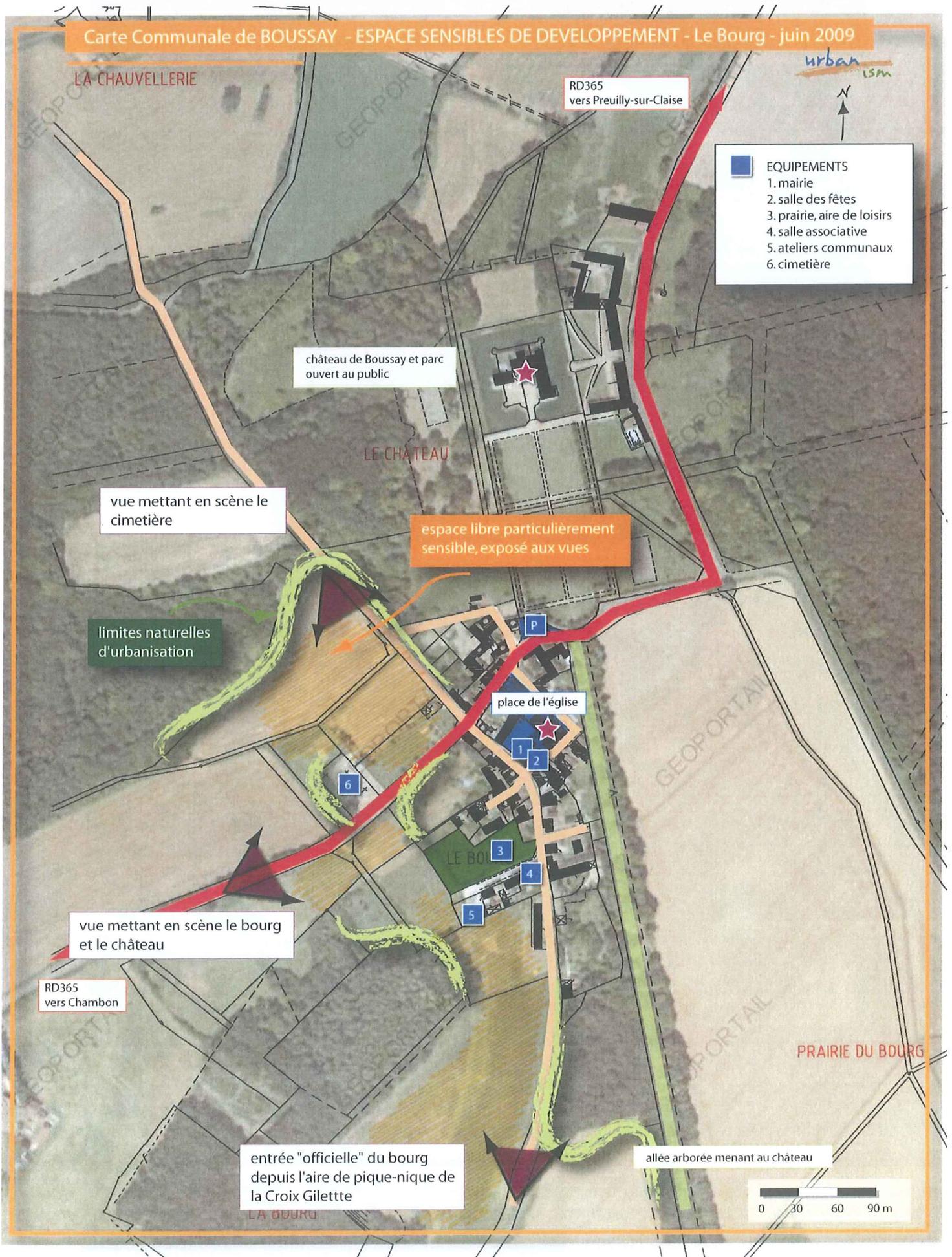
La structure intacte et le charme du bourg sont clairement mis en valeur par un cadre boisé et par le parc du Château et son allée forestière qui déterminent **des limites naturelles d'urbanisation incontournables**. Dans les espaces interstitiels restants qui pourraient éventuellement accueillir une population nouvelle, **c'est la topographie qui joue ici un facteur limitant**. Les espaces définis étant exposés aux vues, **leur urbanisation risquerait de remettre en cause les entrées de bourg très qualitatives** mises en évidence dans l'état initial de l'environnement (cf. schéma, page suivante). Certes, un accompagnement paysager de qualité avec une réflexion sur l'implantation des constructions et leur aspect extérieur, permettraient de garantir des greffes urbaines cohérentes et une urbanisation en harmonie avec le bourg ancien, **mais la carte communale ne dispose pas des outils urbanistiques et réglementaires permettant de garantir la mise en œuvre de ces dispositifs**.

Au cours de l'étude, les élus se sont toutefois intéressés à un espace d'une superficie de l'ordre de 8800 m², situé en entrée sud-ouest du bourg et à l'arrière de la prairie de jeux, espace de moindre sensibilité paysagère dont la commune maîtrise une partie du foncier (cf. schéma, page suivante). En entrée sud-ouest du bourg, son intégration paysagère est garantie partiellement par une bande arborée. Le point le plus sensible à gérer est la perception du site par l'entrée officielle de Boussay, depuis la RD725. Une rapide simulation photographique a montré qu'avec un traitement paysager conséquent de la lisière est du site, l'intégration du nouveau quartier au bourg pouvait être satisfaisante. Mais sans une maîtrise foncière totale du site, que la commune n'est pas encore financièrement en mesure d'obtenir, la carte communale n'aurait pu imposer une telle mesure d'intégration paysagère.

Une urbanisation récente mal maîtrisée remettrait en cause irrémédiablement l'intérêt architectural et paysager du bourg et anéantirait la volonté communale de favoriser l'essor du tourisme vert et l'accueil de résidents secondaires, seules « richesses » locales, sur lesquelles appuyer le développement économique et le rayonnement communal. **C'est pourquoi, les élus ont acté de ne reconnaître en zone constructible que l'enveloppe déjà urbanisée du bourg**, au plus proche des habitations existantes, en leur laissant toutefois une latitude d'évolution (extension, réalisation d'annexes à l'habitation, densification d'un fond de jardin, etc.). La prairie de jeux, est également classée en zone urbaine, la maîtrise foncière communale garantissant de sa préservation en aire naturelle de loisirs.

