

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

Châlons en Champagne le: 5 JUL. 2011

P/ Le Préfet

Le Secrétaire Général

SAINT-BON

SOUS-PRÉFECTURE
30 MAI 2011
D'EPERNAY

Alain CARTON
CARTE COMMUNALE

Elaboration

RAPPORT DE PRESENTATION DOCUMENT N°1

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 Mai 2011.....

Approuvé par arrêté préfectoral n°..... en date du 5 JUL. 2011



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
DIAGNOSTIC.....	9
A. SITUATION ET CADRE NATUREL	10
1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	10
2. PAYSAGE URBAIN	18
3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	22
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE PAYSAGERE ET URBAINE... ..	30
B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	33
1. DEMOGRAPHIE.....	33
2. HABITAT	37
3. L'ECONOMIE	39
4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE... ..	42
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL	43

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE	47
A. PARTI D'AMENAGEMENT	48
1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	48
2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL	49
3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS	49
B. ZONAGE ET REGLEMENT	52
1. REGLEMENT	52
2. ZONAGE	53
C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE	63
IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES	63
D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE	66
LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	66

PREAMBULE

1. Cadre juridique actuel de la commune de Saint-Bon

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.

La présente élaboration a pour objectif d'adapter les évolutions du territoire communal aux dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains et de définir un projet de développement pour les années à venir.

2. Objectifs de la commune

La carte communale reste un document simple, qui sans règlement autre que le Règlement National d'Urbanisme permet dans un premier temps de fixer, les secteurs où l'on souhaite urbaniser et ceux où on ne le souhaite pas. Le positionnement de ces limites constructibles, la profondeur, la taille des zones permettra de gérer l'implantation.

La carte communale se base **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village et le hameau dans leur globalité**, pour ainsi en faire ressortir **des orientations communes et équilibrées**. Ce document permet également **de protéger des secteurs où les constructions ne sont pas envisageables en vu des sensibilités paysagères, des contraintes techniques et d'un principe d'évolution raisonnée**.

Le paysage s'impose tout d'abord : cette région se caractérise par son appartenance au Bassin Parisien et plus particulièrement à la Brie Champenoise, vaste plateau humide.

Le bâti traditionnel est remarquable par ses formes : longères, bâti sur cour, ...ses matériaux : bois, terre cuite pour les couvertures, la pierre meulière, le calcaire, mais aussi la brique rouge... Saint-Bon dispose d'un patrimoine naturel important et riche : des zones naturelles sensibles de fond de vallée (ripisylves et autres zones humides, bois de Champfleury), de nombreux vergers accompagnant le bâti villageois, une trame bocagère liée aux zones humides et à l'activité d'élevage...

Ces traits de caractère bien particuliers semblent appréciés, notamment dans un contexte d'attractivité vis-à-vis de la région parisienne voisine : reprise de l'habitat ancien, création d'habitat nouveau, des jeunes familles viennent s'installer sur la commune : un territoire vaste avec un espace urbain réparti entre le village massé et des écarts à dominante agricole, des limites du bâti à contenir et à clarifier, des espaces sensibles à protéger, une urbanisation à maîtriser et à évaluer dans son ensemble... Aussi le temps de l'élaboration de la carte communale doit permettre de mesurer les évolutions attendues, de retenir les orientations souhaitables et de dégager l'esprit des actions à mettre en œuvre.

Il s'agit pour la commune de SAINT-BON : de conforter son dynamisme socio-économique et son attractivité, mais de manière réfléchie et modérée ; de clarifier la limite constructible ; de gérer différents équipements à disposition et certaines difficultés : eau potable, eaux pluviales, voiries, sécurité routière ...

Opposable aux tiers après enquête publique et approbation conjointe par le conseil municipal et le préfet, la carte communale permet à la commune, si elle le souhaite, de prendre la compétence de délivrance des permis de construire. Actuellement la commune ne souhaite pas ce transfert de compétence.

L'élaboration de la carte communale doit conduire en un zonage simple, cohérent, « cristallisant » l'intérêt collectif.

3. Intérêt de la carte communale et contenu

La carte communale permet **de lever la règle constructibilité limitée**, ouvrant ainsi la possibilité à la commune de SAINT-BON d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale **définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles** (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale **pourront décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire**, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune permettant de définir des principes d'aménagement et de développement à moyen terme et à long terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision future.

La carte communale comprend :

UN RAPPORT DE PRESENTATION :

- **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale**

UN OU PLUSIEURS DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- **Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles**

La loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la **Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.**

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale.** Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».

