

---

**DÉPARTEMENT DE L'AUBE**

**SAINT JEAN DE BONNEVAL**

---

**ÉLABORATION CARTE COMMUNALE**

---

## **Rapport de présentation**



Vu pour être annexé à la délibération  
approuvant la carte communale :

Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour

Troyes, le  
Le Préfet



**Maison des Agriculteurs**  
2, Rue Léon Patoux  
51664 REIMS Cedex 2  
Tél : 03.26.04.77.74

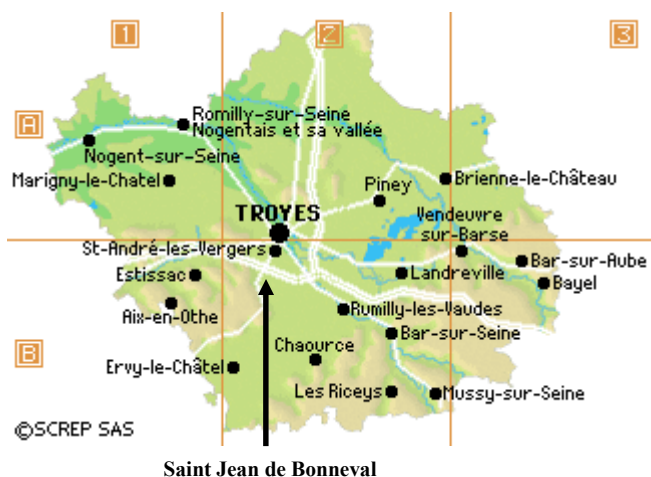
# SOMMAIRE

|                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE.....</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....</b>           | <b>2</b>  |
| 1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE .....                                 | 2         |
| 1.2 SITUATION ADMINISTRATIVE .....                               | 3         |
| <b>2 LE MILIEU NATUREL .....</b>                                 | <b>3</b>  |
| 2.1 PRESENTATION GENERALE.....                                   | 3         |
| 2.2 PATRIMOINE NATUREL .....                                     | 4         |
| 2.3 ARCHEOLOGIQUE .....                                          | 6         |
| 2.4 LE PATRIMOINE HISTORIQUE .....                               | 7         |
| 2.5 LES VERGERS ET JARDINS.....                                  | 8         |
| <b>3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION .....</b>                        | <b>9</b>  |
| 3.1 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION.....               | 9         |
| 3.1.1 Évolution générale de la population .....                  | 9         |
| 3.1.2 Les variations enregistrées .....                          | 10        |
| 3.1.3 Structure par âge de la population .....                   | 11        |
| ❖ Évolution de la structure en âge de la population.....         | 11        |
| ❖ Situation actuelle.....                                        | 12        |
| 3.2 STRUCTURE DES MENAGES .....                                  | 12        |
| 3.2.1 Évolution du nombre de ménages .....                       | 12        |
| 3.2.2 Évolution du nombre de personnes par ménage .....          | 13        |
| 3.2.3 Situation actuelle.....                                    | 14        |
| 3.3 POPULATION ACTIVE .....                                      | 14        |
| ❖ Évolution de la population active.....                         | 14        |
| ❖ Composition de la population active.....                       | 15        |
| ❖ Composition de la population active par âge.....               | 16        |
| ❖ Taux de chômage.....                                           | 16        |
| ❖ Migrations pendulaires .....                                   | 17        |
| 3.4 PARC DE LOGEMENTS .....                                      | 17        |
| ❖ Évolution et composition du parc.....                          | 17        |
| ❖ L'Époque de construction .....                                 | 18        |
| ❖ Statut d'occupation des résidences principales.....            | 18        |
| ❖ Type de résidence principale et ancienneté d'aménagement ..... | 19        |
| ❖ Niveau de confort des résidences principales .....             | 19        |
| <b>4. LE BÂTI .....</b>                                          | <b>21</b> |
| 4.1 LA STRUCTURE DU BATI.....                                    | 21        |
| 4.2 COMPOSITION DU BATI .....                                    | 22        |
| <b>5. LES ACTIVITÉS.....</b>                                     | <b>23</b> |
| <b>6. LES NORMES INCENDIES .....</b>                             | <b>25</b> |
| <b>7. LES PÉRIMÈTRES LIÉS AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE .....</b>      | <b>27</b> |
| <b>OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT .....</b>                             | <b>28</b> |
| <b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS .....</b>                      | <b>29</b> |

# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

## 1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

### 1.1 Situation géographique



D'une superficie de 6,14 km<sup>2</sup> et d'une densité de 63 habitants au km<sup>2</sup>, la commune de Saint-Jean-de-Bonneval se situe au Sud du département de l'Aube, à proximité de la région de Bourgogne.

C'est une Commune rurale, localisée à environ 16 kilomètres du Sud de Troyes.

A l'origine de la commune il y avait le hameau de Bonneval et de Saint-Jean, puis en 1908 a été rattachée le hameau de Prunay-Saint-Jean.

Saint-Jean-de-Bonneval s'étend le long des voies de communication suivantes : la D 108, la D 123 et la D 25.





## **1.2 Situation administrative**

La commune de Saint-Jean-de-Bonneval appartient à l'arrondissement de Troyes et au canton de Bouilly.

La commune de Saint-Jean-de-Bonneval appartient au SIVOS (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire) de Bouilly auquel appartiennent les communes d'Assenay, de Bouilly, et de Villery et à un syndicat de rivière. Elle a également fait la demande pour intégrer le pays d'Armance.

## **2 LE MILIEU NATUREL**

### **2.1 Présentation générale**

Saint-Jean-de-Bonneval est une commune étendue comprenant plusieurs hameaux.

La commune comprend de grandes étendues agricoles et quelques espaces boisés.

À quelques kilomètres de Troyes, la commune de Saint-Jean-de-Bonneval bénéficie des retombées de cet espace économique. De plus, la commune est facile d'accès de part sa proximité avec l'échangeur 21 de l'autoroute A5 et grâce à sa gare située sur la ligne Troyes/Saint-Quentin (TER).



*Vues sur le village*



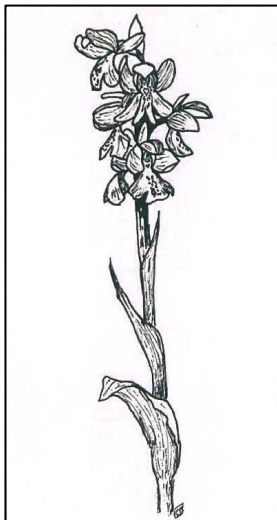
## 2.2 Patrimoine naturel

La commune est concernée par :

- Une ZNIEFF de type I n°210020240 « Prairies Mésophiles à mésohygrophiles à l'Est de Bonneval ».

Cette ZNIEFF est d'une superficie de 7 hectares et regroupe des prairies pâturées et des prairies fraîches de fauche (couvrant 60% de la superficie totale de la ZNIEFF). Ces dernières relèvent du Molinion, habitat de la directive figurant sur la liste rouge de Champagne-Ardenne et devenu très rare partout dans l'Aube en raison des drainages, de l'extension de la culture du maïs et des prairies artificielles.

Leur végétation est proche de celle des premières prairies issues de la déforestation voici quelques millénaires.



L'orchis bouffon ou l'orchis casque est une belle orchidée dont les fleurs s'épanouissent au printemps. Elle est rare dans toute la région et ne se rencontre dans l'Aube que dans les derniers savarts et les prairies de fauche non amendées, sèches ou humides.

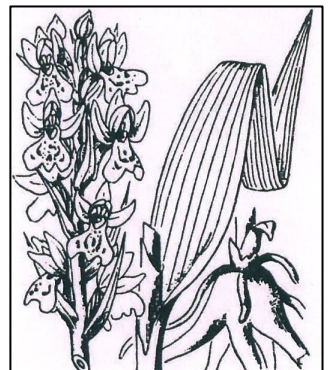
La flore de ces prairies humides est dominée par les graminées (moline bleue, danthonie décombante, flouve odorante, houlque laineuse, brize intermédiaire) et caractérisée par la présence de la succise des prés, de l'inule des saules, de la laïche tomenteuse, de la laïche bleuâtre, de la serratule des teinturiers, du silaüs des prés, du genêt des teinturiers, de la scorsonère humble, du cirse tubéreux, de la bétouille, du lotier corniculé, du crépis bisannuel, de la laïche glauque, de la primevère officinale, du myosotis cespiteux. Deux espèces de la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne s'y remarquent : l'orchis incarnat et le trèfle ocre-jaune. On peut y observer aussi une importante population d'orchidées diverse : orchis à large feuille (abondant), orchis bouffon, orchis moucheron, ophrys abeille, platanthère des montagnes, listère ovale.

Localement le long de l'ancien fossé, s'est développée une cariçaie à laïches d'Otruba et distique, lysimaque nummulaire, véronique à écus, myosotis des marais, jonc glauque etc.

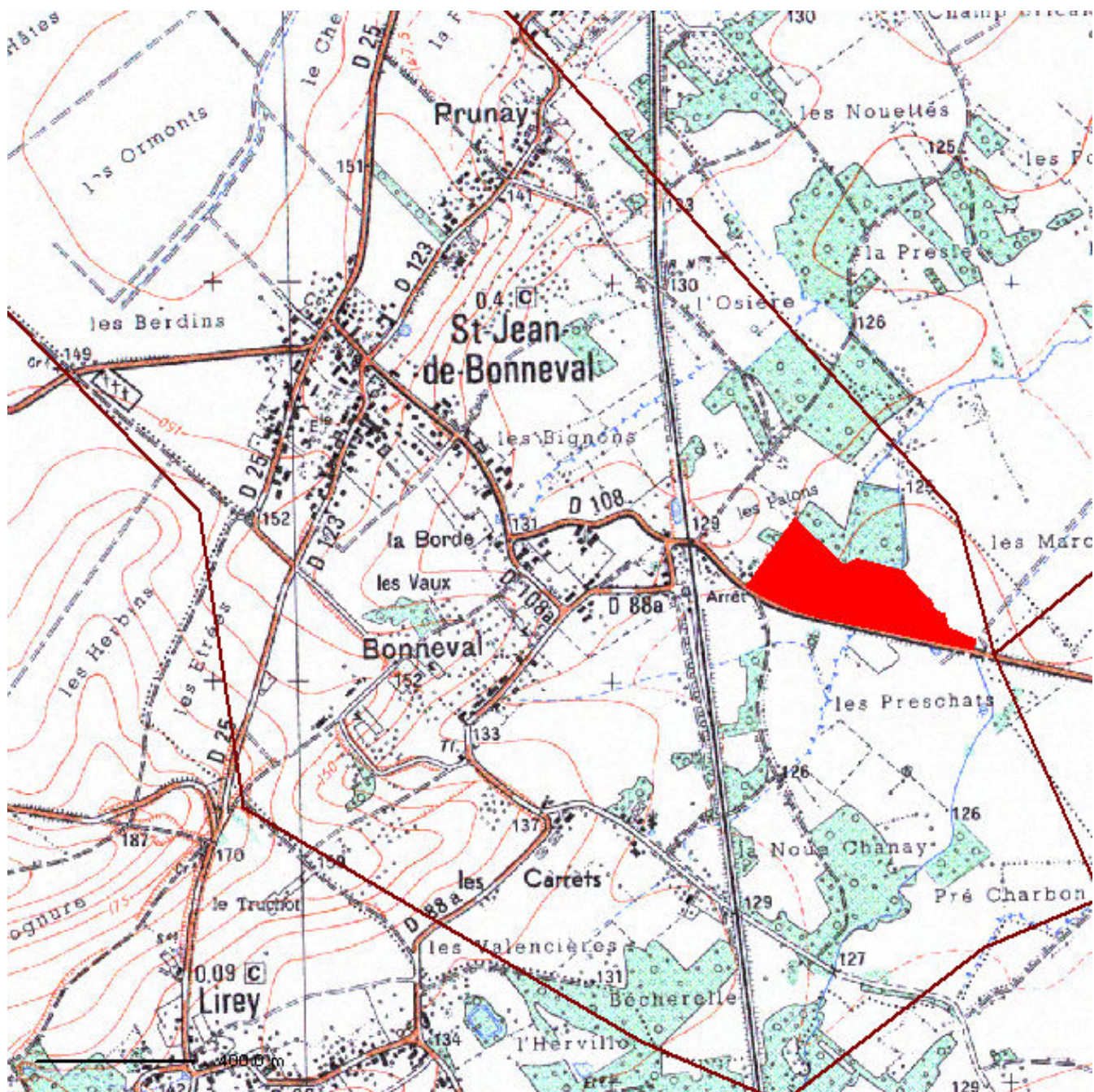
L'existence d'une ZNIEFF ne signifie pas qu'une zone doit être protégée réglementairement : cependant appartient à la commune de veiller à ce que ces documents d'aménagement assurent sa pérennité. Pour maintenir l'intérêt écologique et biologique du site il serait bon de limiter certaines pratiques qui sont de nature à remettre en cause ce même intérêt, ici en l'occurrence le drainage, le labourage, l'épandage d'engrais, d'herbicides et autres pesticides. Par contre d'autres pratiques, essentiellement la fauche, qui maintient en bon état la flore de la prairie et évite son