Trois autres motifs ont conduit les élus à opérer ce choix en termes de maîtrise de l'urbanisation :

- **l'absence de commerces et services dans le bourg et d'équipements tels une école.** La présence de tels réseaux de vie est le motif à justifier d'un développement de l'urbanisation au plus près du bourg, afin notamment de limiter les déplacements



Carte Commune de BOUSSAY - ESPACE SENSIBLES DE DEVELOPPEMENT - Le Bourg - juin 2009

- EQUIPEMENTS**
1. mairie
 2. salle des fêtes
 3. prairie, aire de loisirs
 4. salle associative
 5. ateliers communaux
 6. cimetière

LA CHAUVELLERIE

RD365
vers Preuilly-sur-Claise

urban
ism

château de Boussay et parc
ouvert au public

LE CHATEAU

vue mettant en scène le
cimetière

espace libre particulièrement
sensible, exposé aux vues

limites naturelles
d'urbanisation

place de l'église

vue mettant en scène le bourg
et le château

RD365
vers Chambon

entrée "officielle" du bourg
depuis l'aire de pique-nique de
la Croix Gillette

allée arborée menant au château

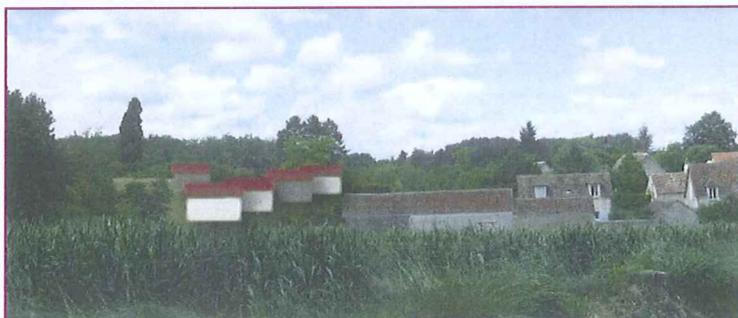


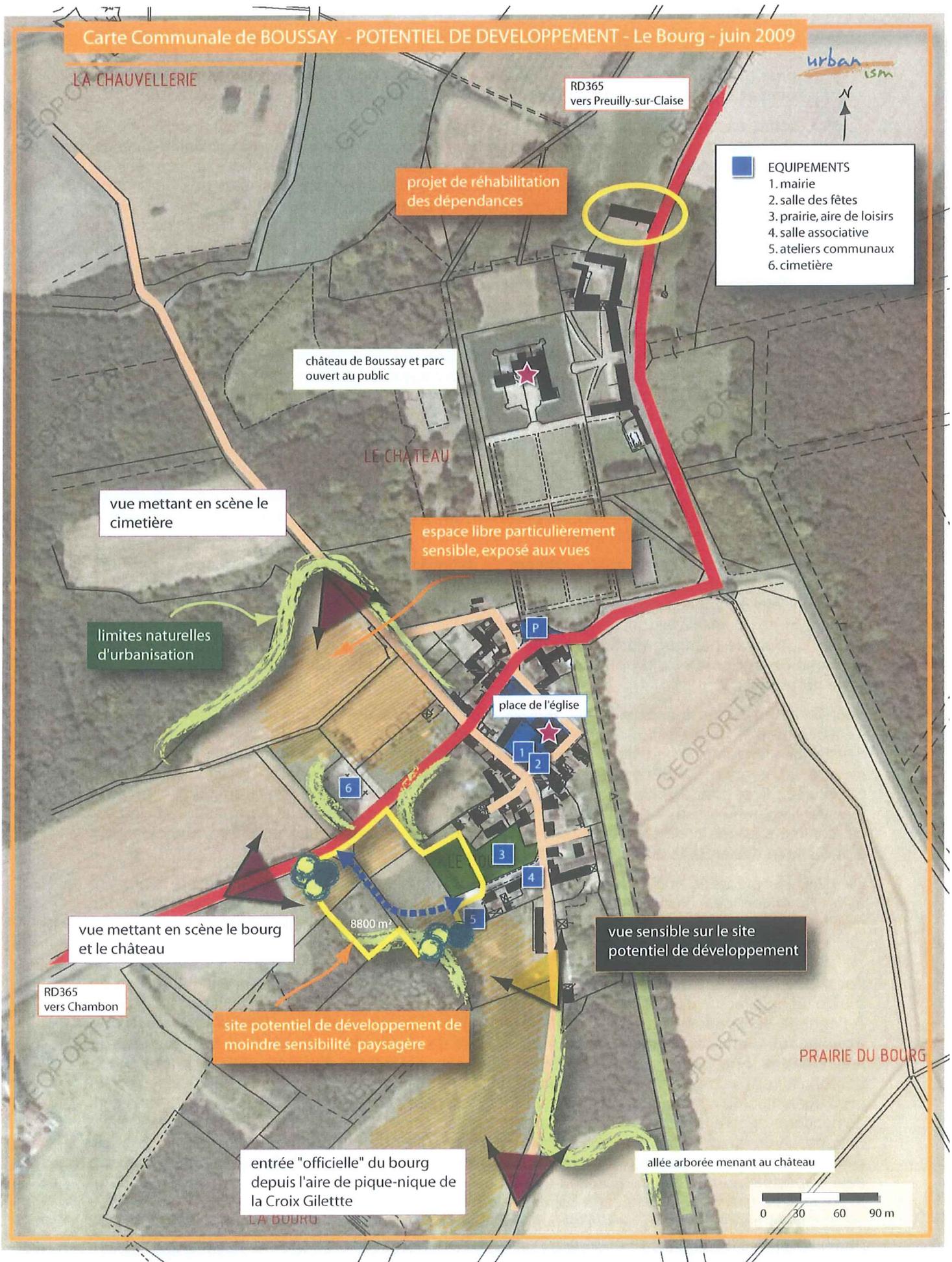
*ESPACES SENSIBLES A HAUTEUR DES ENTREES DE BOURG : un village authentique, lové dans un écrin de verdure.
De haut en bas, et de gauche à droite : vues perceptibles depuis l'entrée nord-ouest, sud et sud-ouest du bourg*



VUE DU SITE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT : une intégration paysagère de la frange sud, en relai de la masse boisée existante, indispensable à la préservation de la qualité de cette entrée de bourg

vue initiale





automobiles, de favoriser la fréquentation des commerces et de conforter l'animation locale. Dans le cas de Boussay, en l'absence de transports collectifs, les habitants n'ont pas d'autres choix que d'utiliser les réseaux de vie des communes alentours et notamment ceux de Preuilly-sur-Claise. **Autant, alors favoriser l'accueil de nouveaux habitants au plus près de ce pôle de centralité, zone d'emplois également, où les déplacements à pied et en vélo seront nettement plus incitatifs que depuis le bourg de Boussay ;**

- l'offre en équipements et services est également au cœur de la question de la mixité sociale et des catégories de ménages que la commune est en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions. En effet, s'il apparaît évident de devoir répondre à ces enjeux nationaux, est-il opportun de développer une offre en logements adaptés aux personnes âgées ou aux jeunes ménages avec moins de ressources, s'ils ne disposent pas sur place de tous les commerces et services nécessaires à leur vie quotidienne ? La Municipalité ne souhaite pas pour autant entraver la réalisation de logements à caractère social, par exemple. Elle est déjà plutôt bien dotée en la matière, au regard de son poids démographique, avec quatre logements de ce type. Par ailleurs, en partenariat avec le propriétaire concerné, elle recherche un promoteur public ou privé pour réhabiliter en logements les anciennes dépendances du château.
- **l'absence de réseau collectif d'assainissement.** Sur une superficie de 8800 m², une opération d'au moins 12 logements est envisageable, pour une meilleure rentabilité de l'opération et afin d'assurer une greffe urbaine cohérente en s'approchant des densités observée à l'échelle du bourg. L'accueil d'une douzaine de logements ne pourrait difficilement s'envisager sans un raccordement au réseau collectif d'assainissement, de crainte de porter atteinte à la qualité des eaux de surface, d'autant plus que la nature des sols y est qualifiée de faible (filtre à sable non drainé, sans recours toutefois à un exutoire de surface, d'après le Zonage d'Assainissement). Or, le bourg est dépourvu de réseau collectif d'assainissement et la réalisation d'une station d'épuration n'est pas envisagée à court terme par la Municipalité.