DIAGNOSTIC

A. SITUATION ET CADRE NATUREL

1. SITUATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

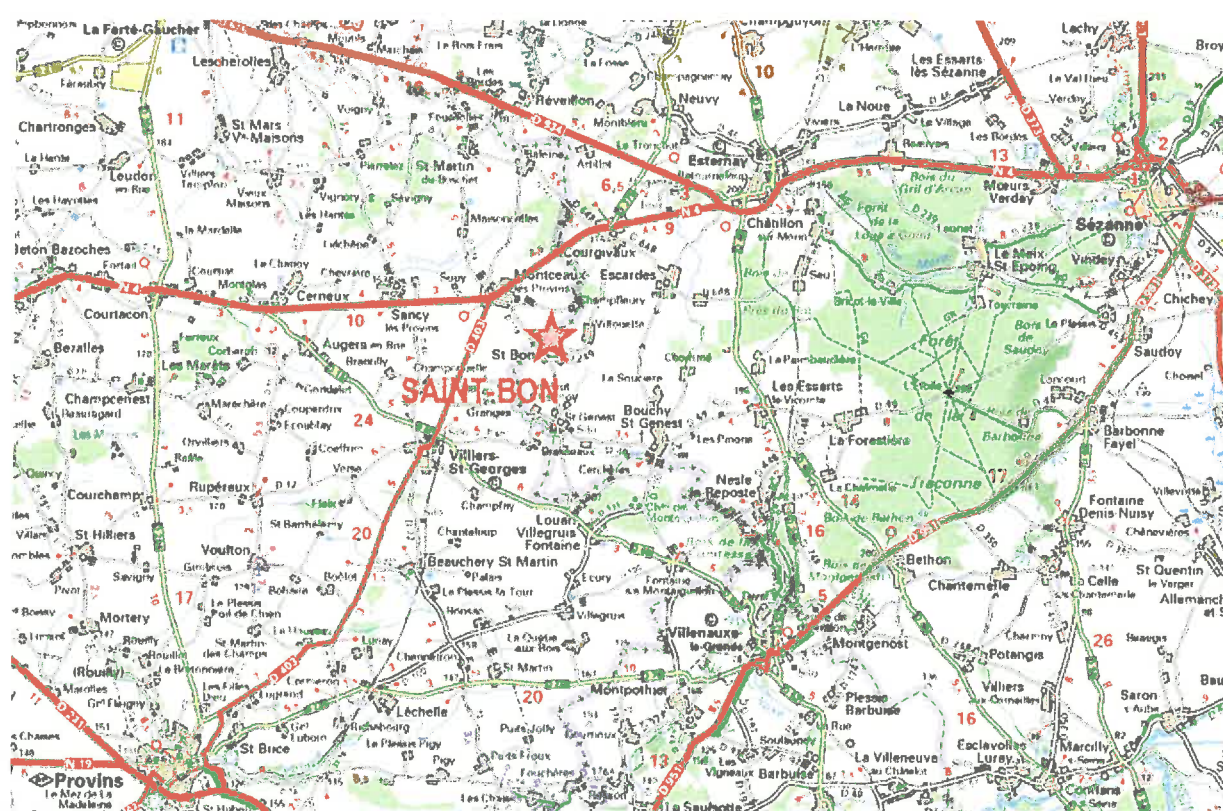
1.1 Données géographiques

Saint-Bon appartient au canton d'Esternay. Ce chef-lieu constitue le pôle urbain le plus proche.

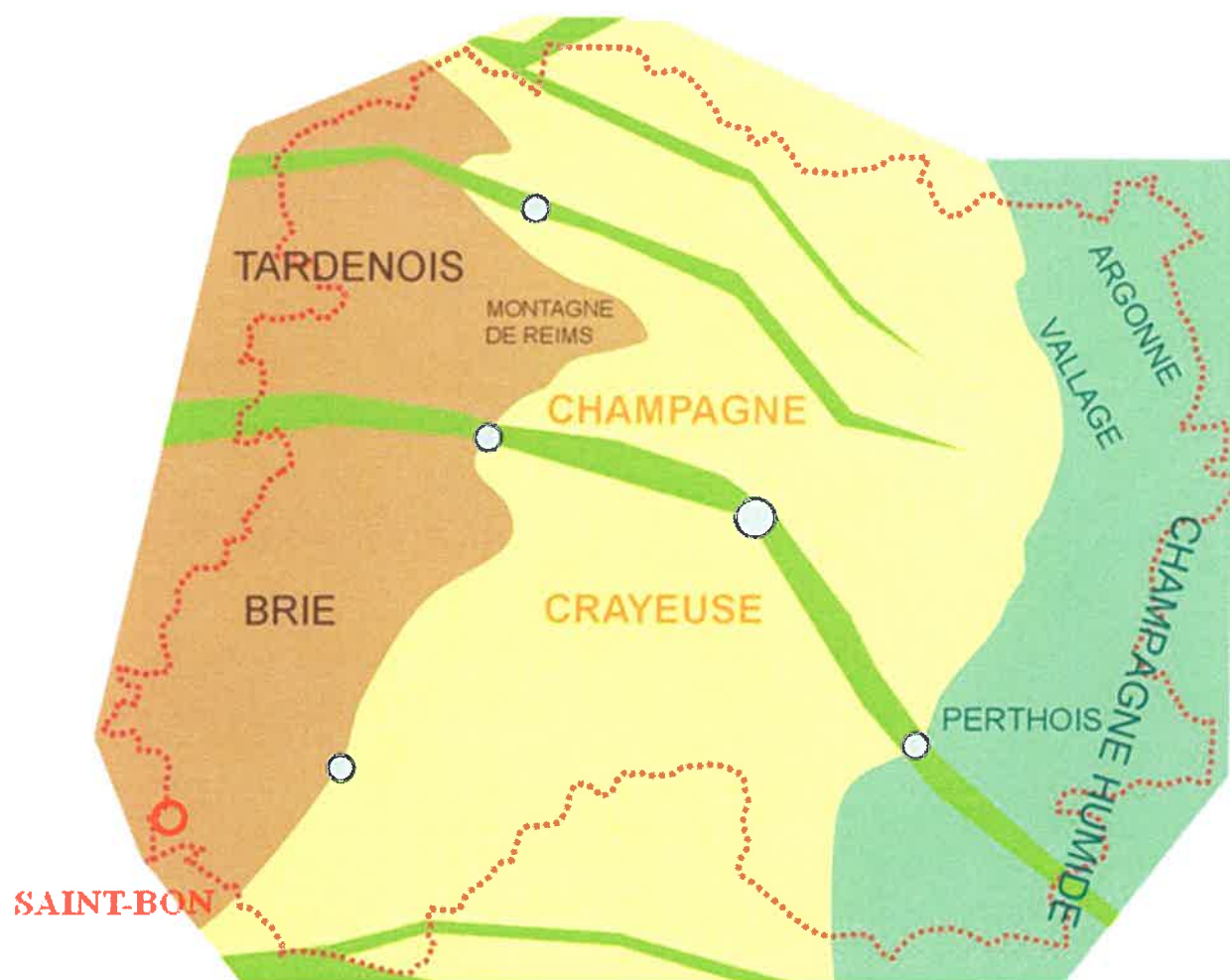
Le territoire du canton est traversé d'est en ouest par la RN4, voie d'importance nationale. La RD119 facilite les liaisons vers la RN4. La RD403 assure la desserte vers la commune de Villiers-Saint-Georges (77). Localisée au sud-ouest du département de la Marne, la proximité immédiate de la Seine-et-Marne et, au-delà, de la Région Parisienne en font un territoire prisé. L'attractivité résidentielle en est une conséquence notable.

Le bâti est concentré au sein du village et du hameau de Villouette.

Le Bois de Champfleury constitue le seul massif boisé présent sur le territoire communal. D'autres éléments viennent enrichir la qualité paysagère : les nombreuses haies clôturant les pâtures et les prés, ainsi que les nombreux vergers parsemant les fonds de parcelles du bâti rural.



Au nord de la côte d'Ile-de-France, le territoire communal se distingue par son implantation sur le plateau de Brie Champenoise où le relief « mou » offre des points de vue lointains, interrompus épisodiquement par des bois de moyenne importance. L'activité agricole constitue l'activité principale, marquant sa présence par de nombreux bâtiments agricoles intégrés dans le tissu urbain.