embroussaillage sont conseillées.

Le maintien en état d'une telle zone présente pour la commune un intérêt biologique majeur avec la conservation d'un patrimoine irremplaçable, unique dans le département de l'Aube. Il présente aussi un intérêt ethnologique car la conservation simultanée d'un biotope (autrefois très répandu) et de son mode de gestion traditionnel est primordiale pour que les générations futures comprennent leur passés. Ce site présente également un intérêt paysager non négligeable.



L'orchis incarnat est une orchidée dont les fleurs, de couleur variable (pourpre à rose pâle), s'épanouissent en mai-juin. Elle affectionne les milieux tourbeux et prairiaux non amendés. Elle est rare dans la région et fait partie de la liste des espèces menacées de Champagne-Ardenne.



**LEGENDE :**



ZNIEFF 210020240 « Prairie mésohygrophiles à l'est de Bonneval ».

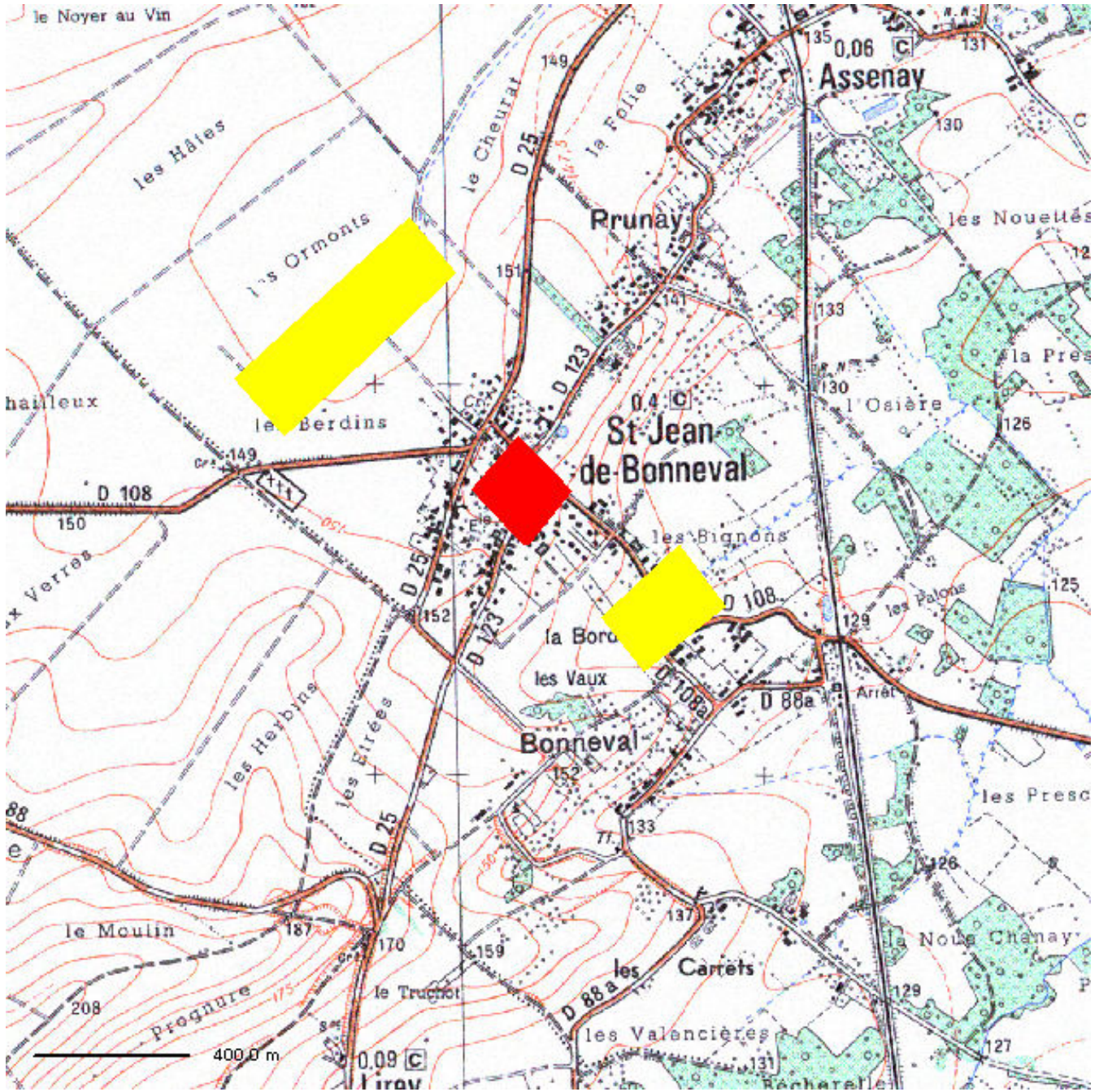


Limites communales de Saint-Jean-de-Bonneval.



### 2.3 Archéologique

Selon la Direction régionale des Affaires Culturelles, il y a trois sites ou indices de sites archéologiques recensés sur la commune : 2 sites néolithiques (jaune) et le site de l'ancien village et de l'église (rouge). Ceci ne représente que l'état actuel de nos connaissances et ne saurait en rien préjuger de découvertes futures sur ce territoire.



#### LEGENDE :



Site néolithique.



Site de l'ancien village et de l'Eglise.



La protection du patrimoine archéologique est constituée par le cadre législatif et réglementaire suivant :

- Livre V du code patrimoine, relatif à l'archéologie préventive,
- loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (articles 322-1 et 322-2 du nouveau Code Pénal),
- loi 89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991,
- article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

## **2.4 Le patrimoine historique**

Le patrimoine historique est essentiellement composé de l'Eglise Saint Jean datant du XIXème siècle, d'un monument aux morts, d'un calvaire, d'un lavoir et d'un local pompier.



*Calvaire*



*Monument aux morts*



*Calvaire route de Villery*



*L'Eglise Saint Jean datant du XIXème*



## 2.5 Les vergers et jardins



*Vergers, VC de Saint-Jean-de-Bonneval à la Roussette*



*Rue des Maugres*



*Jardin potager rue des Riots*

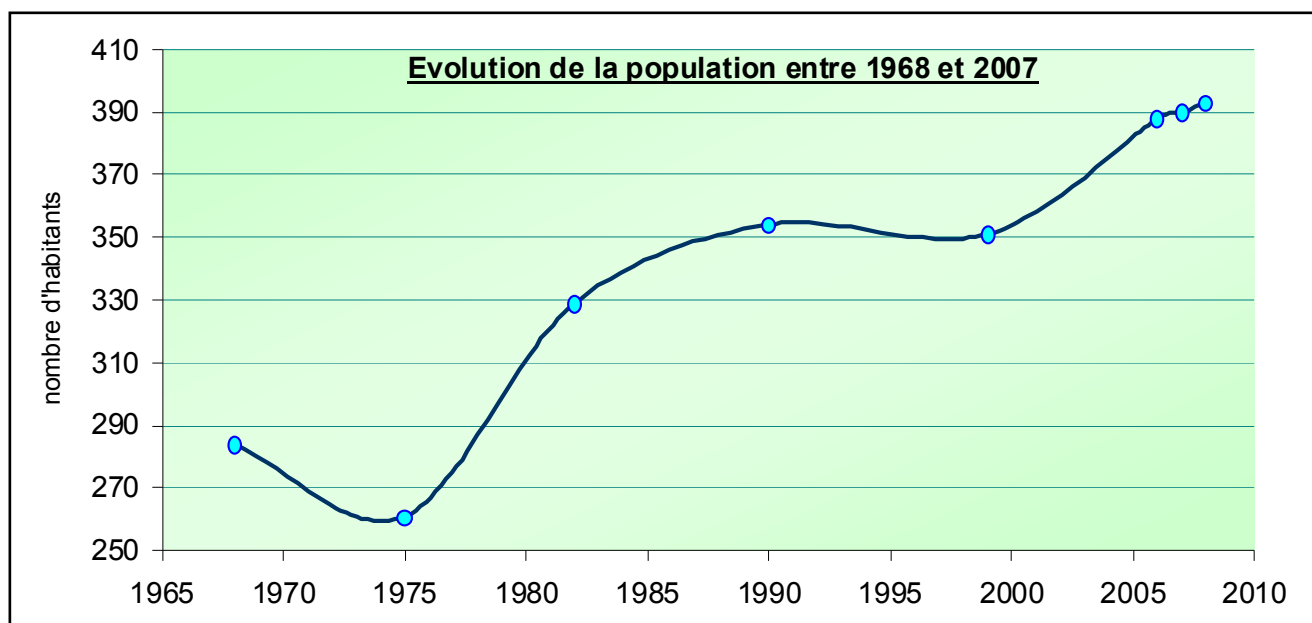


### 3. DÉMOGRAPHIE ET POPULATION

#### 3.1 Évolution et composition de la population

Lors du recensement général de la population de 1999, la Commune de Saint-Jean-de-Bonneval comptait 351 habitants. Selon une enquête annuelle de 2008, la commune dénombrait 393 habitants.