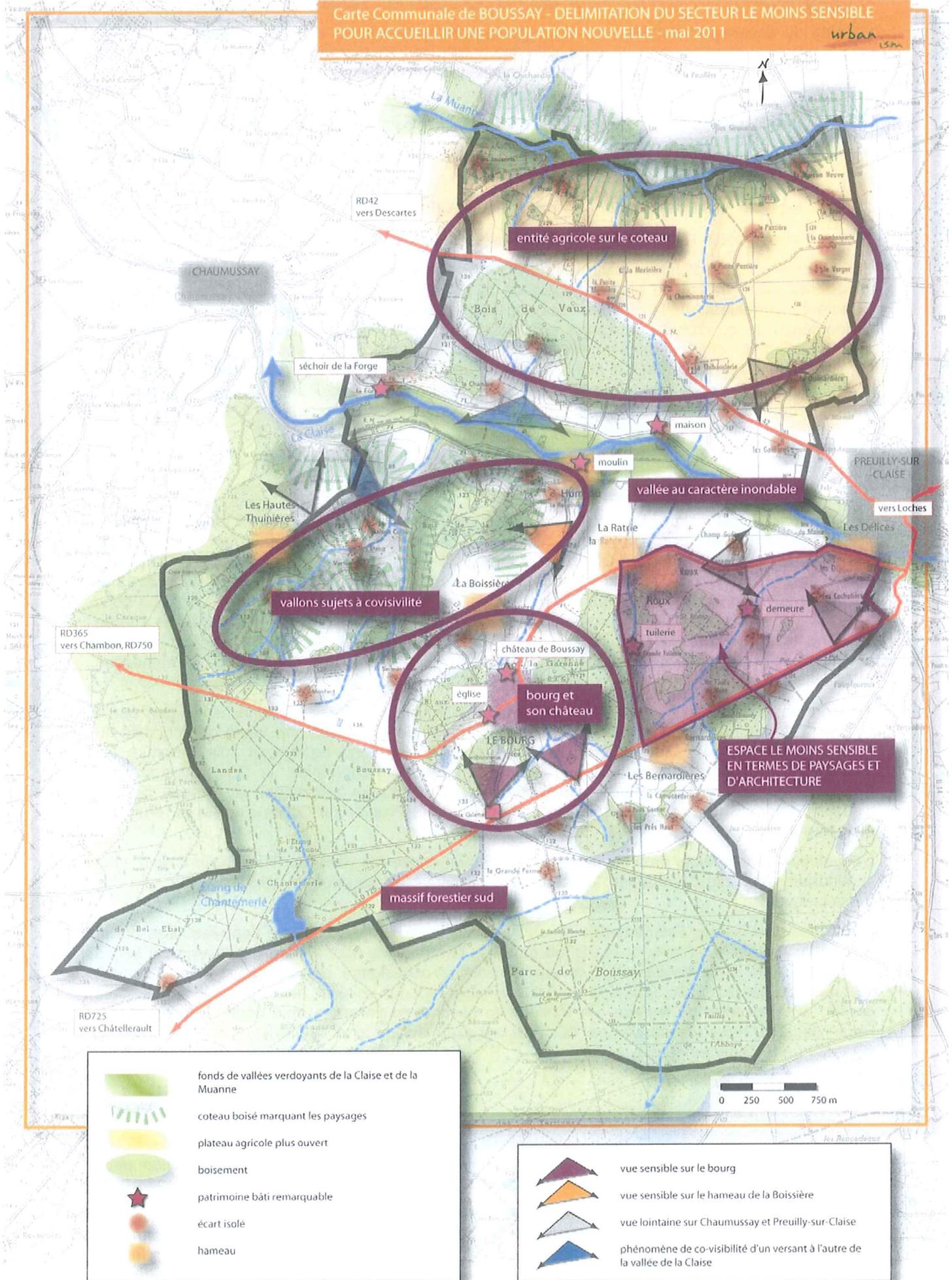
Le même raisonnement et la même logique de délimitation de la zone urbaine sont appliqués pour les deux hameaux anciens remarquables de la Boissière et de la Ratrie. Ces derniers possèdent également des caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères (cf. partie 1, chapitre 5) très qualitatives, qui les distinguent des autres ensembles urbanisés de la commune. En revanche, **pour le hameau de Roux, du fait des risques de nuisance liés à la présence d'une exploitation agricole et d'un élevage de faisans, il a été décidé de le classer entièrement en zone naturelle.**

Pour le bourg et les hameaux de la Boissière et de la Ratrie, l'accueil de population nouvelle s'effectuera par le biais du comblement d'une dent creuse à la Boissière, d'une éventuelle densification de fonds de jardins, mais aussi par **changement de destination, le diagnostic ayant montré l'existence d'édifices pouvant en faire l'objet** participant ainsi de la valorisation de ce patrimoine. Il pourra également s'effectuer grâce à la **réhabilitation de logements vacants** (éventuellement favorisé par l'opération « Cœur de Village) et par un projet au niveau du Château, où, comme expliqué précédemment, **une démarche vient d'être lancée pour la transformation d'anciennes dépendances en logements.**

De plus, les parcelles communales évoquées précédemment, en entrée sud-ouest du bourg ont attiré l'attention des élus qui vont réfléchir à leur valorisation en espaces d'accueil pour des manifestations touristiques et culturelles (théâtre de verdure ? espace vert paysager ?...).