1.2 Géologie (source : BRGM):

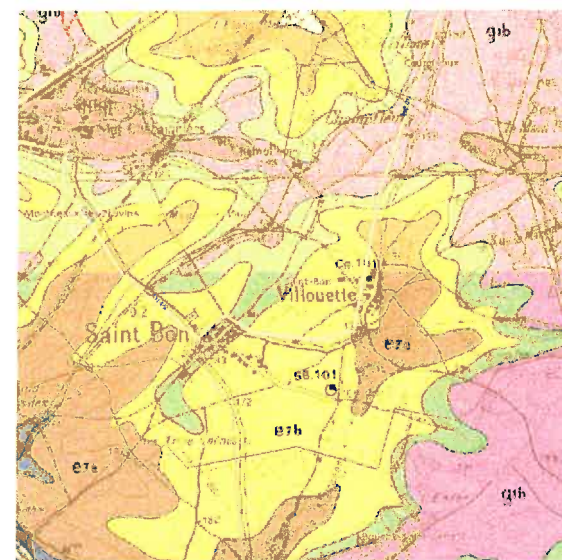


La commune de SAINT-BON se situe sur des terrains hydromorphes, car à dominante d'argile. En résulte une occupation du sol adaptée à la pédologie, à ces terrains argilo-calcaires : culture, mais aussi élevage et surtout une plus forte présence des fossés de drainage.

L'apparition de mares, de rus et autres fossés, rend compte de cette humidité prévisible du sol. Ainsi, plusieurs mares, pour certaines en voie de disparition, sont encore présentes au cœur du village. Utilisée depuis la fin du XIX^{ème} siècle pour la construction, la pierre meulière constitue un matériau local.

Selon la carte géologique au 1/50000^{ème} :

Profondeur	Formation	Lithologie	Lithologie	Stratigraphie	Altitude
5.00	Calcaire de Champigny		Argile sableuse ocre, localement marron	Priabonien	173.00
8.00			Argile calcaire gris verdâtre, pâteuse		170.00
10.00			Marne blanche tendre à passées de calcaire micritique beige induré		169.00
11.70			Calcaire micritique beige induré		167.50
19.00	Calcaire de Saint-Ouen		Marne blanche tendre	Marinésien	166.30
			Calcaire microcristallin à micritique blanchâtre, jaunâtre ou beige miel, localement recristallisé à veinules de calcite		159.00
30.00	Sables d'Auvers-Beauchamp		Calcaire microcristallin à micritique blanchâtre, jaunâtre ou beige miel, localement recristallisé à veinules de calcite, à silex laiteux à opalescents	Auversien	148.00
36.00			Marne sableuse grise, tendre		142.00
38.00			Sable fin à quartz subanguleux à subarrondis, jaunâtre à translucide		140.00
40.00			Marne sableuse grise, tendre		138.00
40.50			Calcaire		137.50
43.00			Marne sableuse grise, tendre		135.00
43.50			Calcaire micritique beige miel		134.50
45.00			Calcaire argileux blanchâtre, tendre à pâteux		133.00
47.50			Calcaire micritique beige, localement sableux		130.50
50.00			Marne blanchâtre plus ou moins silteuse à pâteuse		128.00
56.50	Sables du Soissonnais (terme de sondeur)		Calcaire micritique beige induré	Lutétien	121.50
58.00			Marne blanchâtre plus ou moins silteuse à pâteuse		120.00
59.50			Calcaire micritique beige induré		118.50
60.50			Marne blanchâtre plus ou moins silteuse à pâteuse		117.50
61.00			Calcaire micritique beige induré		117.00
61.60			Marne blanchâtre plus ou moins silteuse à pâteuse		116.20
62.50			Calcaire micritique beige induré		115.50
64.00			Marne blanchâtre plus ou moins silteuse à pâteuse		114.00
66.50			Calcaire		111.50
69.00			Argile silteuse, gris noirâtre, pâteuse, à débris de gastéropodes		109.00
77.00	Sables et argiles à lignites du Soissonnais		Perte totale jusqu'à 76m	Yprésien	101.00
78.00			Sable fin, grisâtre à noirâtre, à quartz subarrondis, translucides		100.00
80.00			Argile sableuse marron à ocre		98.00
81.00				Spornacien	97.00



- e7a : Calcaires de Champigny
- e7b : marnes
- g1a : argiles vertes à niveaux marneux
- g1b : Argiles à meulière et meulière de Bries

1.3 Données paysagères et évolution du territoire communal :

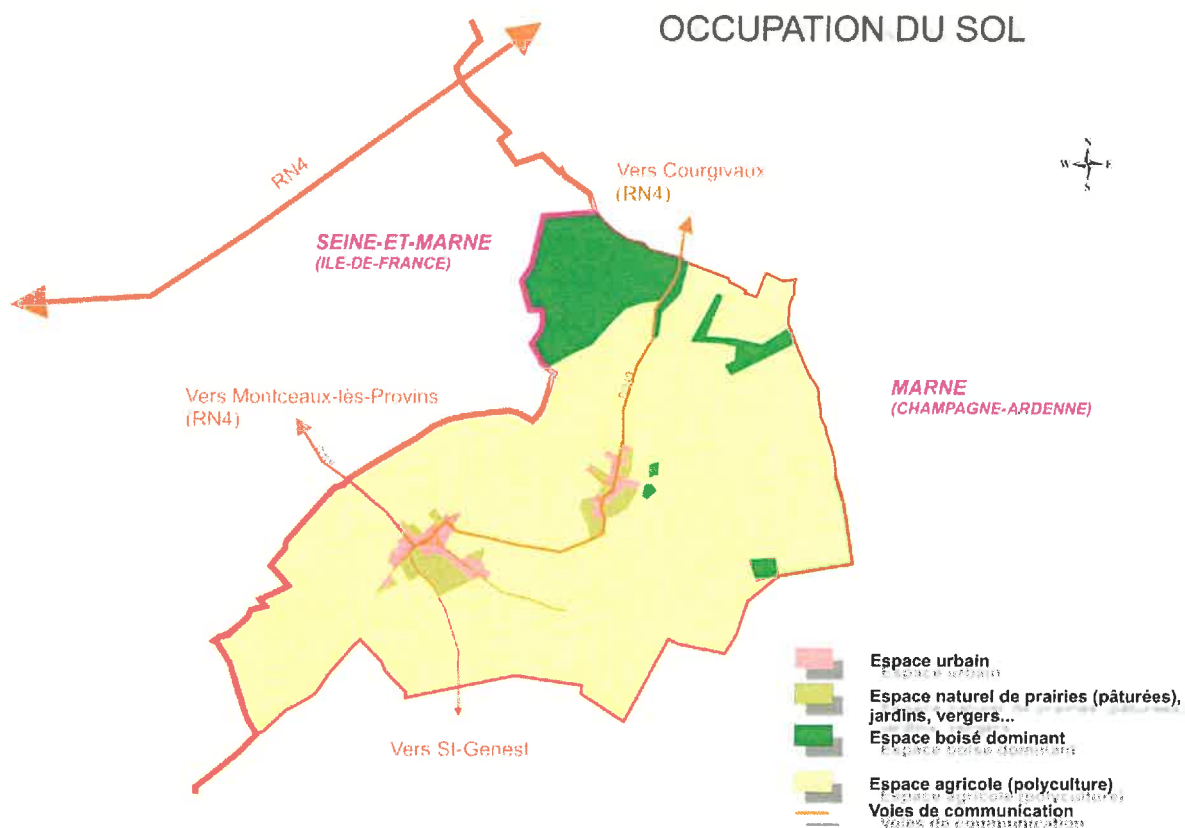


La superficie communale atteint 800 ha où se répartissent par ordre d'importance les surfaces céréalières, les espaces boisés, le bâti (habitat et agricole), les prairies et pâtures.