##### 3.1.1 Évolution générale de la population



Source : données INSEE 2008

Depuis 1975, Saint-Jean-de-Bonneval connaît une dynamique positive.

En effet, en 1975, la population s'élevait alors à 261 habitants contre 393 habitants en 2008.

Le village a donc gagné 109 habitants en 40 ans, soit une augmentation d'environ 38% de sa population.

Entre 1968 et 1975, la croissance démographique s'est ralentie avec une perte de 23 habitants.

Une phase positive se distingue entre 1975 et 1990 avec une augmentation de 93 habitants, liée à une forte construction de logements durant cette période.

Entre 1990 et 1999 on observe une baisse de 3 habitants, ce qui est trop peu pour pouvoir faire une analyse.

Depuis 1999 la population est en augmentation avec 42 habitants de plus en 2008. La commune est attractive puisqu'elle n'est qu'à 16 kilomètres de Troyes et qu'elle est à environ 10 kilomètres de l'échangeur 21 de l'autoroute A5.

Cette dynamique se concrétise par 10 permis de construire accordés depuis 2005 : 11 en 2005, 3 en 2006, et 3 en 2007.

Les chiffres montrent une évolution croissante forte de la population, et un taux de constructions neuves important. Un des enjeux de la commune est de maîtriser la demande croissante de nouvelles constructions.

### 3.1.2 Les variations enregistrées

**Solde naturel** : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période déterminée.

**Solde migratoire** : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes qui la quittent, sur une période déterminée.

| <b>Valeur sur Saint-Jean-de-Bonneval</b><br><b>Moyenne sur les communes de l'Aube</b> | <b>1975-1982</b> | <b>1982-1990</b> | <b>1990-1999</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Taux de natalité (‰)</b>                                                           | <b>10,33</b>     | <b>9,56</b>      | <b>11,33</b>     |
|                                                                                       | 5,50             | 12,79            | 10,49            |
| <b>Taux de mortalité (‰)</b>                                                          | <b>13,29</b>     | <b>2,94</b>      | <b>9,76</b>      |
|                                                                                       | 17,87            | 18,60            | 7,63             |
| <b>Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (%)</b>                           | <b>- 0,30</b>    | <b>+ 0,66</b>    | <b>+ 0,16</b>    |
|                                                                                       | - 1,24           | - 0,58           | + 0,29           |
| <b>Taux de variation annuel dû au solde migratoire (%)</b>                            | <b>+ 3,64</b>    | <b>+ 0,26</b>    | <b>- 0,25</b>    |
|                                                                                       | + 1,37           | + 1,51           | + 0,67           |
| <b>Taux de variation annuel de la population (%)</b>                                  | <b>+ 3,35</b>    | <b>+ 0,92</b>    | <b>- 0,09</b>    |
|                                                                                       | + 0,14           | + 0,93           | + 0,95           |

Source : données INSEE 2008

Le taux de natalité de Saint-Jean-de-Bonneval a diminué entre 1975-1982 et 1982-1990 d'environ 1 point mais a enregistré une augmentation entre les périodes 1982-1990 et 1990-1999 passant de 9,56‰ à 11,33‰. De plus, la comparaison avec les taux de natalité recensés dans le département de l'Aube sur ces périodes montre la vigueur de la natalité sur le territoire étudié.

Quant au taux de mortalité, il est en constante diminution entre les périodes 1975-1982 et 1982-1990, passant de 13,29‰ à 2,94‰. Comparativement au taux de mortalité de l'Aube, hormis les périodes 1975-1982 et 1982-1990 pour lesquelles le taux est plus important, la période 1990-1999 enregistre un taux de mortalité plus fort à Saint-Jean-de-Bonneval que pour le reste du département.

Ainsi, le taux de variation annuel dû au mouvement naturel est négatif à Saint-Jean-de-Bonneval pour la période 1975-1982, il en est de même pour le département de l'Aube. En effet le taux de mortalité y est plus important que le taux de natalité.

La tendance s'inverse pour les périodes 1982-1990 et 1990-1999, où le taux de variation annuel dû au mouvement naturel est positif à Saint Jean de Bonneval. Cela s'explique par un taux de natalité plus important que celui de mortalité. Pour la période 1990-1999, le taux de l'Aube sera positif.

Durant les périodes 1975-1982 et 1982-1990 la commune enregistre des entrées plus importantes que des départs sur son territoire (+3,64%), à partir de 1999, elle connaît un nombre plus important de personnes qui en partent. Tandis que sur l'ensemble du département le taux reste positif sur l'ensemble des périodes.

Une étude plus précise des soldes naturels et migratoires fait apparaître plus clairement les raisons de la fluctuation de la population communale.

Le taux du solde naturel est positif, sur les périodes 1982-1990 et 1990-1999.



Quant au taux du solde migratoire, il devient négatif à partir de 1990.

La dynamique démographique communale s'explique donc par la combinaison de 2 facteurs :

- la négativité du taux du solde migratoire,
- le solde naturel, reflétant des naissances importantes et supérieures aux décès.

Le taux de variation annuel de la population entre 1990 et 1999 est négatif alors qu'il était positif entre 1975 et 1990, ce qui traduit une baisse de l'attractivité de la commune et la fragilité du taux de variation annuel dû au mouvement naturel. Tandis que sur l'ensemble de l'Aube le taux de variation annuel de la population est positif et en constante augmentation.

### 3.1.3 *Structure par âge de la population*

#### ❖ Évolution de la structure en âge de la population



Source : données INSEE 1999

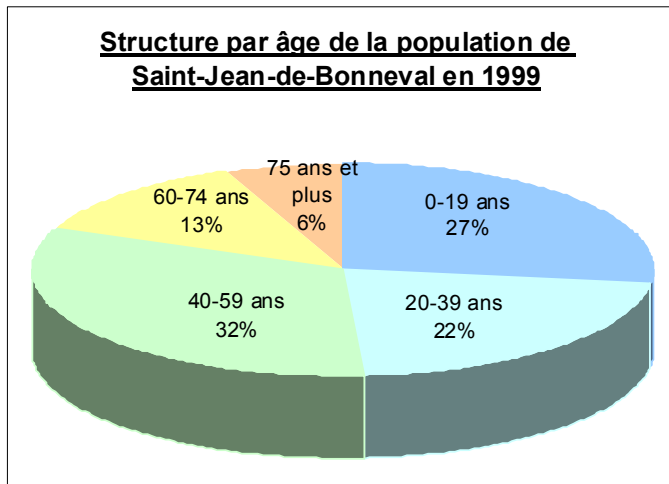
La tranche d'âge des 0-19 stagne entre 1982 et 1999.

En revanche, la tranche d'âge des 20-59 ans a connu une hausse entre 1982 et 1990, avec 18 personnes de plus dans cette tranche.

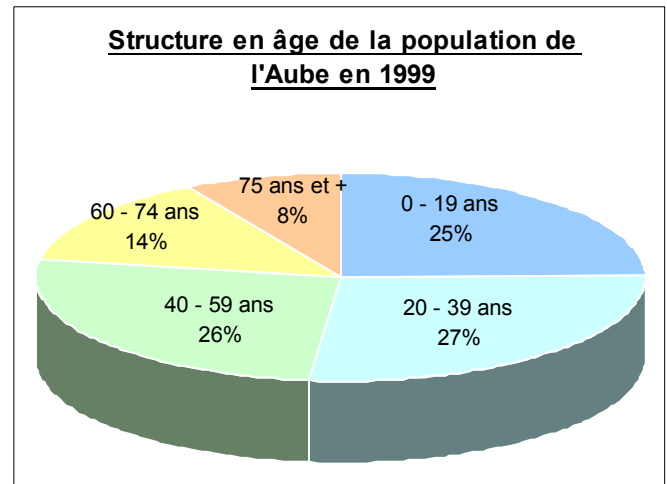
La tranche d'âge des 60 ans et plus a augmenté entre 1982 et 1990 de 21%, soit 13 personnes, puis elle a diminué entre 1990 et 1999, passant de 74 à 65.

Globalement, les caractéristiques démographiques communales reflètent une population ayant en majorité l'âge d'une population active. En effet, la tranche d'âge des 20-59 ans s'est accrue entre 1982 et 1999 pour représenter plus de 54% de la population.

❖ Situation actuelle



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

Si on compare la structure par âge de Saint-Jean-de-Bonneval avec celle du département, on remarque la quasi similitude pour les tranches d'âges suivantes : 0-19 ans, 60-74 ans et 75 ans et plus. En ce qui concerne les 20-39 ans, on observe un taux plus faible à Saint-Jean-de-Bonneval de 5% par rapport à l'Aube. À l'inverse les 40-59 ans sont mieux représentés à Saint-Jean-de-Bonneval que dans l'Aube.

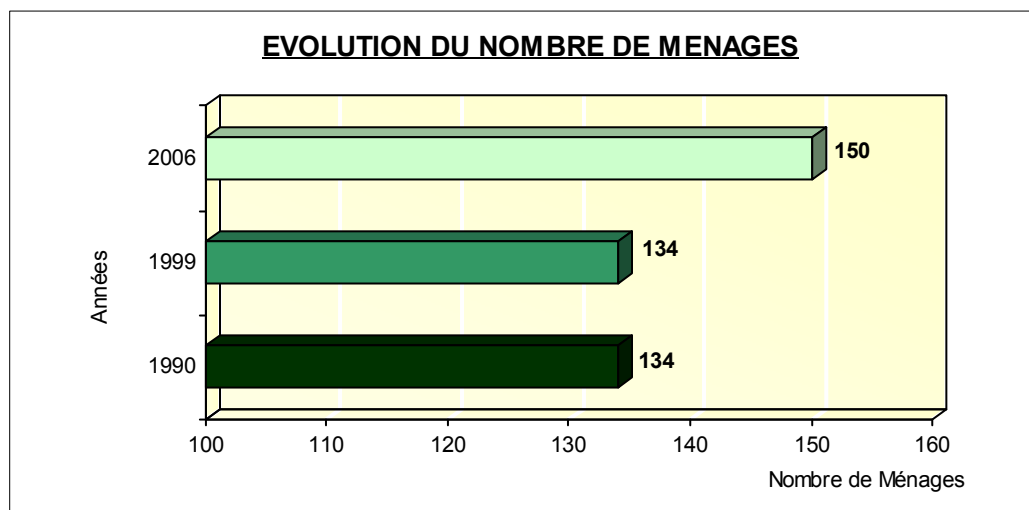
Etant donné que les périodes 20-39 ans et 40-59 ans sont celles où les personnes sont actives, on peut en déduire que la commune est attractive pour cette population.

**ENJEU :** On remarque que la population est vieillissante, c'est pourquoi l'un des enjeux de la carte communale sera de permettre le maintien et l'arrivée d'une population plus jeune en développant la part du locatif qui est souvent la première résidence principale pour les jeunes.

La carte communale devra également maîtriser l'augmentation de la population et de la demande de permis de construire.

### 3.2 Structure des ménages

#### 3.2.1 Évolution du nombre de ménages



Source : données INSEE 2006



Entre 1990 et 1999, le nombre de ménages est resté le même, 134.

On peut noter une évolution positive de 11% du nombre de ménages entre 1999 et 2006.