Par ailleurs, dans le contexte législatif actuel modifié par le Grenelle de l'Environnement, la mise en œuvre de documents d'urbanisme intercommunaux est vivement souhaitée et encouragée par l'Etat. **A l'échelle de Boussay, l'interpénétration de certains de ses espaces urbanisés avec ceux de Preuilly-sur-Claise, sa « dépendance » en matière de commerces, services et équipements et les relations que peuvent entretenir les habitants, davantage tournés vers le chef-lieu de canton, n'est pas sans soulever de questions.** Une réflexion intercommunale de développement avec également la commune de Bossay-sur-Claise se dessine doucement sur le territoire. Mais cela demandera encore du temps avant d'envisager un développement intercommunal effectif. **En l'attente, il devenait urgent pour la commune de se doter d'un document d'urbanisme, afin de pouvoir protéger les paysages bousséens d'une urbanisation non maîtrisée** comme cela a pu déjà s'effectuer au hameau de Roux ou de Humeau tout en assurant a minima le renouvellement de la population. L'avantage de la carte communale est d'être un document simple et à faible durée de vie et d'avoir permis aux élus de réaliser un diagnostic communal complet et de préciser leurs enjeux de développement, avant d'entamer une réflexion intercommunale, à plus long terme. **La question du développement du bourg avec des outils urbanistiques et réglementaires adéquats se reposera donc peut-être à nouveau, à cette occasion.**

Carte Commune de BOUSSAY - DELIMITATION DU SECTEUR LE MOINS SENSIBLE POUR ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE - mai 2011



-  fonds de vallées verdoyants de la Claise et de la Muanne
-  coteau boisé marquant les paysages
-  plateau agricole plus ouvert
-  boisement
-  patrimoine bâti remarquable
-  écart isolé
-  hameau

-  vue sensible sur le bourg
-  vue sensible sur le hameau de la Boissière
-  vue lointaine sur Chaumussay et Preuilly-sur-Claise
-  phénomène de co-visibilité d'un versant à l'autre de la vallée de la Claise

3/ LES SITES POUVANT ACCUEILLIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Ce parti de développement étant posé, la Municipalité a dû faire le choix de sélectionner quelles entités urbaines étant en mesure d'accueillir des constructions nouvelles afin de compléter l'accueil d'une population nouvelle et assurer le renouvellement de la population. Les critères suivants de sélections ont donc été posés :

- localisation au sein d'espaces déjà urbanisés, par comblement de dents creuses,
- localisation en des sites de moindre sensibilité paysagère et ne remettant pas en cause un espace naturel,
- localisation en des sites correctement équipés par les réseaux,
- localisation à l'écart de sources potentielles de risques et de nuisances.

Ces critères écartent d'emblée toute la partie nord de la commune, versant de la vallée de Claise exposé au vues, et grande entité agricole de la commune, la vallée en elle-même de par son caractère inondable, toute la partie ouest du territoire très vallonnée et donc sujette à de nombreux phénomènes de co-visibilité, la frange sud, boisée et accueillant deux zones humides. Ne reste qu'une partie est, comprise dans un triangle délimitée par le parc du château, la RD365 et la RD725 (cf. schéma page précédente). Ce site présente de surcroît l'avantage d'être le moins qualitatif de la commune en termes de paysages et d'architecture et d'être à proximité immédiate du pôle de centralité de Preuilley-sur-Claise. Au sein de cet espace les secteurs constructibles suivants ont été déterminés (cf. schéma, pages suivantes) :

A. Les Délices/Porte Chanteau

La Municipalité s'est logiquement intéressée en un premier temps à l'extension récente des Délices, aux portes de Preuilley-sur-Claise. C'est l'ensemble urbanisé le plus important en termes de nombre d'habitations après le bourg, et il forme une continuité d'urbanisation avec Preuilley-sur-Claise. Au sein de cette enveloppe déjà urbanisée, demeurent **3 dents creuses, plus ou moins occupées par des jardins, en mesure d'accueillir 3 nouvelles constructions**. La zone urbaine englobe donc l'espace compris entre la limite communale, la RD365 et la voie de chemin de fer et intègre également l'extension urbaine au long de la voie de chemin de fer, jusqu'à la dernière construction, en limitant la profondeur constructible afin de ne pas exposer les habitations au risque d'inondation de la Claise.

Il n'est ainsi pas envisagé d'extension au-delà, en direction des Prés de Maine, d'une part parce qu'une rupture topographique marque ici une limite naturelle, et d'autre part, faute de poursuite du réseau électrique. La délimitation de la zone constructible prend également soin d'exclure les parcelles du périmètre de protection du captage de Preuilley-sur-Claise, la Déclaration d'Utilité Publique énonçant que les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, or le réseau existant en provenance de Preuilley-sur-Claise s'arrête au droit des ateliers municipaux.

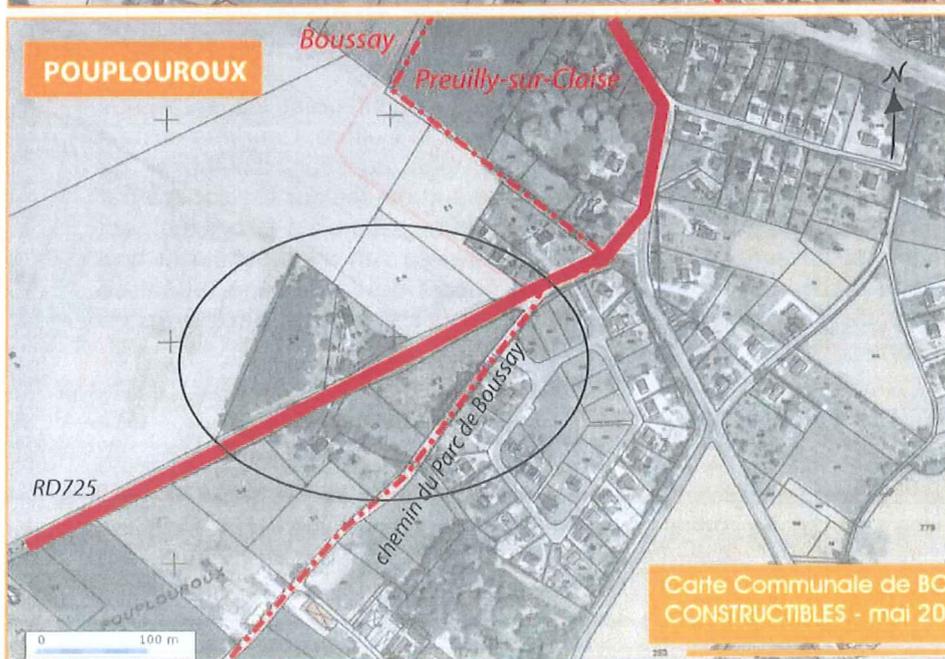
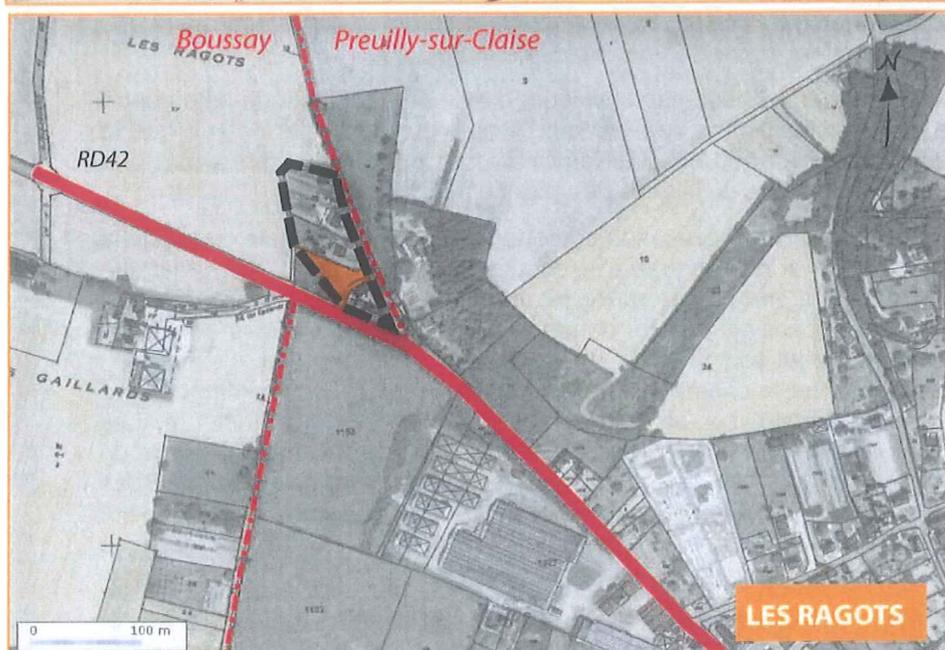
L'enveloppe constructible déterminée ne remet pas en cause les vues sur Preuilley-sur-Claise, ni la configuration actuelle du quartier, les constructions nouvelles ne pouvant s'édifier qu'au sein des dents creuses.