Le paysage communal est marqué par deux ensembles distincts, liés directement aux espaces de Brie Champenoise : les bois et le plateau cultivé.

Le plateau humide s'étend, marqué par de nombreuses ondulations, donnant un relief « mou » caractéristique (altitude max : 203 m; mini : 159 m), marqué par la traversé de nombreux rus et fossés de drainage des terres agricoles. Ensuite, la forêt sous forme de massifs de plusieurs centaines d'hectares marque le paysage au nord-est. Le bourg et le hameau de Villouette apparaissent dans cet espace intime semi-ouvert, un paysage fermé par de nombreux vergers accompagnant le bâti rural.

Le taux de boisement de la commune est de 9%. La pression foncière liée à l'agriculture reste forte dans ce secteur, ce qui accentue la vulnérabilité des boisements relictuels.



De nombreux éléments distinguant l'occupation du sol ont été recensés :

- Deux entités habitées : le village et le hameau de Villouette situé à environ 1 km à l'est
- Les massifs boisés : ils se concentrent au nord du finage (Bois de Champfleury). Quelques boqueteaux viennent rompre la perception lointaine provoquée par les champs de cultures prédominants
- L'espace agricole : il est consacré quasi exclusivement à la grande culture et dans une moindre mesure à l'élevage.

- Perception du village et hameau : ils sont constitués par de nombreuses anciennes fermes, s'organisant autour d'une cour. Le caractère imposant de ces constructions donne une importance particulière dans cet espace agricole ouvert.
- L'identité du village est marquée par sa trame urbaine disposée en étoile autour de l'église ; le hameau de Villouette suit une trame linéaire. L'église antérieure au XVIIIème siècle constitue un repère identitaire. Le seul monument remarquable est l'ancienne maison seigneuriale accompagnée par son pigeonnier. Diverses bornes témoignent des anciennes propriétés des Hospices de Paris.
- Le château d'eau, aujourd'hui non utilisé, apparaît à l'ouest du hameau, dressé en limite de finage avec Montceaux-lès-Provins

L'abbé BOITEL, dans son livre datant de 1850, sous le nom de « Recherches historiques, archéologiques et statistiques sur Esternay, son château et les communes du canton », p578à 585, a décrit la commune de Saint-Bon sous les termes suivants :

« Ce village porte le nom de son patron, sanctus Bonitus. On ne trouve aucune autre commune qui porte ce nom. »

« Le commerce consiste dans la vente des céréales, des bestiaux, des volailles et des bois. »

« Le seul monument remarquable est l'ancienne maison seigneuriale. »

« La seigneurie passa entre les mains des frères de la Charité de Paris, qui rachetèrent. Maintenant le château et les propriétés qui en dépendent appartiennent aux hospices de Paris »

« Le fief de Villouette, comme la seigneurie de Saint-Bon, avait le droit de haute, moyenne et basse justice. Il est aussi maintenant la propriété des hospices de Paris. »

« L'église n'offre rien de curieux dans son architecture; elle paraît seulement fort ancienne. Elle possédait deux tombes, qui furent enlevées en 1795 »

1.4 Sensibilité environnementale :



Les boisements jouent encore un rôle important dans le paysage et en constituent la principale animation.

Les bois : ils s'étalent sur les secteurs les plus humides : rus et ruisseaux. Ils prédominent au nord du finage : bois de Champfleury.

L'ancienne décharge municipale a été recolonisée par la végétation arbustive et arborescente.

Les haies maintenues par l'activité d'élevage marquent les limites séparatives de nombreuses parcelles bâties.

Les arbres : en milieu urbain l'arbre accentue les perspectives ou conforte la prestance d'un édifice. Il figure de véritable événement paysager, soulignant l'occupation humaine.

Les vergers (pâturés ou non) assurent une transition harmonieuse entre l'espace urbain et les terres agricoles pâturées cultivées. Cette succession offre plus d'intimité au paysage urbain et agit comme un écrin de verdure autour du bourg.

Au-delà de la description du paysage réalisée ci-avant, aucun milieu naturel particulier n'a été recensé. Les éléments les plus sensibles se révèlent être les haies et les vergers car ils sont soumis à une « double pression » : l'activité agricole céréalière extensive et l'extension de l'urbanisation.

Prise en compte des milieux naturels :