En 2006, Saint-Jean-de-Bonneval comptait 150 ménages pour 388 habitants, soit une moyenne de 2,58 personnes par ménage.

### 3.2.2 Évolution du nombre de personnes par ménage

| Nombre de personnes par ménage | 1982       | %          | 1990       | %          | 1999       | %          |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 1 personne                     | 22         | 18,6       | 27         | 20,2       | 28         | 20,9       |
| 2 personnes                    | 38         | 32,2       | 40         | 29,9       | 44         | 32,8       |
| 3 personnes                    | 25         | 21,3       | 34         | 25,3       | 24         | 17,9       |
| 4 personnes                    | 22         | 18,6       | 24         | 17,9       | 29         | 21,7       |
| 5 personnes                    | 5          | 4,2        | 7          | 5,2        | 7          | 5,2        |
| 6 personnes et plus            | 6          | 5,1        | 2          | 1,5        | 2          | 1,5        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>118</b> | <b>100</b> | <b>134</b> | <b>100</b> | <b>134</b> | <b>100</b> |

Source : données INSEE 1999

Globalement, même si l'on note l'arrivée de 16 ménages, la composition des ménages reste la même entre 1982 et 1999.

Les ménages d'une personne ont augmenté entre 1982 et 1999 : plus 5 ménages, puis ils ont stagné entre 1990 et 1999 : plus 1 ménage. La part de ces ménages a gagné 2% entre 1982 et 1999.

Les ménages de 2 personnes suivent également une évolution positive. Toutefois leurs parts restent la même en 1982 et en 1999.

Les ménages de 3 personnes, ont augmenté entre 1990. En 1999, ils sont toujours aussi nombreux qu'en 1982, mais ces derniers sont sous représentés. Ils passent de 25,3% en 1990 à 17,9% en 1999.

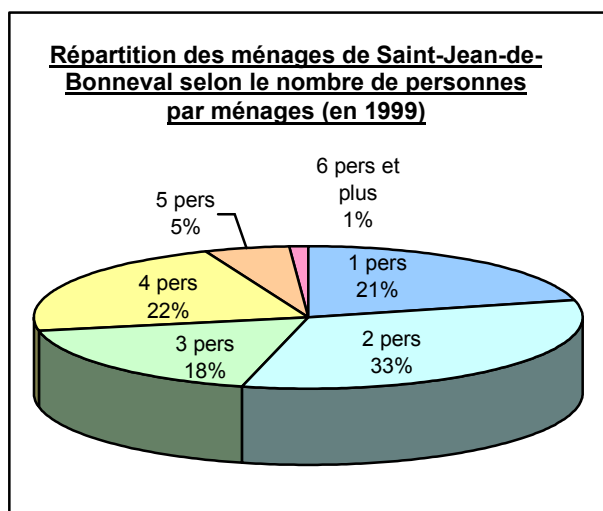
Les ménages de 4 personnes, même si leurs parts avaient baissé en 1990 et augmenté en 1999, leur nombre n'a cessé de croître. Ils étaient 22 en 1982, 24 en 1990 et 29 en 1999. Cette augmentation et cette représentation de plus en plus importante révèle l'attractivité de la commune pour les familles.

Les ménages de 5 personnes ont augmenté de 2 entre 1982 et 1990, passant de 5 à 7. Ils n'ont pas augmenté de 1990 à 1999.

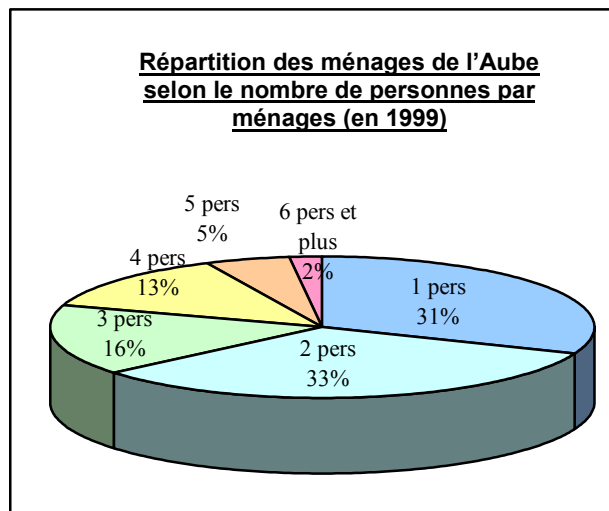
Les ménages de 6 personnes et plus ont connu une évolution négative entre 1982 et 1990, avec 4 ménages de moins. Depuis 1990, le nombre de ménages composé de 6 personnes est resté le même. On remarque une sous représentation de cette catégorie depuis 1990, passant de 5,1% en 1982 à 1,5% en 1990 et 1999.

### 3.2.3 Situation actuelle

En 1999, la composition de Saint-Jean-de-Bonneval possède globalement les mêmes caractéristiques qu'à l'échelle départementale.



Source : données INSEE 1999



Source : données INSEE 1999

Les ménages d'1 personne sont sous-représentés à Saint-Jean-de-Bonneval par rapport au reste de l'Aube. En revanche les ménages de 4 personnes sont surreprésentés avec presque 10% de plus. Les autres catégories de ménages sont foncièrement représentées de la même façon à Saint-Jean-de-Bonneval et dans l'Aube.

La commune est donc très attractive notamment grâce à ses services tels que l'école primaire et l'école maternelle mais aussi grâce à la proximité avec la ville de Troyes. En effet les familles y trouvent des collèges et des lycées pour leurs enfants et les actifs des « bassins d'emplois ».

**ENJEU :** Afin d'inscrire dans la durée la dynamique démographique positive de Saint-Jean-de-Bonneval, il est indispensable de permettre l'accueil de nouvelles populations, dans un cadre maîtrisé néanmoins.

## 3.3 Population active

### ❖ Évolution de la population active

|                                                   | 1999  | 2006  |
|---------------------------------------------------|-------|-------|
| <b>Nombre d'actifs de la commune</b>              | 178   | 195   |
| <b>dont les actifs ayant un emploi</b>            | 158   | 182   |
| <b>Chômeurs</b>                                   | 20    | 13    |
| <b>Population totale</b>                          | 351   | 388   |
| <b>Part d'actifs sur la population totale</b>     | 50,9% | 50,2% |
| <b>Part des chômeurs sur la population active</b> | 11,2% | 6,7%  |

La part d'actifs sur la population totale reste la même avec l'augmentation de la population depuis 1999.

En revanche, les chômeurs sont de moins en moins nombreux, passant de 11,2% en 1999 à 6,7% en 2006.

❖ Composition de la population active

| STATUT                   | Hommes<br>(en nombre) | Femmes<br>(en nombre) | Ensemble<br>(en nombre) |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>ACTIFS</b>            | <b>100</b>            | <b>78</b>             | <b>178</b>              |
| Actifs occupés           | 89                    | 69                    | 158                     |
| ★ Actifs ayant un emploi |                       |                       |                         |
| Salariés                 | 74                    | 61                    | 135                     |
| Non salariés             | 15                    | 8                     | 23                      |
| ★ Chômeurs               | 11                    | 9                     | 20                      |
| <b>INACTIFS</b>          | <b>83</b>             | <b>90</b>             | <b>173</b>              |
| <b>TOTAL</b>             | <b>183</b>            | <b>168</b>            | <b>351</b>              |

Source : données INSEE 1999

En 1999, 178 actifs sont recensés pour une population totale de 351 habitants dont 158 occupés, soit un peu plus de la population totale.

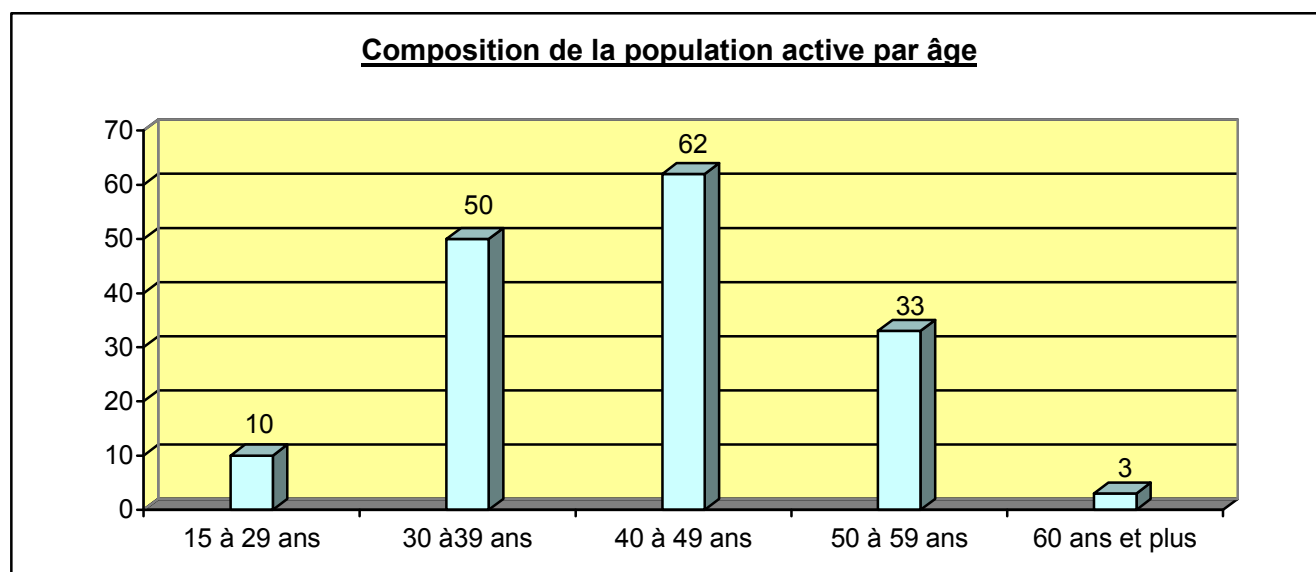
Il y a plus d'hommes actifs que de femmes actives, ils sont aussi majoritaires à avoir un emploi salarié et non salarié.

Les femmes sont plus nombreuses à être inactives qu'actives.

En revanche, on constate un nombre plus important d'hommes au chômage (11 contre 9 pour les femmes).



## ❖ Composition de la population active par âge



Source : données INSEE 1999

La population active est essentiellement composée de personnes âgées de 30 à 59 ans, avec une forte représentation des 40 à 49 ans. Cela s'explique par l'importance de cette catégorie dans la population totale. Le temps de scolarisation étant de plus en plus important, le nombre d'actifs âgés de 15 à 29 ans est faible. De même, l'âge de la retraite étant en moyenne de 60 ans, les actifs de 60 ans et plus sont peu nombreux.

## ❖ Taux de chômage

|                               | Taux de chômage |
|-------------------------------|-----------------|
| FRANCE                        | 9,2 %           |
| AUBE                          | 9,1 %           |
| <b>Saint-Jean-de-Bonneval</b> | <b>6,7 %</b>    |

Source : données INSEE 2006

En 2006, Sain-Jean-de-Bonneval présentait un taux de chômage de 6,7 %, inférieur à celui de l'Aube et de la France de plus de deux points.