En termes de réseaux, l'alimentation en eau potable et la défense incendie sont assurées par le réseau de Preuilley-sur-Claise et la RD365 et la rue des Prés du Maine seront suffisamment larges pour accueillir le faible flux de véhicules supplémentaires occasionné. Les parcelles reposent sur des sols qualifiés par une aptitude très faible à l'assainissement non collectif, nécessitant un filtre à sable drainé, avec exutoire de surface. En matière de sécurité routière, les trois dents creuses sont à l'écart de la RD365 et desservies par des rues annexes, évitant ainsi la création d'accès individuels sur cette route départementale.

B. Les Ragots et Pouplouroux

Pour compléter son potentiel de développement, elle s'est ensuite intéressée aux deux autres « extensions » de Preuilley-sur-Claise sur Boussay : les Ragots et Pouplouroux (cf. localisation, page suivante).

a. Les Ragots constituent un ensemble de trois habitations faisant face à Preuilley-sur-Claise. Cet ensemble urbanisé est desservi depuis la RD42 par une voie étroite, juste à l'entrée du panneau d'agglomération du chef-lieu. La zone constructible englobe les trois constructions et leurs jardins, en veillant à ne pas empiéter sur de l'espace agricole. **Elle dégage un jardin pouvant accueillir une**



LEGENDE



délimitation de la zone urbaine



espace potentiel d'accueil de constructions nouvelles

Carte Communale de BOUSSAY - DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES - mai 2011



construction, sans accès depuis la route départementale. L'intégration paysagère de cet ensemble est garantie par un ensemble de haies arborées au long de la route départementale et du chemin des Ragots.

En termes de réseaux, il est desservi par l'alimentation en eau potable et la défense incendie de Preuilly-sur-Claise. Il repose sur des sols d'aptitude faible à l'assainissement non collectif, ne nécessitant pas d'exutoire de surface d'après le Zonage d'Assainissement.

b. Pouplouroux s'implante en contrebas de la RD725, à l'arrière d'un des lotissements de Preuilly-sur-Claise. **En matière de nuisances sonores et de sécurité routière, la présence de la RD725 a été jugée trop perturbante pour y envisager l'accueil de constructions nouvelles.** Certes, les parcelles situées au sud de la RD725 sont accessibles depuis le chemin du Parc de Boussay, évitant un accès dangereux sur la RD725, mais celui-ci n'est pas complètement viabilisé et sa viabilisation n'est pas projetée, car trop onéreuse au regard du potentiel d'accueil.

C. Les Bernardières et les Vignes de Roux

Afin de satisfaire aux objectifs de développement démographique, trois autres potentiels d'accueil manquent. Il n'est pas question d'autoriser de constructions nouvelles à hauteur des écarts existants des Brouettes de Pouplouroux, du taillis de Mère et du Bois de Jude, car trop soumis aux nuisances et aux risques d'insécurité routière de la RD725. Les écarts anciens de Mère, la Choisière et des Cochetière, ne peuvent être également de bons candidats, du fait d'une configuration urbanistique autour d'une cour, que les outils de la carte communale ne pourraient pas perpétuer. De plus, l'écart de la Cochetière accueille une exploitation agricole.

La création ex-nihilo d'un ensemble urbanisé n'est pas envisageable dans un objectif de lutte contre le mitage de l'espace agricole et la rationalisation des réseaux. Il ne reste donc, par défaut, que le hameau des Bernardières, très disparate et peu qualitatif en termes architecturaux, mis à part une demeure bourgeoise incongrue, et les anciennes tuileries des Vignes de Roux.

a. Concernant le hameau des Bernardières, son confortement n'est pas simple du fait de la prise en compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière de la RD725, ainsi que d'une configuration ancienne organisée à partir d'une ruelle étroite réalisant une boucle sur la route départementale. Il reste toutefois un espace au sud du hameau, plus ou moins valorisé et occupé par des jardins potagers et des vergers qui sont intégrés à l'entité urbaine du hameau. Il s'avèrerait propice à une urbanisation avec accès sur le chemin des Bernardières, viabilisé, suffisamment large et débouchant sur la route départementale, sur un tronçon de voie limitée à 50 km/heure. Les parcelles constructibles sont donc en recul de la RD725 et de la plantation de résineux générant un risque d'incendie. Elles sont intégrées par les haies arborées du vergers et des jardins. **Elles disposent d'un potentiel d'accueil de l'ordre de deux constructions.** La zone urbaine inclut également le hameau en lui-même, en tirant droit par rapport aux constructions existantes afin de ne pas contribuer à une extension de l'urbanisation, comme pour le bourg.

Elles sont desservies par le réseau d'alimentation en eau potable par une canalisation de 140 mm et disposent d'une borne incendie au long du chemin des Bernardières de 100 mm de diamètre. En matière d'assainissement non collectif, les sols sont déclarés d'aptitude très faible nécessitant un exutoire de surface.

b. Les Vignes de Roux, est un ensemble des 4 constructions, intégrant les anciennes tuileries du XIXe siècle, recensées par la base Mérimée du Ministère de la Culture. Pour des raisons de mise en valeur de ce patrimoine industriel ancien, il n'est pas question d'autoriser de constructions nouvelles au sein du site des tuileries. Pareillement, le sud du secteur est occupé par des boisements et un étang, qu'il convient de préserver de toute urbanisation. La frange est, est occupée par une parcelle agricole et un espace partiellement arboré, en lien avec l'étang et qu'il convient également de protéger. Autoriser des constructions en dehors de l'enveloppe urbanisée existante, dérogerait aux principes de sélections fixés précédemment. **Il a donc été décidé de ne pas classer cet ensemble en zone urbaine.**

4/ RECAPITULATIF DU POTENTIEL URBANISABLE

Au total, **12.7 ha sont classés en zone urbaine.** Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation au détriment de l'espace agricole. Les disponibilités sont toutes insérées au sein des espaces déjà urbanisés et correspondent à des secteurs de jardins ou des espaces plus ou moins libres, sans lien avec l'activité agricole. Le potentiel d'accueil est au final estimé à **7 constructions nouvelles, sur 8890 m² au total de dents creuses.**



LEGENDE



délimitation de la zone urbaine



espace potentiel d'accueil de constructions nouvelles



P
A
R
T
I
E

4

EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT

En optant pour un développement extrêmement modéré, en veillant à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante du bourg, des hameaux et des espaces urbanisés en lien avec Preuilly-sur-Claise, le projet de la Municipalité permet de préserver la qualité des paysages ainsi que l'intégrité des espaces agricoles et naturels. Les possibilités d'évolution des activités agricoles sont préservées par le maintien de secteurs non constructibles aux abords des différents sièges d'exploitation. Toutefois, il s'avère nécessaire de veiller au maintien des accès aux parcelles agricoles et à la préservation d'une emprise suffisante de voirie pour le passage des engins agricoles lors de la construction de nouvelles maisons en front de rue.

Concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles et la qualité des restaurations de bâtiments anciens, la protection du caractère architectural et des paysages est sans doute la préoccupation la plus difficile à traduire dans le cadre d'une carte communale. Afin de préserver l'identité du bourg, des hameaux et des écarts, **il conviendrait de sensibiliser les pétitionnaires en les encourageant à suivre les recommandations architecturales décrites pages suivantes.**

Concernant l'intégration paysagère des futures constructions, la carte communale ne permet pas d'imposer de mesures préventives. Mais les constructions s'insèrent toutes dans des espaces déjà urbanisés, peu exposés aux vues et/ou bien intégrées par la végétation existante.

C'est certainement en matière de protection de la ressource en eau, que le projet pourrait présenter le plus d'impact, les constructions s'établissant dans trois cas, sur des sols d'aptitude très faible à l'assainissement non collectif, avec recours à des exutoires de surface. Il faut toutefois relativiser cet impact du fait du faible nombre de constructions nouvelles et du fait que les dispositifs d'assainissement mis en place, seront neufs et respecteront toutes les normes sanitaires en vigueur. Les contrôles réguliers du SPANC permettront de s'assurer du bon entretien de ces dispositifs.

Enfin, dans son projet, la Municipalité a veillé à ne pas exposer la population à certains risques et nuisances grâce à un classement en zone naturelle des vallées (risque d'inondation), des abords des exploitations agricoles. Les zones constructibles sont prévues sur des secteurs d'aléa a priori nul, faible ou moyen par rapport au retrait-gonflement des argiles. Ce risque méritera toutefois une certaine prudence, une étude des sols étant vivement conseillée afin de déterminer les fondations les plus appropriées à la nature du terrain.

⇒ **Généralités**

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme précise que : « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les architectures caractéristiques et les éléments d'architecture d'autres régions sont à éviter (mas provençal, chalet savoyard...). Les projets d'architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des innovations techniques profitables aux économies d'énergie proposant une volumétrie et des détails architecturaux non traditionnels pourront être acceptés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement.

La conservation des constructions traditionnelles anciennes présentant un intérêt pour la préservation d'un patrimoine bâti de caractère est à rechercher. Leur restauration s'attachera à conserver leur caractère d'origine : volumétrie, matériaux, éléments de modénature (corniches, encadrements, etc.), dimension des ouvertures, menuiseries (volets battants, découpage des parties en verre).

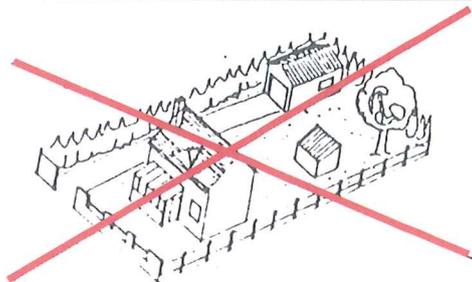
⇒ **Adaptation au sol**

Il est souhaitable que les constructions s'adaptent à la topographie du terrain naturel. L'utilisation de la topographie de son terrain constitue un élément essentiel d'intégration de sa maison dans le paysage, mais aussi d'originalité dans la conception de sa maison. Les remblais sont à éviter. Les terrasses surélevées sont à éviter.

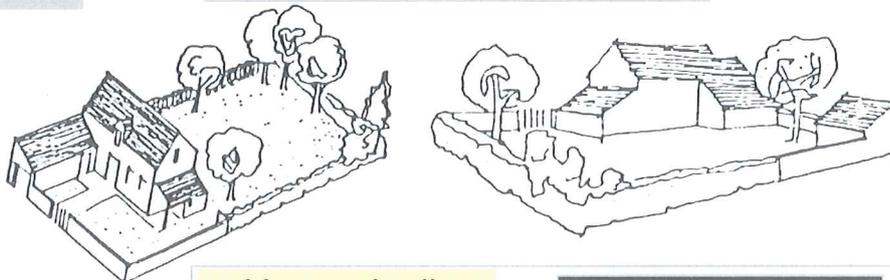
Si un garage est réalisé en sous-sol, l'accès se fera de préférence à l'opposé de la voie publique afin de ne pas nuire à la qualité de la façade principale.

⇒ **Implantation et volumétrie**

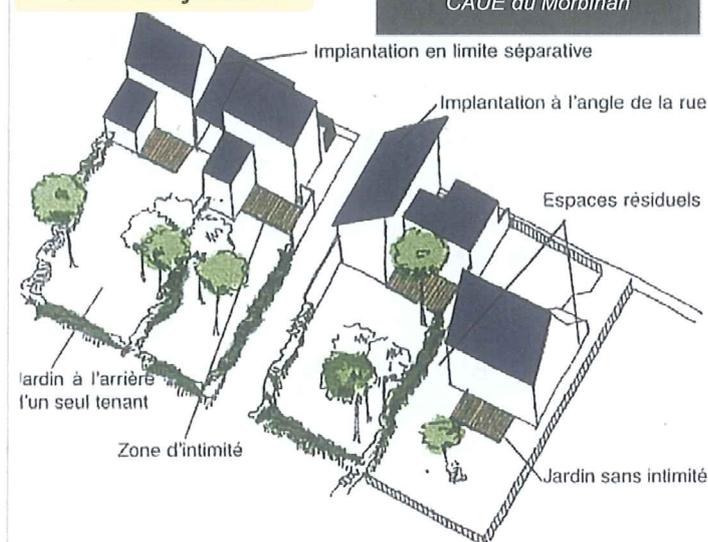
L'implantation de la construction sur la parcelle constitue un élément majeur de l'intégration du projet dans son environnement. Elle conditionne également les économies d'énergies en permettant de profiter des apports gratuits du soleil, limitant la dépendance énergétique des ménages. On s'attachera à s'inscrire dans la continuité du tissu urbain ancien, où les bâtiments sont en général implantés selon une orientation est-ouest permettant un ensoleillement favorable. Par ailleurs, l'implantation sur une limite séparative permet souvent de disposer au mieux de l'espace de la parcelle. Les volumétries s'inspireront des formes et proportions de l'architecture traditionnelle locale : volumes simples de forme allongée, toiture à 2 pans, maçonnerie enduite, ouvertures verticales.