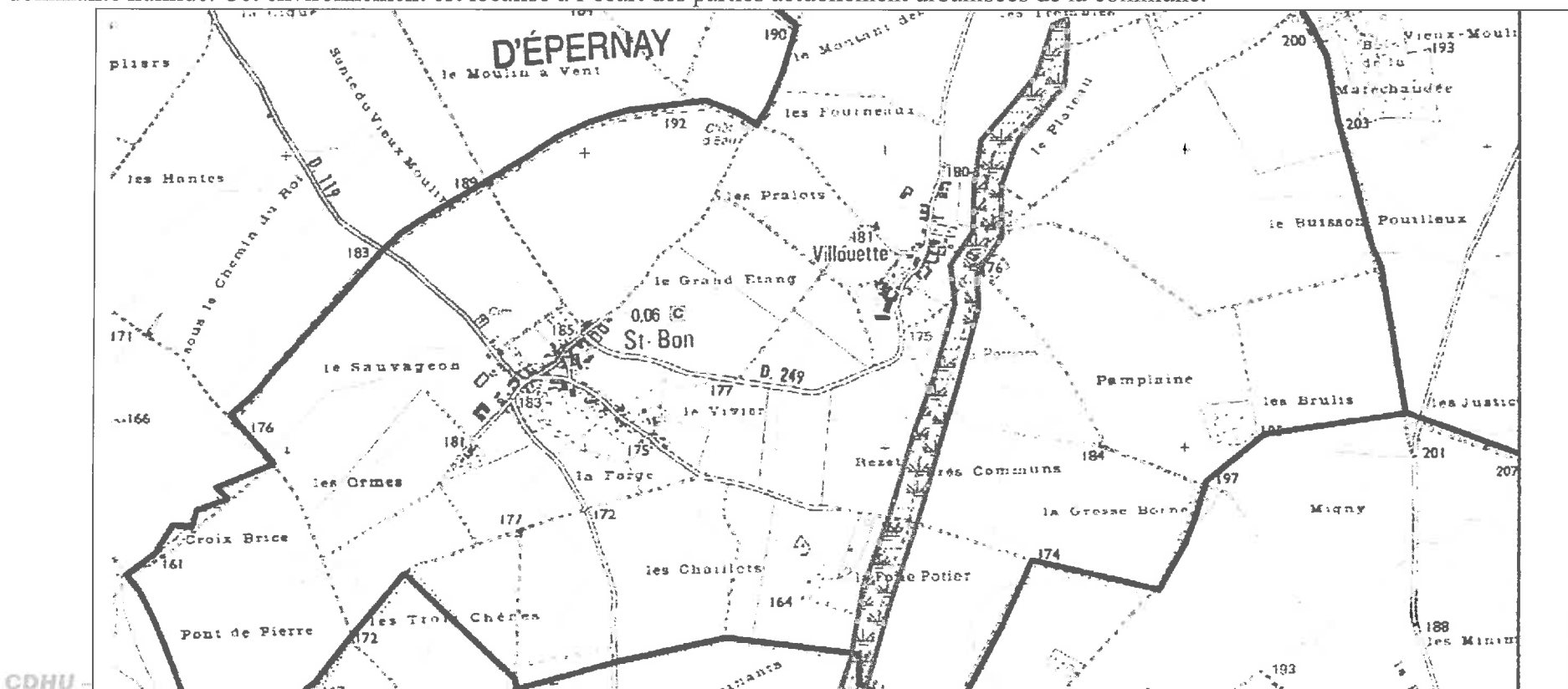
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie identifie sur le territoire communal des zones à dominante humide.

L'orientation 19 du SDAGE prévoit de mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides et de préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité. La disposition 83 du SDAGE prévoit à ce titre que soient protégées les zones humides par les documents d'urbanisme.

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année » (art. L.211-1 du code de l'environnement).

Sur le territoire communal de Saint-Bon, les zones humides correspondent au cortège de fossés de drainage, aux cours d'eaux, mares, prairies humides.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie a répertorié le tracé du ru de Turenne et ses abords en zone à dominante humide. Cet environnement est localisé à l'écart des parties actuellement urbanisées de la commune.



2. PAYSAGE URBAIN

2.1. Evolution urbaine

ORGANISATION URBAINE : village de SAINT-BON



Les espaces de respiration du tissu bâti sont constitués par les fonds de parcelle jardinés, de pâtures. Ils représentent un élément fort du paysage urbain, assurant une transition adroite avec les espaces agricoles ouverts environnants l'agglomération. Certaines discontinuités dans

Le bâti ancien s'est concentré le long de deux rues principales : rue Pierre Meunier et rue de l'Enfer (de la Grosse Haie).

Seuls deux éléments s'en écartent : le cimetière communal, route de Montceaux ; et une construction ancienne habitée, située à l'extrémité ouest de la rue Pierre Meunier.

Le cœur du village est identifiable de par la présence de l'église et de l'ancienne demeure seigneuriale accompagnée par son pigeonnier. L'unité de ce village en étoile tend à disparaître du fait d'une concentration de constructions récentes le long de la rue de l'Enfer et organisées pour certaines le long d'impasses. De nombreuses mares, pour certaines comblées, sont recensées.

L'implantation des constructions récentes s'est faite sous deux formes : remplissage des espaces libres (dents-de-scie) entre les anciens corps de ferme.

Ces principes d'organisation ont maintenu un bâti groupé. De nos jours, le développement urbain s'oriente davantage vers l'ouest du village.

L'activité agricole actuelle ponctue le paysage urbain par la présence de bâtiments, pour certains à vocation d'élevage.

le tissu bâti attirent l'attention : rue de l'Enfer (culture surplombée par une ligne électrique) et rue Meunier à proximité de l'exploitation agricole d'élevage.

Certaines haies et vergers offrent une réponse cohérent à la nécessité d'intégration du village au sein de son paysage sensible, majoritairement façonné par la polyculture.

ORGANISATION URBAINE : hameau de VILLOUETTE



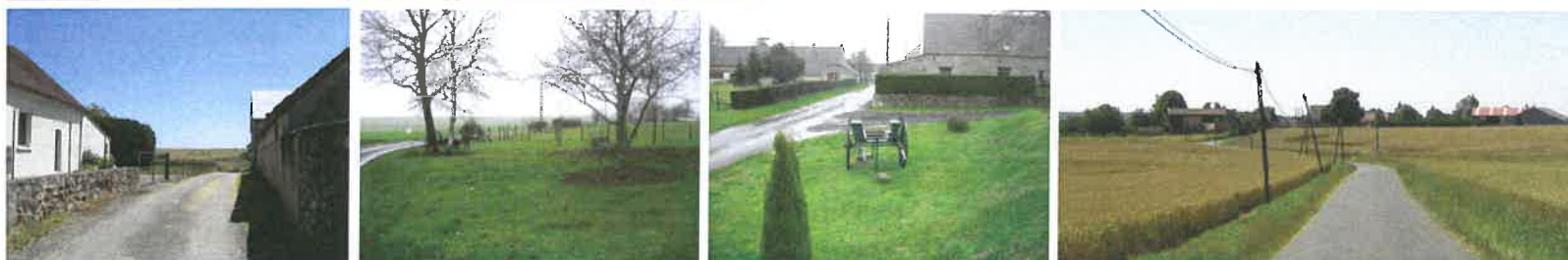
Le bâti ancien est disposé le long d'une seule voie : rue de Champfleury.

L'entrée du hameau en provenance du village, est marquée par la présence d'un bâtiment d'élevage de volailles. L'autre bâtiment agricole d'élevage est implanté en sortie nord du hameau.

Le cœur de cet espace aggloméré est ponctué par de nombreux espaces libres de toute construction : il s'agit actuellement de jardins, de vergers, ou de prés, assurant un caractère agreste à Villouette.