## ❖ Migrations pendulaires

|                                            | Nombre d'actifs travaillant | Pourcentage |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Dans la Commune                            | 17                          | 10%         |
| Dans une autre Commune du même département | 155                         | 87%         |
| Hors du Département                        | 6                           | 3%          |

Source : données INSEE 1999

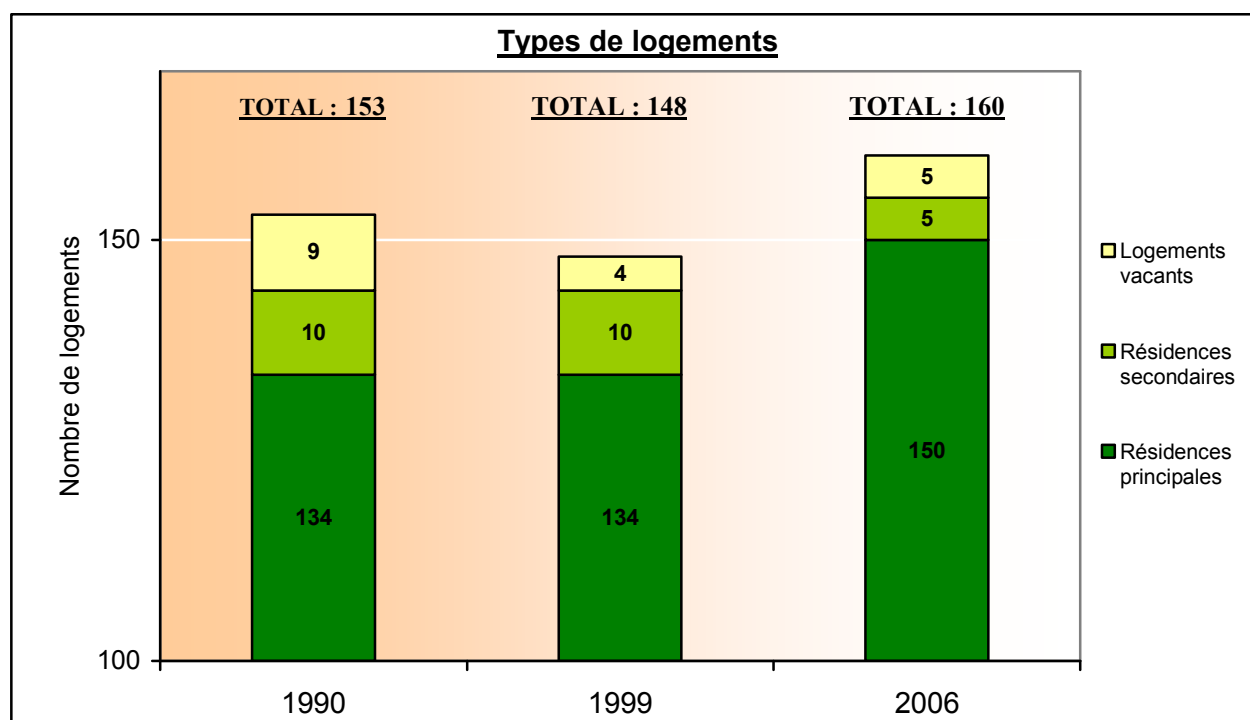
17 personnes sur 178 actifs à Saint-Jean-de-Bonneval y travaillent, 161 travaillent hors de la commune dont 155 dans le même département et 6 hors du département.

La part des actifs exerçant leur profession dans le département est relativement importante, ce phénomène s'explique par la position centrale de Saint-Jean-de-Bonneval dans le département de l'Aube mais également par sa proximité avec la ville de Troyes et de ses zones d'activités.

**ENJEU** : par sa proximité avec Troyes, la commune est attractive c'est pourquoi il est nécessaire de maîtriser l'arrivée de nouvelles constructions.

## 3.4 Parc de logements

### ❖ Évolution et composition du parc



Source : données INSEE 2006

Entre 1990 et 1999 la commune de Saint-Jean-de-Bonneval a perdu 5 logements. Cela est dû à la perte de 5 logements vacants. Ces derniers ont été démolis ou intégrés à une résidence principale.

En 1999, la commune disposait de 148 logements, dont plus de 90% de résidences principales.

Entre 1999 et 2006, le nombre total de logements a augmenté, passant de 148 à 160.

Les résidences principales, depuis 1999 n'ont cessé d'augmenter, pour représenter 93% des logements en 2006. Le nombre de résidences secondaires a diminué passant de 10 à 5. Enfin, le nombre de logements vacants a légèrement augmenté entre 1999 et 2006 : plus 1 logement.

De prime à bord, on pourrait penser que l'augmentation des résidences principales s'explique par la transformation des résidences secondaires en résidences principales mais aussi par de nouvelles constructions (8 permis délivrés entre 2005 et 2006).

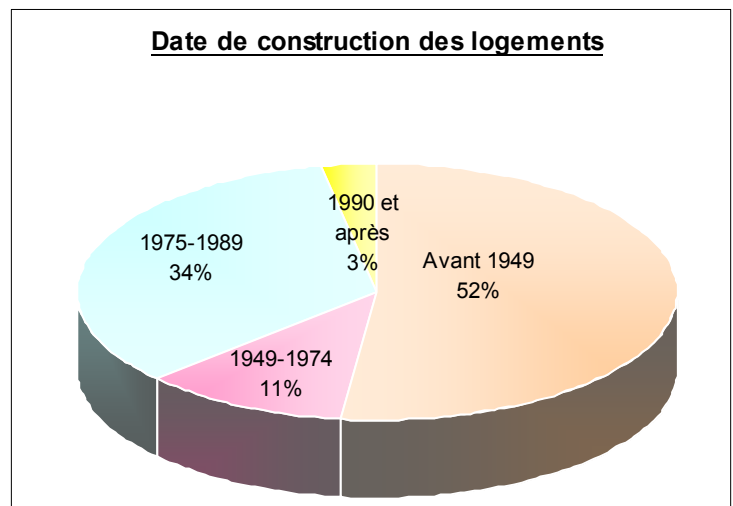
En 2008, le nombre total de logement a légèrement diminué, il est désormais de 157.

### ❖ L'Époque de construction

Sur 148 logements en 1999, 52% ont été construits avant 1949.

Seulement 11% des logements ont été construits entre 1949 et 1974, tandis qu'entre 1975 et 1989 il y eu beaucoup de nouvelles constructions puisqu'elles représentent 34% des logements.

Entre 1990 et 1999, le rythme s'est considérablement réduit avec 3% des constructions datant de cette période.



Source : données INSEE 1999

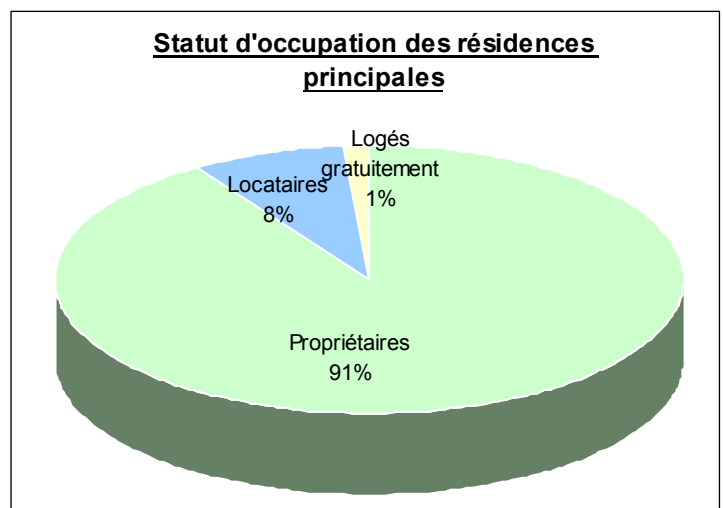
### ❖ Statut d'occupation des résidences principales

En 2006, la majorité des résidences principales est occupée par leurs propriétaires, soit 91%.

La proportion des logés gratuitement (c'est-à-dire ceux qui ne paient pas de loyer et qui ne sont pas propriétaires de leur logement) est infime puisqu'ils représentent 1% des habitants.

Le pourcentage des locataires et des sous locataires est de 8%.

Le territoire de la commune se caractérise par une forte représentation de propriétaires.



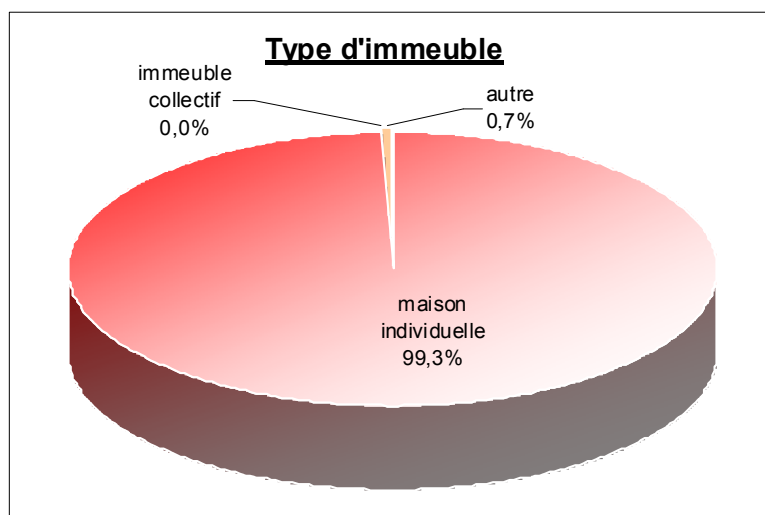
Source : données INSEE 2006



## ❖ Type de résidence principale et ancienneté d'aménagement

En 2006, sur 150 résidences principales, 149 sont des maisons individuelles et aucun immeuble collectif n'est dénombré.

Parmi les 0,7% de la catégorie « autre », on retrouve des appartements. Ces derniers se trouvent 2 et 20 rue de l'Eglise. Ils appartiennent à la commune.



Source : données INSEE 2006

| Ancienneté d'aménagement dans la résidence principale | 2006 |
|-------------------------------------------------------|------|
| Depuis moins de 5 ans (%)                             | 23,3 |
| De 5 à 10 ans (%)                                     | 18   |
| 10 ans ou plus (%)                                    | 58,7 |
| Ancienneté moyenne (années)                           | 19   |

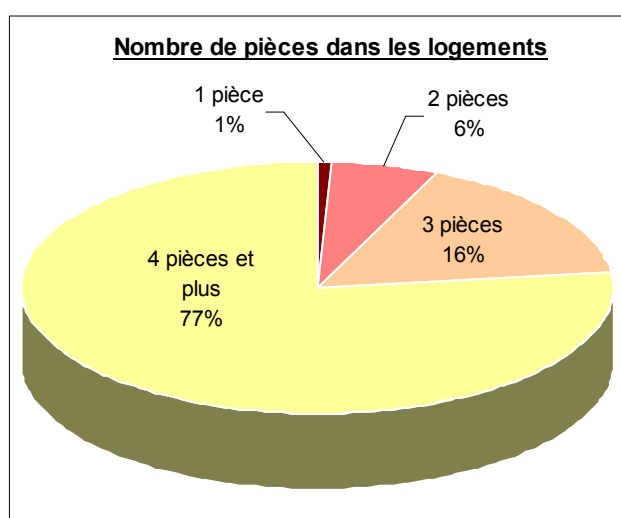
Source : données INSEE 2006

Les personnes de Saint-Jean-de-Bonneval y habitent en majorité (plus de 58%) depuis plus de 10 ans. L'ancienneté moyenne est d'ailleurs de 19 ans.