Pavillon en milieu de parcelle à proscrire

Uniformité, banalisation de l'espace, accès soumis aux intempéries, entrée inhospitalière, jardin inutilisable, annexes inesthétiques, peu de possibilité d'extension ou de création d'annexes

Implantation du bâti à privilégier**Vue sur jardin**

CAUE du Morbihan

⇒ **Façades**

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, devraient être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect caractérisant le traitement des façades et des soubassements est intéressante à rechercher.

Maçonnerie et enduits

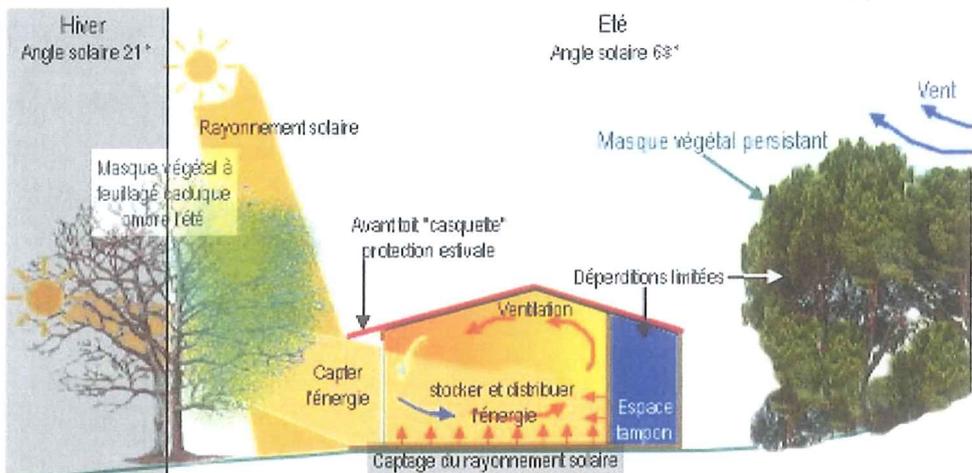
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) serait dommageable à l'esthétique de la construction. Le recours à des matériaux traditionnels est vivement souhaitable. La teinte des enduits devrait se rapprocher de celle des enduits du bâti traditionnel environnant, qui sont de teinte sable dans le bourg, gris clair dans l'espace rural. L'enduit sera de préférence réalisé au mortier de chaux et sable, de finition grattée ou brossée.

Si des bardages métalliques sont utilisés pour les bâtiments à usage d'activités artisanales ou agricoles, la teinte de ces bardages pourra être choisie en fonction de la volumétrie du bâtiment : teintes proches de celles des enduits traditionnels pour les bâtiments de petit volume (ivoire, beige, gris), teintes foncées pour les bâtiments de grand volume (gris foncé, brun, ardoise).

Ouvertures

Il est préférable que les percements soient plus hauts que larges (à l'exception des vitrines commerciales, des portes de garages, des baies vitrées) et qu'ils reprennent les proportions et le rythme de l'architecture locale.

Les bases de l'architecture bioclimatique



L'architecture bioclimatique repose sur cinq principes:

- capter le rayonnement solaire
- stocker l'énergie ainsi captée
- distribuer cette chaleur dans l'habitat
- réguler la chaleur
- éviter les déperditions dues au vent

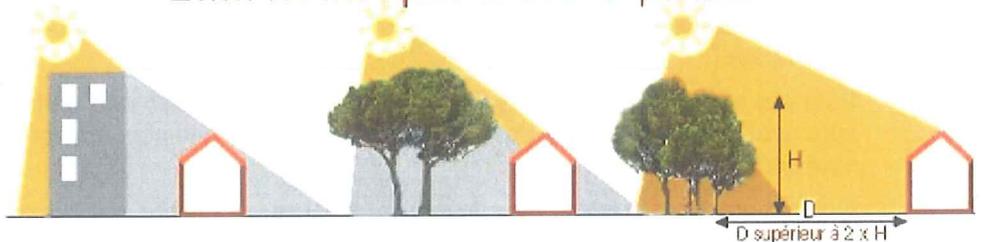
extrait du site du CAUE de l'Ariège

Implantation et orientation

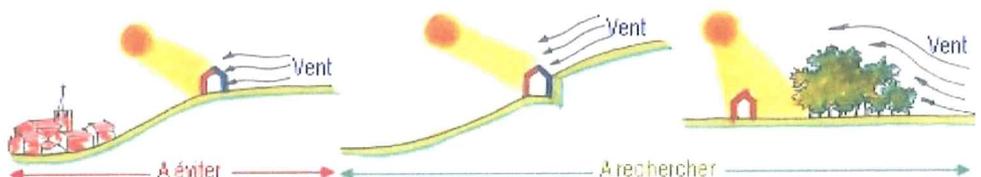
La maison sera orientée au sud en exposant au rayonnement solaire un grand nombre de surfaces vitrées. On s'abritera des vents de Nord, derrière un talus ou un écran végétal. On évitera d'implanter la maison au sommet d'une colline ou d'une crête où elle sera systématiquement balayée par les vents, mais on choisira une implantation à flanc de coteau. Ceci fait il faut encore bien utiliser la pente du terrain... et bénéficier ainsi de l'apport énergétique de la terre, qui jouera le rôle de manteau protecteur. On capte ainsi l'énergie au sud et on évite les déperditions dues aux vents froids au nord.

Les façades nord seront dépourvues d'ouvertures, les façades ouest très peu ouvertes afin d'éviter les surchauffes en été. Au nord sont généralement positionnées les pièces non chauffées comme le garage, cellier, l'atelier... Ces pièces serviront d'espaces tampon entre l'extérieur et l'intérieur.

Eviter les masques et ombres portées



Le choix du site d'implantation



Formes et volumes

La maison bioclimatique sera de forme simple et compacte. Plus le volume sera éclaté plus la consommation énergétique sera élevée, à contrario, un volume compact limitera les déperditions et diminuera les besoins énergétiques.

Afin d'améliorer le confort thermique, on utilisera des matériaux à forte inertie thermique (béton, pierre, terre, etc...) qui emmagasineront la chaleur le jour, et qui la rediffuseront la nuit ou en période froide.

⇒ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis de toiture ne devraient pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

La conception des lucarnes s'inspirera des lucarnes traditionnelles du pays.

Il est souhaitable que les châssis de toiture soient réalisés en encastré dans le plan de la toiture. Ils adopteront de préférence un format vertical de dimensions maximales 78 cm x 98 cm. L'implantation des châssis de toiture devrait se faire en cherchant au maximum à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique (à défaut on privilégiera une implantation sur le versant arrière de la construction).

⇒ **Menuiseries**

Le matériau préconisé est le bois avec une découpe des fenêtres en carreaux reprenant la découpe traditionnelle des ouvertures.