Ici, l'implantation des constructions récentes s'est également établie dans le respect des limites anciennes du hameau : par remplissage des espaces libres (dents-de-saïen) entre les anciens corps de ferme. Cette typologie d'implantation a permis de respecter et de préserver la trame originelle de type « village-rue ».

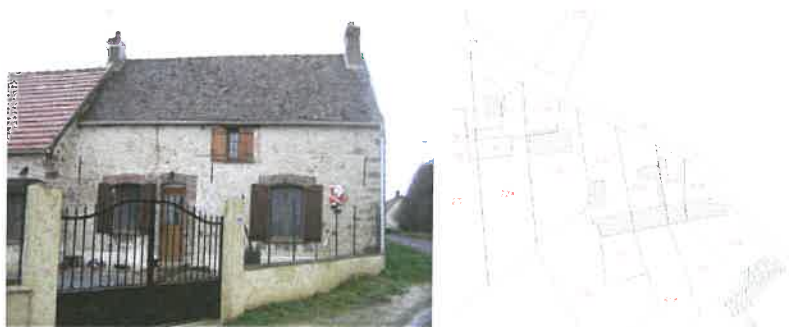
Toute comme le village, le paysagement des espaces publics apportent une valeur ajoutée indéniable au cadre de vie des habitants.



2.2. Typologies du bâti et incidences paysagères

1- Le bâti ancien :

Le modèle de base: la Longère, peu représenté



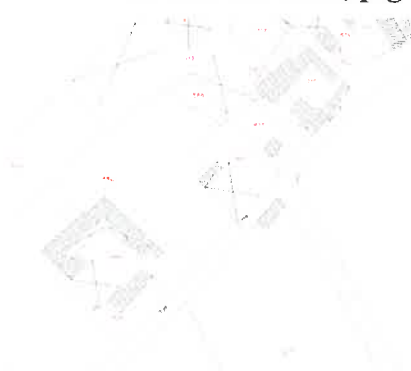
La « longue maison » est le modèle de base du bâti rural mais aussi souvent « urbain ».

Héritée des gaulois, cette habitation se tourne vers le soleil (façade au sud) et s'aligne à la rue tantôt par son pignon tantôt par sa façade.

La longère peut être composée de l'accolement de logis ou de l'accolement d'un logis et de bâtiments à usage agricole (pour les fermes). Ces constructions sont souvent formées de volumes simples dont le hauteur peut aller décroissant, ce qui leur confère généralement beaucoup de pittoresque.

L'ensemble des fonctions se déroulent sous le « même toit ».

Le bâti sur cour, pignon sur rue est prédominant.



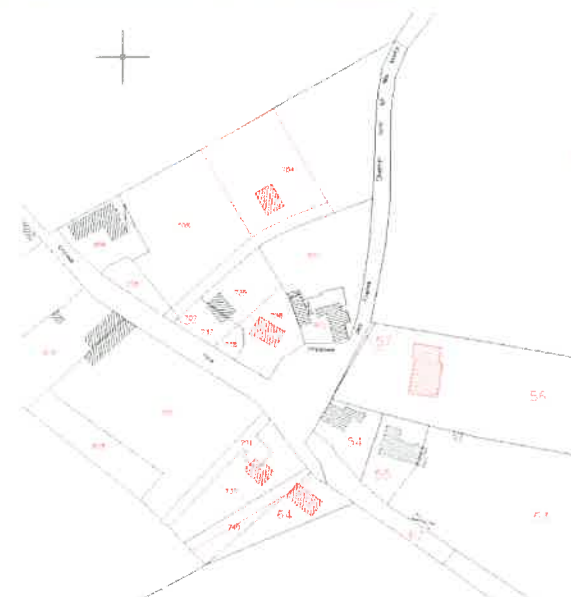
Il s'agit d'une variation du modèle de la longère. Ces bâtiments sont souvent des fermes assez importantes. Les diverses constructions s'organisent en forme de L ou de U autour d'une cour de desserte centrale conçue comme un espace de travail. Les fonctions se trouvent différenciées par bâtiment. Parfois, cet espace central est fermé coté rue par un mur doté d'une porte cochère à pilastres et piétonne. L'habitation conserve une typologie proche de la longère traditionnelle. Parfois, un certain embourgeoisement se traduit par l'édification d'habitations suivant une typologie plus élaborée : R+1, alignement des percements des ouvertures en façade, toiture à quatre pans, utilisation de nouvelles techniques et matériaux...

2- Le bâti récent :



Le modèle du pavillon au cœur de la parcelle devient systématique et la production des constructions s'est standardisée à partir de matériaux exogènes. Les règles anciennes se sont inversées :

On distingue une urbanisation au coup par coup exclusivement, le long des voiries départementales et communales. L'urbanisation est venue en remplissage des « dents-creuses » et se poursuivant en continuité directe du village et du hameau, là où les réseaux sont présents. Les opérations d'aménagement d'ensemble sont encore absentes du paysage urbain. Toutefois certaines constructions existantes et des projets en cours tendent à modifier l'unité urbaine existante et à estomper le caractère rural (constructions en double-rideau, implantation en net recul vis-à-vis du domaine de desserte).



3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 Servitudes d'Utilité Publique

- *Servitudes PT3, relatives aux réseaux de télécommunications*

→ 1) Réseau urbain local : appui et passage en terrains privés et établissement de supports

2) Réseau interurbain et réseau national : la présence du câble entraîne en terrains privés une servitude non aedificandi de 3 m à raison de 1,5m de part et d'autre de l'axe. Sur domaine public tous travaux doivent faire l'objet d'une demande de renseignement au Centre de Câbles des T.R.N.