Les personnes ayant emménagé entre 5 et 10 ans sont minoritaires puisqu'elles ne représentent que 18%.

En revanche ceux qui se sont installés il y a moins de 5 ans sont 23,3 %, cela s'explique par la construction de nouveaux logements depuis quelques années.

## ❖ Niveau de confort des résidences principales

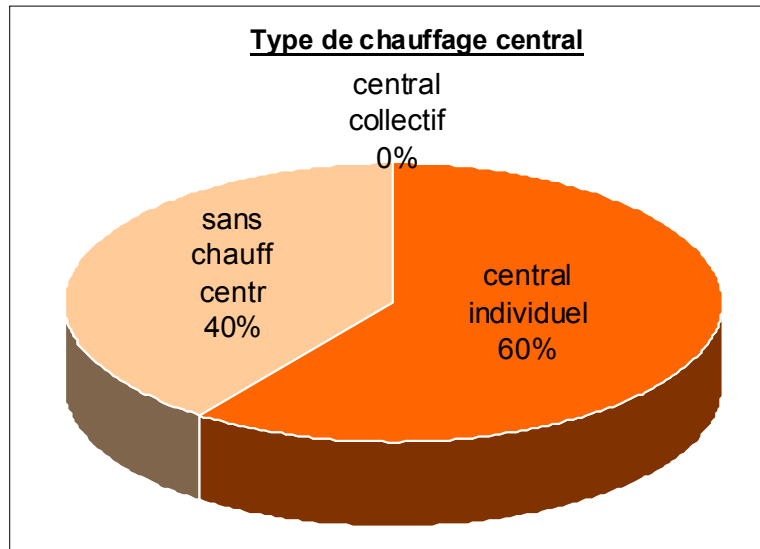


Source : données INSEE 1999

| Nombre moyen de pièces                            | 1999 | 2006 |
|---------------------------------------------------|------|------|
| Nombre moyen de pièces par résidences principales | 4,7  | 5,1  |
| Nombre moyen de pièces par maison                 | 4,7  | 5,1  |
| Nombre moyen de pièces par appartement            | 3,5  | 4    |

Source : données INSEE 2006

77% des résidences principales comprennent un minimum de 4 pièces et 23% moins de 4 pièces en 1999. Les résidences principales sont de plus en plus nombreuses à avoir plus de 4 pièces puisque le nombre moyen de pièces par résidence principale est passé de 4,7 à 5,1 entre 1999 et 2006. Il en est de même pour les maisons et les appartements.



*Source : données INSEE 1999*

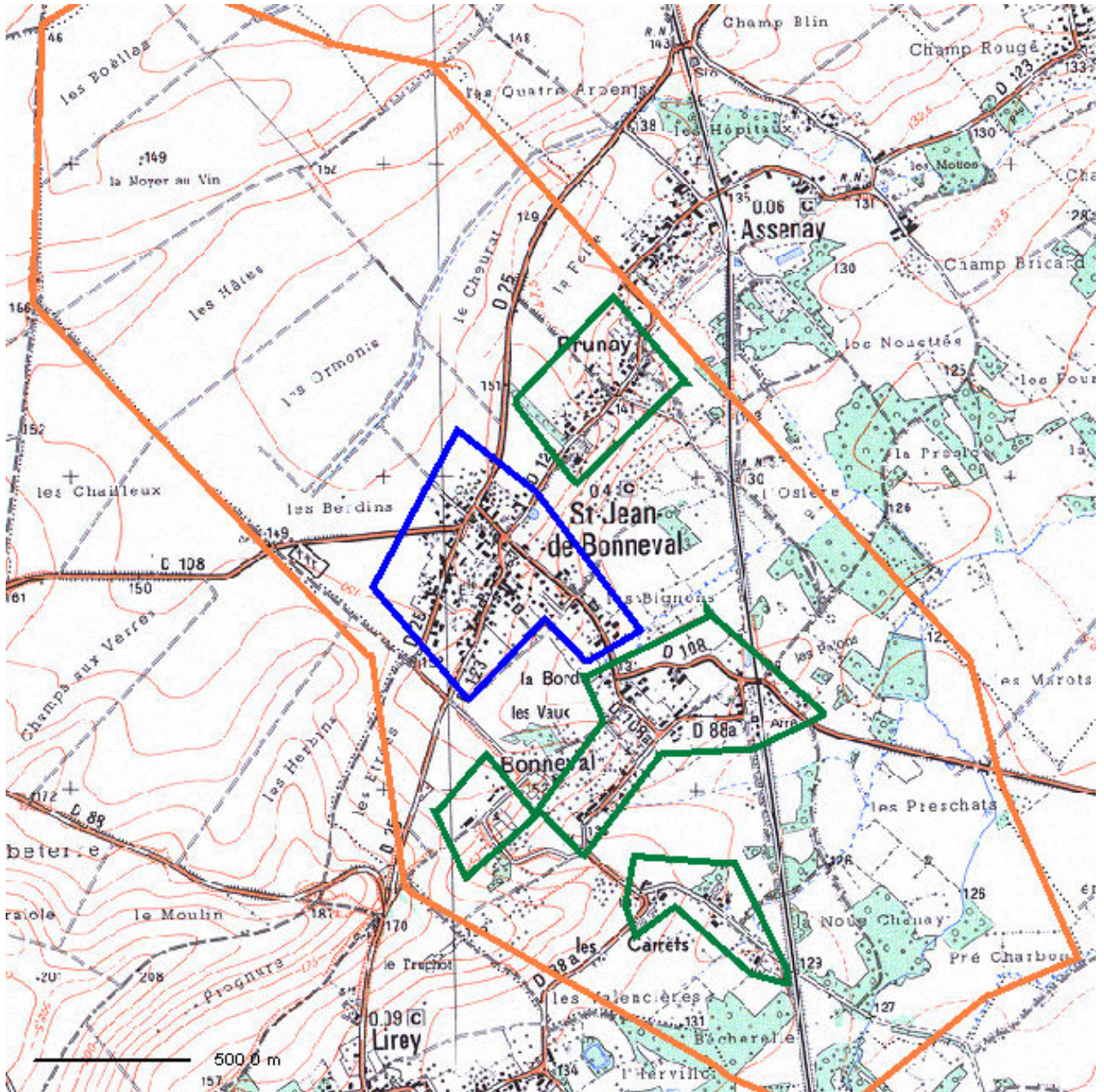
40% des résidences principales ne sont pas équipées de chauffage central collectif.

L'analyse de ces données montre que le niveau de confort des résidences principales de Saint-Jean-de-Bonneval est satisfaisant.

**ENJEU : Face à la demande croissante des logements, il faudrait prévoir une extension modérée des zones constructibles de la commune.**

## 4. LE BÂTI

### 4.1 La structure du bâti



**ENJEU :** la commune se compose de plusieurs hameaux et habitations isolées ; il serait souhaitable que le zonage privilégie l'utilisation des réserves disponibles dans le cœur du village en remplissant les dents creuses. Dans un deuxième temps, après le remplissage des dents creuses, il est recommandé d'urbaniser dans une couronne à proximité immédiate du centre bourg actuel et non le secteur des hameaux.



## 4.2 Composition du bâti

### → Le bâti ancien



*Rue de l'Église*



*Rue Basse Garnier*

### → Le bâti récent



*Rue des Riots*



*Rue Basse Garnier*

L'essentiel du bâti est champenois en pans de bois, certain corps de ferme sont réhabilités ce qui renforce l'identité architecturale traditionnelle du village. Les nouvelles constructions dénotent avec l'existant et créent une rupture avec cette architecture typique.

Pour inciter au respect du patrimoine architectural et historique du village, il pourrait être élaboré un cahier de recommandations architecturales et paysagères. Ce document ne serait pas contraignant pour les demandeurs de permis de construire mais permettrait au Maire de les conseiller au mieux.

Les espaces centraux sont des éléments de repère pour les personnes de l'extérieur et un lieu de regroupement et d'animation pour les habitants. Il existe sur la commune deux espaces centraux identifiés : la place où se situent la mairie et l'église et l'ensemble formé par le groupe scolaire et la salle des fêtes.

L'église et la mairie ont un caractère visuel de centralité. L'église est visible en plusieurs points de la commune, c'est pourquoi il est souhaitable de ménager les points de vue depuis les points bas pour permettre la découverte de l'église et donc de la commune.

Le groupe scolaire est un lieu de regroupement des habitants, toutefois son caractère central est peu clair, sa situation de retrait de la rue de l'église mériterait un traitement de mise en valeur.

→ Les entrées de village

La caractéristique de la commune réside dans sa forme ; elle se compose d'un centre bourg et de trois hameaux (Bonneval, les Carrets et Prunay).

Les entrées de village sont aujourd'hui bien traitées grâce à un masque végétal formé de haies, d'arbres et de d'arbustes.

Ces entrées constituent l'identité de la commune et nécessitent une attention particulière en termes de qualité architecturale et paysagère.

Il faut donc veiller à la préservation de ces espaces verts (arbres, haies) qui ménagent une transition entre les surfaces agricoles et le front bâti, et permettent de matérialiser les limites du village.

## 5. LES ACTIVITÉS

→ **L'activité agricole**

La commune de Saint-Jean-de-Bonneval compte 3 exploitations et 1 exploitant-retraité sur une petite surface :

- EARL Labrut
- EARL Laurelie
- Bazin
- Hennguy (exploitant-retraité)



*Bâtiment agricole rue des Riots*



*Grandes cultures rue Basse Garnier*

→ **Autres activités**

- CDV : Concessionnaire de machines agricoles,
- DHULST : Garage automobile,
- BELLINA : Plomberie,
- MAIGNIEN : Maçonnerie.

*CDV : Concessionnaire  
de machines agricoles*





La commune cherche à maintenir l'activité économique et envisage la création d'une zone artisanale. Afin d'éviter des logiques concurrentielles entre communes (des zones artisanales existent ou sont en cours de création dans des communes assez proches comme Bouilly, Chaource...), une réflexion sur la création d'une zone artisanale serait plus pertinente à une échelle communale.

### → Les équipements scolaires et services publics

La commune dispose d'une école maternelle (30 élèves) et d'une école primaire (19 élèves) au 20 rue de l'Eglise. Celle-ci est ouverte depuis le 12/01/1967.

Il y a 2 classes et un regroupement pédagogique dispersé avec les communes de Villery et d'Assenay

Le SIVOS (Syndicat Intercommunale à Vocation Scolaire) de Bouilly assure le ramassage scolaire pour les élèves de collège et de lycée.

La commune est dotée d'une salle des fêtes. La construction d'une nouvelle salle des fêtes est en projet pour remplacer l'actuelle, trop vétuste.