Une harmonie de la couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) avec les enduits des façades est à rechercher en adoptant un coloris beige, gris clair ou écru, à l'exclusion du blanc pur. Des teintes plus foncées (brun-rouge, bleu, vert) sont également intéressantes à mettre en œuvre lorsque les surfaces à couvrir sont limitées par rapport à l'ensemble de la façade.

La pose de volets roulants est déconseillée.

⇒ **Toitures**

Les toitures sont de préférence à 2 pans symétriques, d'une inclinaison comprise entre 40 et 45° (à l'exception du bâti à usage agricole). Des pentes plus faibles peuvent être utilisées pour certaines parties de toitures telles que véranda, auvent, appentis, etc ou dans le cas de toiture végétalisée.

Pour les annexes, les toitures comportant deux pans avec une pente comprise entre 20 et 45° sont souhaitées. La toiture des annexes attenantes à une construction pourra ne comporter qu'un seul pan.

Concernant les matériaux de couverture, il est recommandé soit l'usage de la tuile plate en terre cuite de ton patiné d'une densité de 60 tuiles minimum au m², soit de l'ardoise naturelle de format maximum 32 cm x 42 cm. .

Pour les bâtiments à usage d'activités, les couvertures seront de préférence de teinte foncée.

⇒ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à éviter toutes les formes ou structures compliquées. Elles devraient être conçues suivant la situation du projet et son environnement. Ce qui conduit à opter préférentiellement pour des clôtures sur voie constituées soit d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en moellons de pierres locales jointoyés au nu du mur ou mur en parpaings enduit au mortier de chaux et sable faisant l'objet d'une finition grattée ou brossée) d'une hauteur comprise entre 1.20 m et 1.50 m, soit d'un grillage sur piquets métalliques (maximum de 1.50 m de hauteur) doublé d'une haie constituée d'arbustes d'essences locales (aubépine, charmille, frêne, érable, etc.). Les thuyas sont à éviter.

Il est important de conserver les murs de clôtures anciens. Les clôtures nouvelles réalisées en extension ou à proximité devraient reprendre leurs caractéristiques.

⇒ Intégration paysagère des constructions

Il est essentiel de composer :

- ⇒ **une limite agréable et valorisante en prise directe avec la voie publique** pour personnaliser et mettre en scène les nouvelles constructions,
- ⇒ **une interface de qualité avec les espaces agricoles et naturels environnants**, pour faciliter l'intégration du bâti nouveau à son environnement proche ou lointain et bénéficier depuis son terrain d'une relation privilégiée à la campagne alentour.

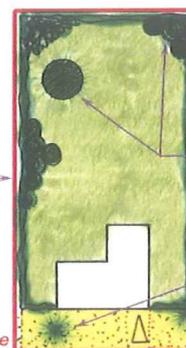
POUR MIEUX TIRER PARTI DE SON JARDIN ...

Rechercher des épaisissements de la ligne végétale pour créer une animation dans le jardin : transparence au travers d'un bosquet, graphisme des bambous ...

... LE TRAITEMENT VEGETAL N'EST PAS FORCÉMENT LINEAIRE

A l'arrière, augmenter visuellement la profondeur du terrain, en plantant des végétaux de hauteur différente, en décalant un sujet remarquable ...

A l'avant, créer un premier plan devant la façade, par la plantation d'un bosquet ou d'un arbre isolé ...

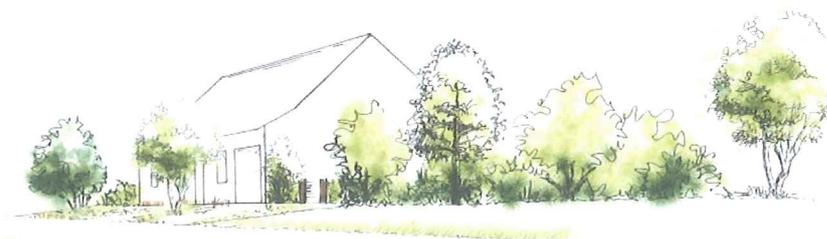


Limite de la propriété privée

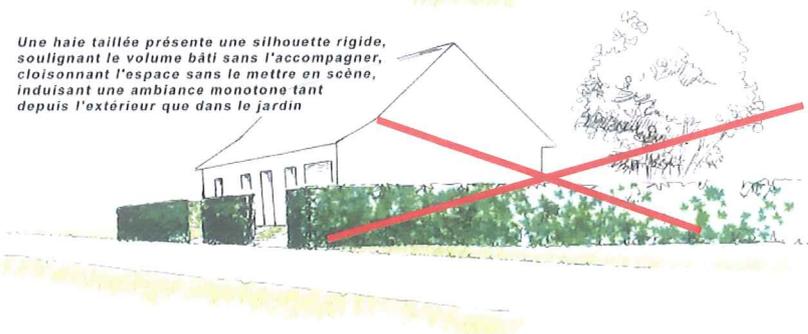
Voie d'accès

Pour réaliser une interface de qualité avec les espaces agricoles et naturels, il faut s'appuyer sur les registres suivants :

- ⇒ ponctuation par des arbres isolés ou en alignement de type arbres fruitiers de grand développement,
- ⇒ plantation de bosquets arborés pouvant accueillir des essences de parc (ex. : conifères à grand développement),
- ⇒ plantation ponctuelle de haies libres arbustives et arborées créant une ondulation végétale.



Une haie taillée présente une silhouette rigide, soulignant le volume bâti sans l'accompagner, cloisonnant l'espace sans le mettre en scène, induisant une ambiance monotone tant depuis l'extérieur que dans le jardin



A
N
N
E
X
E
S

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
extrait du décret n° 2007-18
du 5 janvier 2007
(Le Moniteur n° 5383)

«Section I

«Règlement national d'urbanisme

«Sous-section 1

«Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

«**Art. *R. 111-2.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

«**Art. *R. 111-3.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

«**Art. *R. 111-4.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

«**Art. *R. 111-5.** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

«Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

«**Art. *R. 111-6.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

«Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

«L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

«Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

«**Art. *R. 111-7.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

«Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

«**Art. *R. 111-8.** - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

«**Art. *R. 111-9.** - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

«**Art. *R. 111-10.** - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

«En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

«En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

«**Art. *R. 111-11.** - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

«Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

«**Art. *R. 111-12.** - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

«L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

«Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

«**Art. *R. 111-13.** - Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

«**Art. *R. 111-14.** - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

«a) À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;

«b) À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;

«c) À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

«**Art. *R. 111-15.** - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

«Sous-section 2

«Implantation et volume des constructions

«**Art. *R. 111-16.** - Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

«**Art. *R. 111-17.** - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

«Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

«**Art. *R. 111-18.** - À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

«**Art. *R. 111-19.** - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

«**Art. *R. 111-20.** - Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

«Sous-section 3

«Aspect des constructions

«**Art. *R. 111-21.** - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

«**Art. *R. 111-22.** - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

«**Art. *R. 111-23.** - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

«**Art. *R. 111-24.** - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.