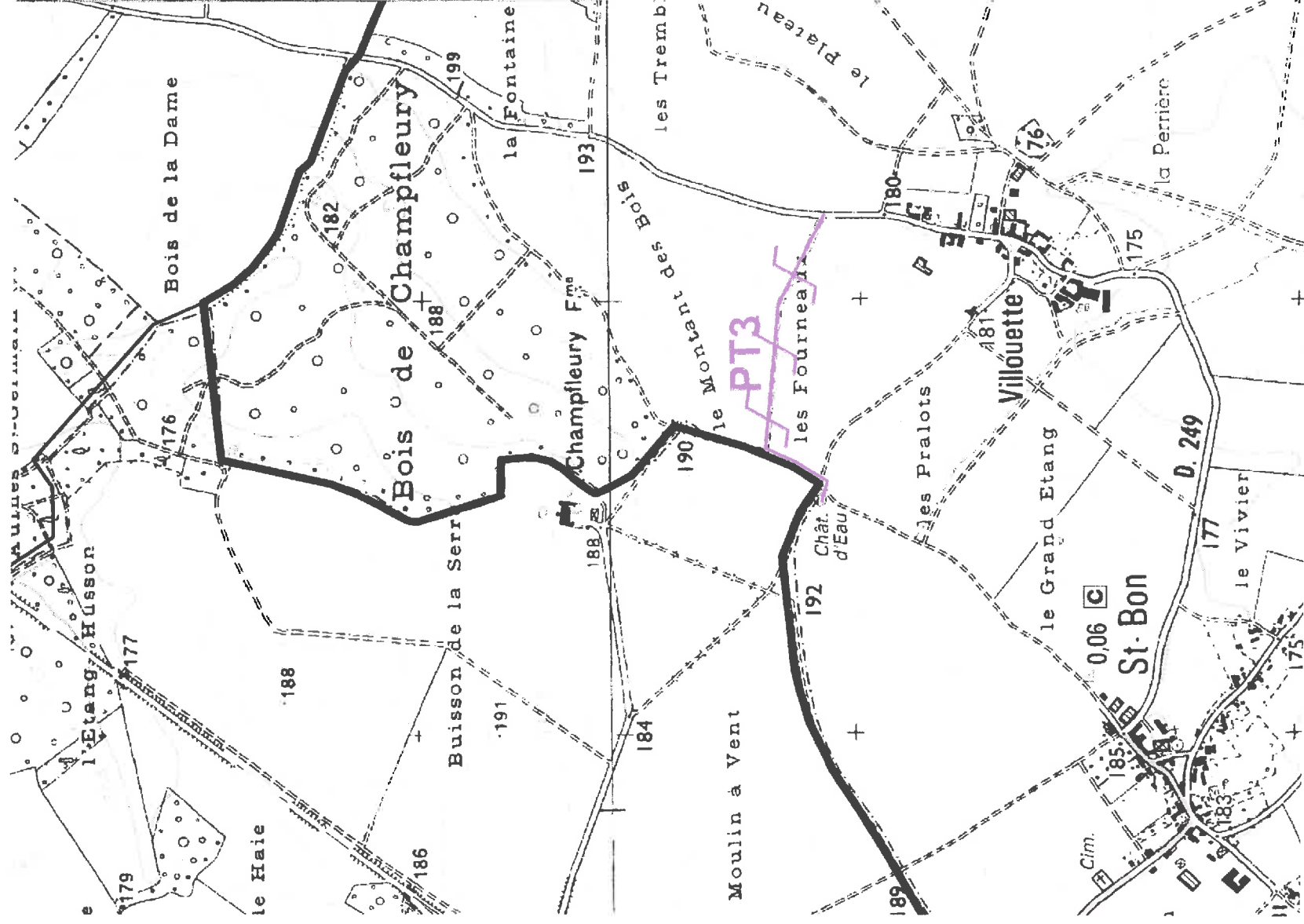
- *Servitudes T7, relations aériennes – Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal)*

Effets principaux : autorisation des ministres chargés de l'aviation civile et des armées pour les installations de grande hauteur :

.50 m hors agglomération

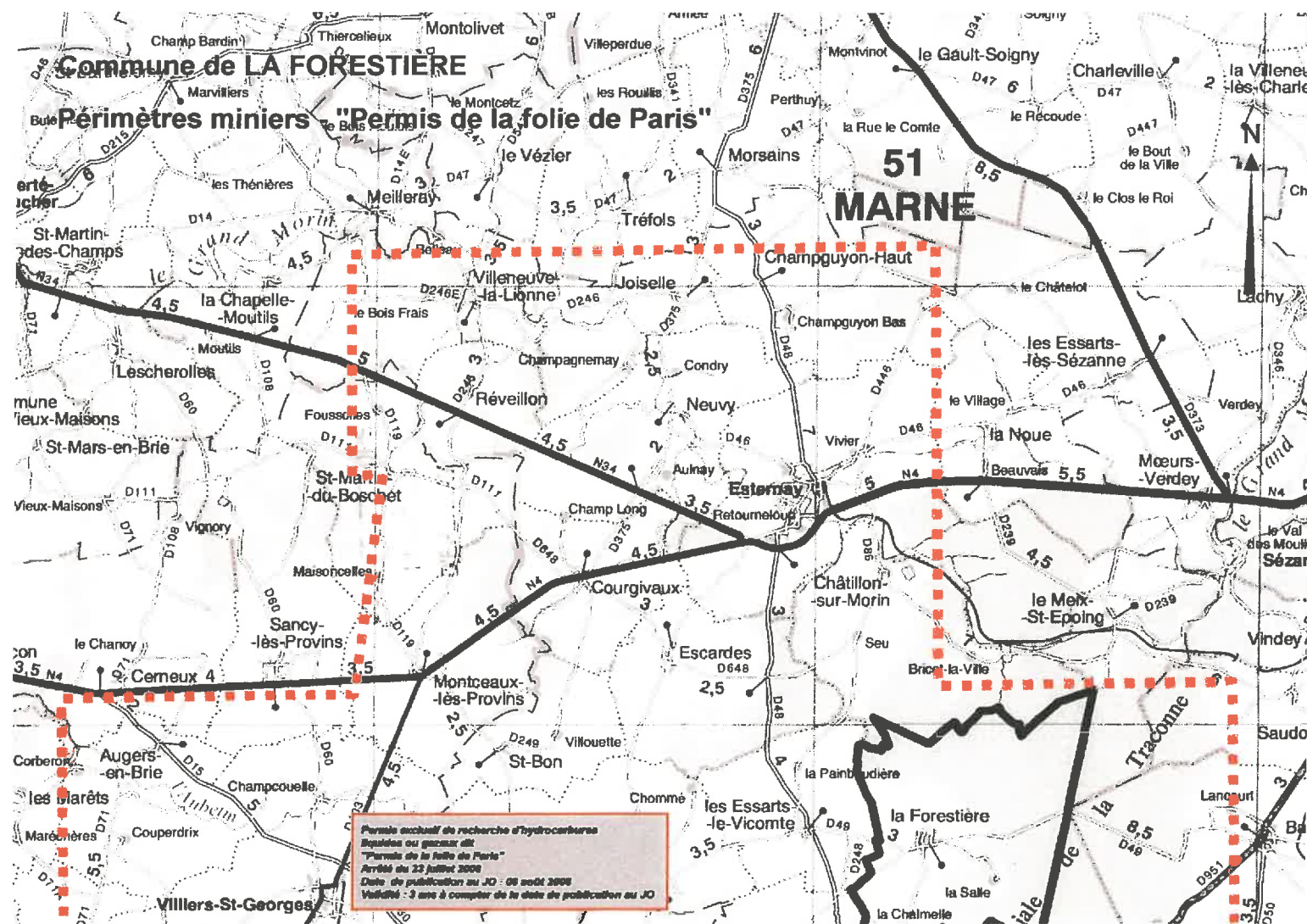
.100m en agglomération

extrait du PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
(source : Direction Départementale des Territoires de la Marne, mai 2010)



Servitudes I6 : la commune de Saint-Bon est couverte par un permis exclusif de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit permis « LA FOLIE DE PARIS »

→ Les permis exclusifs de recherches d'hydrocarbures et les concessions sont soumis au code minier qui permet à leur titulaire d'effectuer tous travaux nécessaires à la recherche et à l'exploitation de gisements d'hydrocarbures.