L'Etat rappelle l'enjeu pour les communes de rendre accessible les lieux publics pour les personnes à mobilités réduites. Ainsi un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est à réaliser par chaque commune d'ici fin 2009. Ce plan définit notamment « les dispositions susceptibles de rendre accessible l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement automobile ». Il précise les conditions et délais de réalisation des équipements et aménagements prévus.

En ce qui concerne les équipements publics, tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être rendus accessibles avant fin 2015, qu'il s'agisse des ERP publics, dont les ERP communaux (mairie, école, etc.), ou les ERP privés/commerces. Afin de préparer cette mise en accessibilité, la loi impose la réalisation d'un diagnostic de l'accessibilité des ERP de catégorie 1 à 4 avant fin 2001. La loi rend également possible une accessibilité partielle pour les ERP de catégorie 5.

### → Les associations

- Comité des fêtes,
- Aînés Ruraux,
- Sapeurs-Pompier,
- Atelier du Verger (céramique peinture...),
- Société de Chasse,
- Le Point Lecture,
- Le Club Patchwork.

### → Les réseaux

#### ➤ Les eaux pluviales et usées :

Il existe un réseau de collecte des eaux de pluviales et l'évacuation est bonne.

#### ➤ L'alimentation en eau potable :

Saint-Jean-de-Bonneval possède son propre réseau et ne fait pas parti d'un Syndicat d'Alimentation en Eau Potable.



La commune est alimentée en partie par une source dont les périmètres de protection se situent sur les territoires des communes de Javernant et de Villery. Aussi, aucune servitude d'utilité publique liée aux périmètres de protection de captage d'eau potable n'existe pour Saint-Jean-de-Bonneval.

Le territoire est bien desservi, toutefois il y a un problème de pression.

Les capacités de distribution en eau potable ne sont pas limitées.

➤ Les eaux usées :

Le schéma directeur d'assainissement et le zonage ont été mené à terme (arrêté municipal du 01/03/2004). Il n'existe aucun réseau de collecte des eaux usées.

En 2002, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un assainissement autonome spécifique avec filtre à sable, celui-ci est prévu fin 2008 début 2009.

➤ La gestion des ordures :

La collecte des déchets ménagers et assimilés sont assurés par la société SIEDEM.

Une fois par trimestre, les conteneurs papiers et verres sont vidés.

Sont ramassés : les déchets verts toute les semaines en périodes estivale, les monstres une fois par trimestre.

**ENJEU : la commune devra prendre en compte la capacité d'accueil de nouvelles populations (réseaux, école, ramassage des ordures...).**

## **6. LES NORMES INCENDIES**

Le Service Départemental d'incendie et de Secours propose à l'autorité municipale l'intégration des mesures suivantes destinées à faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers ;

**- Règles d'accessibilité aux lieux à protéger :**

Concevoir les voies de circulation de manière à permettre l'accessibilité des bâtiments à construire aux engins d'incendie et de secours en respectant les caractéristiques minimales des voies engins (cas général) et des échelles (portion de voies engins permettant l'accessibilité aux bâtiments élevés). Sont ensuite énoncés les textes législatifs et réglementaires y référant.

**Références :**

- Loi n°76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- Arrêté interministérielle du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitations ;

- Code de la construction et de l'habitation (article L.123-2 et R.123-1 à R.123-55) décret du 31 octobre 1973 relatif aux établissements recevant du public et à son règlement de sécurité (arrêté du 25 juin 1980 modifié) ;

Code du travail et plus particulièrement son livre 2, titre 3 « hygiène, sécurité et condition de travail », relatif à la prévention des incendies et à l'évacuation dans les bâtiments industriels, commerciaux et agricoles (article R.232-12 et suivant pour les établissements existant au 1<sup>er</sup> avril 1992 et R.235-4 et suivants pour les nouvelles constructions) ;

- Arrêté du 23 Janvier 2004 portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

## **- Schéma communal de défense extérieure contre les incendies :**

### **Références :**

- Circulaire interministérielle n°465 de décembre 1951 relative à la défense contre l'incendie ;
- Circulaire du 20 février 1957 relative à la protection contre les incendies dans les communes rurales ;
- Circulaire du 9 août 1967 relative aux réseaux d'eau potable. Protection contre les incendies dans les communes rurales ;
- Arrêté du 1<sup>er</sup> février 1978 approuvant le règlement d'instruction et de manœuvre des sapeurs-pompiers communaux ;
- Document technique D9 de septembre 2001 relatif au dimensionnement des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie.

### **Règles de base :**

Les sapeurs-pompiers doivent disposer de voies de circulation permettant l'accessibilité des constructions aux engins d'incendie et de secours, et d'une quantité d'eau minimale nécessaire à la lutte contre l'incendie en tous temps et en tous endroits. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Ces besoins en eau diffèrent en fonction des risques :

Un risque est déterminé par rapport aux caractéristiques d'une construction : sa superficie, sa hauteur, sa structure, son activité et son éloignement par rapport à une construction :

- Le risque moyen (risque courant) : habitations de la 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> famille et les bureaux ou autres constructions ( $H \leq 8 \text{ m}$  et  $S \leq 500 \text{ m}^2$ ).
- Le risque important (risque particulier ou spécifique) : habitations de la 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> famille IGH (immeuble de grande hauteur), établissement recevant du public, les industries et les autres constructions ( $H \geq 8 \text{ m}$  et  $S \geq 500 \text{ m}^2$ ).
- Le risque particulièrement faible (construction d'une surface développée inférieure à  $250 \text{ m}^2$  ayant 2 niveaux maxima et distance de 8m de tout autre risque).

Ces besoins en eau peuvent être satisfaits indifféremment :

- A partir de prises d'eau branchées sur un réseau de distribution, à condition : que son ou ses réservoirs disposent d'une réserve d'eau d'incendie d'au moins  $120 \text{ m}^3$ , compte tenu, éventuellement, d'un apport garanti pendant la durée du sinistre, et que les canalisations fournissent un débit minimum de  $17 \text{ l/s}$  ( $60 \text{ m}^3/\text{h}$ ) sous 1 bar de pression.
- Par des points d'eau naturels.
- Par des réserves artificielles.

Pour un **risque moyen**, les besoins en eau sont de  $120 \text{ m}^3$  minimum utilisables en 2 heures.

Pour un **risque particulièrement faible**, si le réseau de distribution ne peut pas répondre aux conditions demandées, il peut-être admis la création de réserves artificielles de  $60 \text{ m}^3$ , mais ceci doit en principe être un minimum exceptionnel.

Pour un **risque important**, les besoins en eau sont évalués et déterminés en fonction du risque à partir d'une étude réalisée au préalable par le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Les principes de base pour lutter contre un incendie sont :

- Le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m<sup>3</sup>/h.
- La durée minimale d'extinction d'un sinistre moyen est évaluée à deux heures.
- La distance entre le risque et une prise d'eau ne doit pas être supérieure à 150 m (par des cheminements praticables par des moyens des sapeurs-pompiers). Cette distance peut-être étendue à 400m pour les risques particulièrement faibles.
- La distance entre le risque et un d'eau naturel ou une réserve artificielle ne doit pas être supérieure à 400 m (par des cheminements praticables par des moyens des sapeurs-pompiers).

## **7. LES PÉRIMÈTRES LIÉS AUX BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE**

Les bâtiments d'élevage et leurs implantations devront respecter la réglementation en vigueur, soit celle relative au règlement Sanitaire départemental, soit celle prescrite par la législation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement si l'élevage est soumis à déclaration ou autorisation.

Le référencement des exploitations va déterminer par la suite les éventuels périmètres de réciprocité s'appliquant aux bâtiments d'élevage et à leurs annexes. C'est-à-dire le principe selon lequel les distances d'implantation imposées aux bâtiments agricoles (et de leurs annexes) vis-à-vis des habitations de tiers sont réciproquement opposables à toute nouvelle construction et usage non agricole. En application du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées, un recul de 50, ou plus généralement 100 mètres, est exigé par rapport à toute construction occupée par un tiers pour la construction de bâtiment d'élevage ; inversement toute construction occupée par des tiers doit respecter le recul de 50 ou 100 mètres par rapport au siège d'une exploitation d'élevage existante, à l'exception de la maison d'habitation de l'agriculteur qui peut construire aux abords immédiats de son siège.

Les abris renfermant des animaux (par exemple un abri pour cheval) devront être situés à une distance minimale de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

Il convient également de prendre en compte les nuisances sonores dans les zones destinées à l'habitat, pour éviter que les riverains soient gênés par des bruits provenant d'activités classées ou non classées conformément aux articles R1336-6 à R1336-10 du code de la Santé Publique.

Enfin il conviendra de s'assurer que les activités susceptibles de s'installer dans ces mêmes zones seront effectivement non polluantes.

Aucun élevage relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, n'a été recensé par la Direction des services vétérinaires.



## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Actuellement, la commune de Saint-Jean-de-Bonneval n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une Carte Communale, puisque la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, ainsi que la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003 lui donnent le statut de document d'urbanisme à part entière.

La volonté de la commune est de maîtriser son urbanisation et de la développer de façon très modérée en privilégiant tout d'abord les parcelles « dents creuses » situées à l'intérieur du village et dans quelques hameaux.

Il ne s'agit donc pas de dégager de nombreux terrains constructibles mais plutôt de s'offrir des opportunités constructibles, tout en maîtrisant l'urbanisation.

Pour les 10 ans à venir, la commune de Saint-Jean-de-Bonneval prévoit un maximum de 4 maisons par an afin de parvenir à une meilleure adéquation de l'offre adaptée aux caractéristiques actuelles et futures des ménages (produits et typologie) tout en limitant son étalement.

La volonté affichée de la municipalité est de préserver l'activité agricole tout en tenant compte de la règle de réciprocité relative à l'implantation des bâtiments d'élevage, d'une part, d'habitation d'autre part.

La commune est concernée par des servitudes pour lesquelles le public devra se renseigner et opposer ces servitudes aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

## JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS

Le présent document détermine deux zones :

1) Une zone délimitée par un trait rouge, dite constructible (C) où les constructions sont autorisées à condition que le secteur soit desservi par les réseaux ou à condition que la Commune s'engage à amener les réseaux manquants.

Les zones constructibles ont été déterminées en fonction de l'aptitude du terrain (humidité, relief...), de la localisation des bâtiments agricoles et de la continuité harmonieuse avec l'existant.

La Commune limite donc le périmètre constructible dans ces secteurs et respecte un découpage parcellaire rendant quelques terrains constructibles, mais en étendant la zone constructible de façon mesuré.

La profondeur des terrains constructibles est limitée autant que possible à 40 mètres. La zone constructible est étendue de façon à ne pas avoir de constructions en rideau.

2) Une zone naturelle (N) où seules sont autorisées l'adaptation la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, et l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ainsi, la Commune a procédé au recensement des différentes exploitations agricoles sur son territoire. Elle les a localisé précisément (cf. plans de zonage) afin d'envisager les zones constructibles.

### **LE HAMEAU DE PRUNAY :**

- Au nord du village, le hameau « Prunay » est contigu avec la commune d'Assenay. La zone constructible englobe l'existant, le long des réseaux, jusqu'à la limite du périmètre de 50 mètres lié à l'exploitation agricole Bazin et fils. Au nord de la route départemental n°123, la zone constructible s'arrête à la zone humide qui représente un danger pour les constructions.
- La zone constructible, au lieu dit « Clos Massée », comprend des terrains nus pour faire un équilibre avec l'existant.

### **LE VILLAGE DE SAINT-JEAN-DE-BONNEVAL :**

- Au nord du village, la zone constructible commence après l'exploitation Bazin et fils, elle englobe l'existant.
- La zone constructible s'arrête à la limite de l'exploitation EARL Laurélie.
- Une habitation isolée est comprise dans une zone constructible pour lui permettre de faire de nouvelles constructions hors existant.
- La zone constructible du lieu dit « Champ Renard » est créée pour faire un équilibre avec l'existant.
- Au sud de l'exploitation EARL Laurélie, la zone constructible s'étend jusqu'au village historique en suivant le tracé de la route départementale n°123 sur une profondeur de 40 mètres pour éviter les constructions en rideau.
- Au lieu dit « Les Maugrés », la zone constructible englobe l'existant en incluant les dents creuses et ce jusqu'au lieu dit « Les Bignons ». Il a été laissé 4 mètres en zone naturelle de chaque côté du fossé pour permettre son curage.

- Au nord du village, au lieu dit « Les Pièces de la Salle », entre la route départementale n°123 et n°25 la commune met en place un droit de préemption sur la parcelle n°51, pour la création d'une maison de retraite ou de services à la personne. La parcelle a accès aux réseaux du côté de la départementale n°123.
- A l'ouest de la départementale n°25, la zone constructible commence au chemin rural dit du bas ... ? pour faire l'équilibre avec le projet de la maison de retraite. Une extension des réseaux sera nécessaire pour la dernière parcelle. La zone constructible continue vers le sud en englobant l'existant.
- Au nord de la départementale n°108, au lieu dit « Les Berdins », la zone constructible continue au delà de l'existant, cela nécessitera une extension des réseaux jusqu'aux droits de la parcelle. Un espace est laissé pour permettre à l'agriculteur d'accéder à sa parcelle. Cette parcelle peut être urbanisée puisqu'elle est plate.
- Au sud de la départementale n°108 la zone constructible englobe des parcelles nues. Celles-ci peuvent accueillir des constructions puisqu'elles sont en bordure des réseaux. La zone constructible descend vers le sud, le long de la départementale n°25, en englobant l'existant. Elle s'arrête avant la pata d'oie, à la limite des réseaux, pour créer un équilibre avec l'existant.
- La commune préempte la parcelle n°29 au « village », afin de construire une salle des fêtes, un parking et permettre un meilleur accès à l'école.
- Au lieu dit « La Varenne », toutes les parcelles sont comprises dans la zone constructible, toutefois la commune va mettre en place le PVR (participation voirie et réseaux) afin d'équiper la zone. Cette zone est créée pour compléter et mailler le village.
- Au lieu dit « Levau », la zone constructible commence en bordure du chemin dit des Chailleux puisque les réseaux vont jusqu'aux droits des parcelles et pour qu'il y ait un équilibre avec la zone constructible du lieu dit « Les Varennes ».
- Au lieu dit « Les Vignes Blanches », la zone constructible suit la rue de l'église vers le nord, elle englobe l'existant.
- Au nord du lieu dit « Levau », la zone constructible s'étend puisqu'il y a les réseaux aux droits des parcelles et pour faire un équilibre avec l'existant. ensuite elle se prolonge jusqu'au hameau de Bonneval, en suivant les réseaux, pour faire une continuité avec le village.
- Le long de la route départementale n°108, au lieu dit « Levau », en face du fossé, la commune préempte la parcelle n°109 pour faire une aire de loisir et bâtiment communal.

### **LE HAMEAU DE BONNEVAL :**

- Au nord du hameau, la zone constructible suit la route départementale n°108 et exclue la zone inondable.
- Au lieu dit « Les Ruelles » la zone constructible traverse la ligne de chemin de fer. Elle comprend les parcelles qui touchent les réseaux. Elle continue vers le sud, le long de la départementale n°88a et des réseaux, jusqu'au virage du lieu dit « La Noue » car ce virage présente des risques pour la sécurité routière. La zone constructible s'étend sur un bois qui autrefois avait accueilli des constructions. A côté de ce bois la commune préempte la parcelle n°415 pour une aire de loisir. Enfin la zone constructible contourne la mare.
- De l'autre côté de la départementale n°88a, au lieu dit « Gobillon », la zone constructible englobe l'existant en remontant vers le centre du hameau.
- Au centre du hameau, au lieu dit « La Jonchère », une zone naturelle est créée au milieu de la zone constructible pour éviter les constructions en rideaux mais également parce que l'accès est insuffisant pour accueillir de nouvelles constructions.
- A l'est de la voie de chemin de fer, une zone constructible englobe l'existant et s'étend pour créer un équilibre avec l'existant. Elle s'arrête à la limite de la zone inondable. Elle s'étend sur une zone humide et une ZNIEFF puisque deux projets de constructions sont en cours.



### **LE HAMEAU DE DERRIERE BONNEVAL :**

- la zone constructible encadre l'existant au nord du chemin et jusqu'à la limite des réseaux au sud. Au sud du chemin la zone constructible permet de créer un équilibre avec celle du nord du chemin.
- La zone ne peut s'étendre vers le sud car la route devient un chemin de terre. Elle ne s'étend pas vers le nord pour préserver les vignes mais également à cause du virage qui présente des risques pour la sécurité routière.

### **LE HAMEAU LES CARRETS :**

- la zone constructible englobe l'existant et s'étend le long des réseaux jusqu'au périmètre de 50 mètres lié à l'exploitation agricole (EARL Labrut). La commune étend la zone constructible puisque la zone est saine et qu'elle à l'intention de refaire la voirie. La desserte incendie est suffisante.
- Ponctuellement, des zones constructibles sont créées autour des constructions isolées, ainsi elles pourront faire de nouvelles constructions hors existant. Cela a également pour finalité de ne pas créer de nouvelles habitations en marge du village ou des hameaux principaux.

## PRINCIPE DE RÉCIPROCITÉ

(Notice explicative)

- Loi SRU sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 (J.O. du 14/12/2000)
- Loi LDTR relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 (J.O. du 24/02/2005)
- Article L 111-3 du Code Rural

### **1 - Principe général**

a - Certaines distances de recul sont imposées par la loi ou les règlements en vigueur aux bâtiments agricoles vis à vis des habitations ou des immeubles habituellement occupés par des tiers.

b - Ces distances s'appliquent en cas d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles.

c - Par réciprocité, des distances identiques sont imposées aux nouvelles constructions à usage non agricole, aux bâtiments d'habitation et aux immeubles occupés par des tiers, par rapport aux bâtiments agricoles, équipements annexes compris (infirmerie, salle de traite, etc.. ).

### **2. Exceptions au principe général**

a - La règle ne s'applique pas :

- **Aux bâtiments agricoles** dont l'implantation ou l'extension pourra être autorisée **près** de bâtiments agricoles existants.
- **Aux extensions** des constructions existantes et aux constructions ne nécessitant pas de permis de construire.

b - Des règles d'éloignement différentes peuvent être appliquées pour tenir compte des constructions antérieurement implantées. Elles sont fixées :

- Dans le cadre du PLU, par le règlement d'urbanisme,
- Hors PLU, par délibération du Conseil Municipal prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

### **3. Dérogation au principe général**

Sauf dans le cas de fixation de règles spécifiques (paragraphe b ci -dessus), une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire :

- Après avis de la Chambre d'Agriculture ;
- Pour tenir compte des spécificités locales ;
- Dans les zones urbaines des documents d'urbanisme opposables aux tiers ;
- Dans les parties actuellement urbanisées (PAU) des commune non dotées de PLU ;

### **4. Remarques**

→ Les dispositions précitées sont à rapprocher de celles des articles R 111-2 et R 111-14-1 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :

\* "Art. R 111- 2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques, leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

\* "Art. R 111-14-1 : 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 localisation ou leur destination, sont de nature :

- a) à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont équipés ;
- b) à remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L 126-1 du Code Rural ;
- c) à compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains bénéficiant d'un classement en A.O.C. ou I.G.P. ou comportant des équipements spéciaux importants, des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques;
- d) 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.

→ D'autre part les dispositions relatives au principe d'antériorité consacré par le code de la Construction demeurent applicables, à savoir :

"Art. 112-16. -Loi 80-502 du 04 juillet 1980 : - Les dommages causés aux occupants de bâtiments par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

## LOI DE SOLIDARITÉ ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### Article 1.111.3 du code rural

- Loi sur la Solidarité et les renouvellements urbains n° 2000 - 1208 du 13/Décembre /2000 (J.O. du 14/12/2000), Article 204
- Loi relative au Développement des Territoires Ruraux n° 2005-157 du 23 Février 2005 (J.O. du 24/02/2005), Article 79.

L'article L.111.3 du code rural est ainsi rédigé :

"Art. 111-3.

" Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes."

" Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir comptes de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

" Dans les secteurs où des règles ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisées, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

" Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.



## **L'URBANISATION**

L'urbanisation s'effectue en zone constructible (C).

Il s'agit de la zone urbanisée ou urbanisable regroupant les terrains actuellement desservis par les réseaux ou susceptibles de l'être.

La commune souhaite pouvoir encadrer l'urbanisation et s'accroître très modérément.

La réflexion sur le développement des zones constructibles, contenue dans les contraintes de la carte communale s'est attachée à élaborer un développement harmonieux et cohérent du village et des hameaux en favorisant une urbanisation dense et compacte.

Les limites de la zone constructible (C) prennent en compte les risques naturels et la présence de bâtiments d'élevage.

La surface urbanisable constructible (C) sans constructions représente 18ha 22a 31ca. Cela répond ainsi aux objectifs d'urbanisation pour les 10 ans à venir.

La moyenne des personnes par ménage est de 2,58 ; dans l'hypothèse haute de 4 maisons par an sur 10 ans, cela augmente la population de 103 habitants. En 2008, il y avait 393 habitants. En 2019, la population pourrait être portée à 496, ce qui répond aux objectifs de la commune.

Ainsi en dégagant quelques nouvelles zones constructibles la carte communale permettra d'accueillir de nouveaux habitants et favoriser une croissance positive démographique.

## **L'ENVIRONNEMENT**

La protection de l'environnement s'effectue principalement en zone N.

Caractère de la zone naturelle (N) :

Il s'agit de la zone naturelle entourant le village et les hameaux. Elle comprend principalement des terres agricoles et naturelles.

L'objectif visé consiste à maintenir l'équilibre du site en protégeant les zones d'intérêt paysager et environnemental.

### **➤ Lutter contre les nuisances**

Le développement démographique possible, l'attractivité économique, la préservation du patrimoine naturel et environnemental se pérenniseront dans le cadre de l'application d'un nouveau document d'urbanisme et à la volonté de la commune de Saint-Jean-de-Bonneval.

La présente carte communale répond aux contraintes réglementaires et aux objectifs de la commune.

Le Règlement National d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de SAINT-JEAN-DE-BONNEVAL.