3.2 Bâtiments agricoles :

village de SAINT-BON



hameau de VILLOUETTE



Aucun bâtiment agricole n'est soumis au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Un élevage de volailles, situé à proximité de l'entrée du hameau de Villouette, un élevage de bovins localisé au nord du hameau (route de Courgivaux) ainsi qu'un élevage de bovins et d'ovins implanté au cœur du village, sont soumis au Règlement Sanitaire Départemental.

Rappel de la réglementation :

Aux termes de l'article L 111-3 du code rural, 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 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. Ce principe de réciprocité concerne, d'une part, l'implantation ou l'extension de bâtiment agricole, et , d'autre part, toute construction nouvelle à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions.

Les conditions de distance sont fixées par :

- le règlement sanitaire départemental (RSD) qui fixe des prescriptions applicables aux activités d'élevage et aux autres activités agricoles pour les exploitations non soumises à la législation sur les installations classées ;
- la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui prévoit des modalités différentes de détermination de distances minimales selon que les installations agricoles relèvent d'un régime d'autorisation ou d'un régime de déclaration et suivant le mode d'exploitation (lisier ou litière)

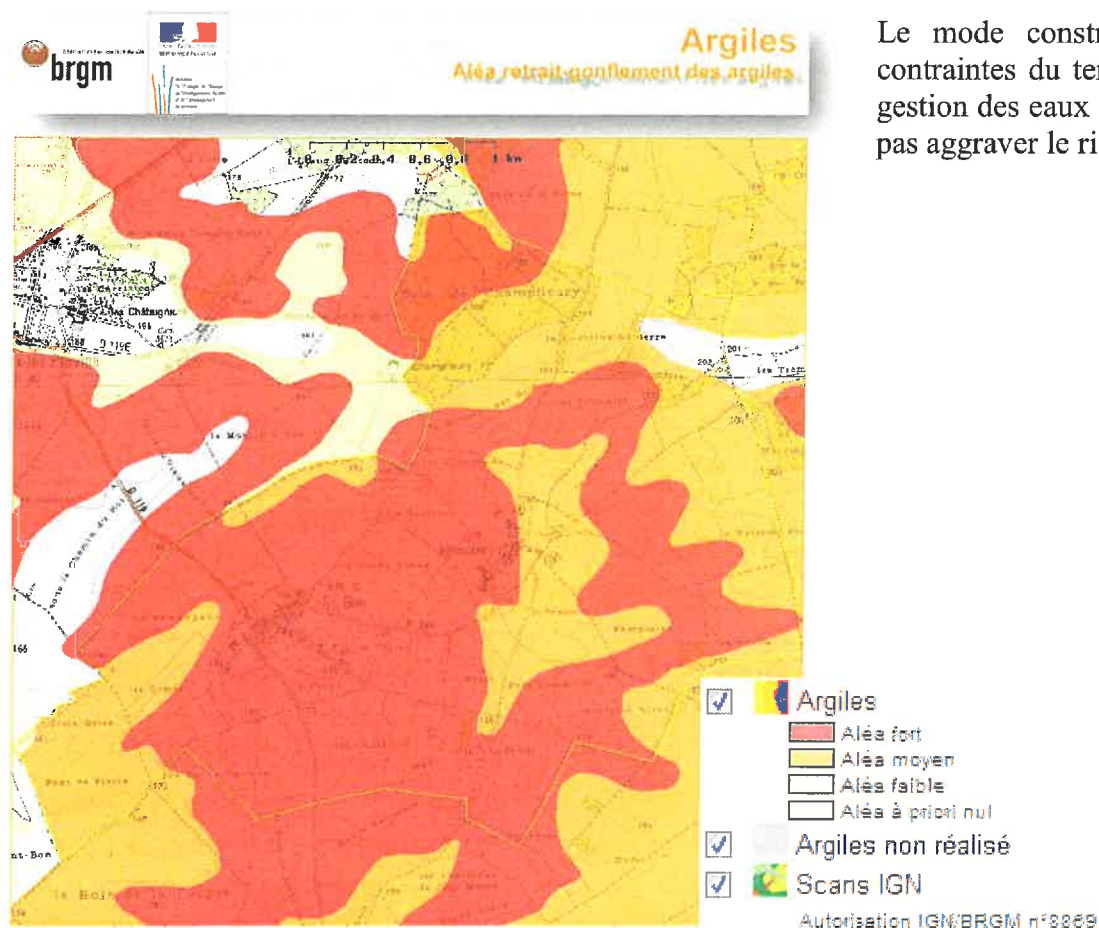
Le RSD prévoit le respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations :

- 25 mètres pour les élevages de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours,
- 50 m pour les élevages de volailles et de lapins de plus de 50 animaux de plus de 30 j,
- 100 mètres pour les élevages porcins à lisier
- 50 mètres pour les autres élevages.

Une réunion d'information et de concertation agricole a eu lieu le 11 mars 2009 en partenariat avec la Chambre d'Agriculture de la Marne.

3.3 Aléa retrait-gonflement de l'argile (source : MEDAD/BRGM):

La commune est soumise en majorité à un **aléa moyen**. Toutefois, le village et une grande partie du hameau de Villouette sont affectés par un **risque naturel fort**.



Le mode constructif de tout bâtiment se doit d'être adapté aux contraintes du terrain (à prendre en compte par le Maître d'œuvre). La gestion des eaux pluviales devra être adaptée à ces contraintes afin de ne pas aggraver le risque.

3.4 Aléa glissement de terrains (source : MEDAD/BRGM):

Le village est concerné majoritairement par un aléa modéré à faible. Néanmoins, le village de Saint Bon est concerné par un aléa fort.

3.5 PROJET DE GAZODUC

Le projet Arc de Dierrey consiste à développer les capacités de transport de gaz naturel entre deux des principaux noeuds du réseau de transport français, dans le nord du pays.

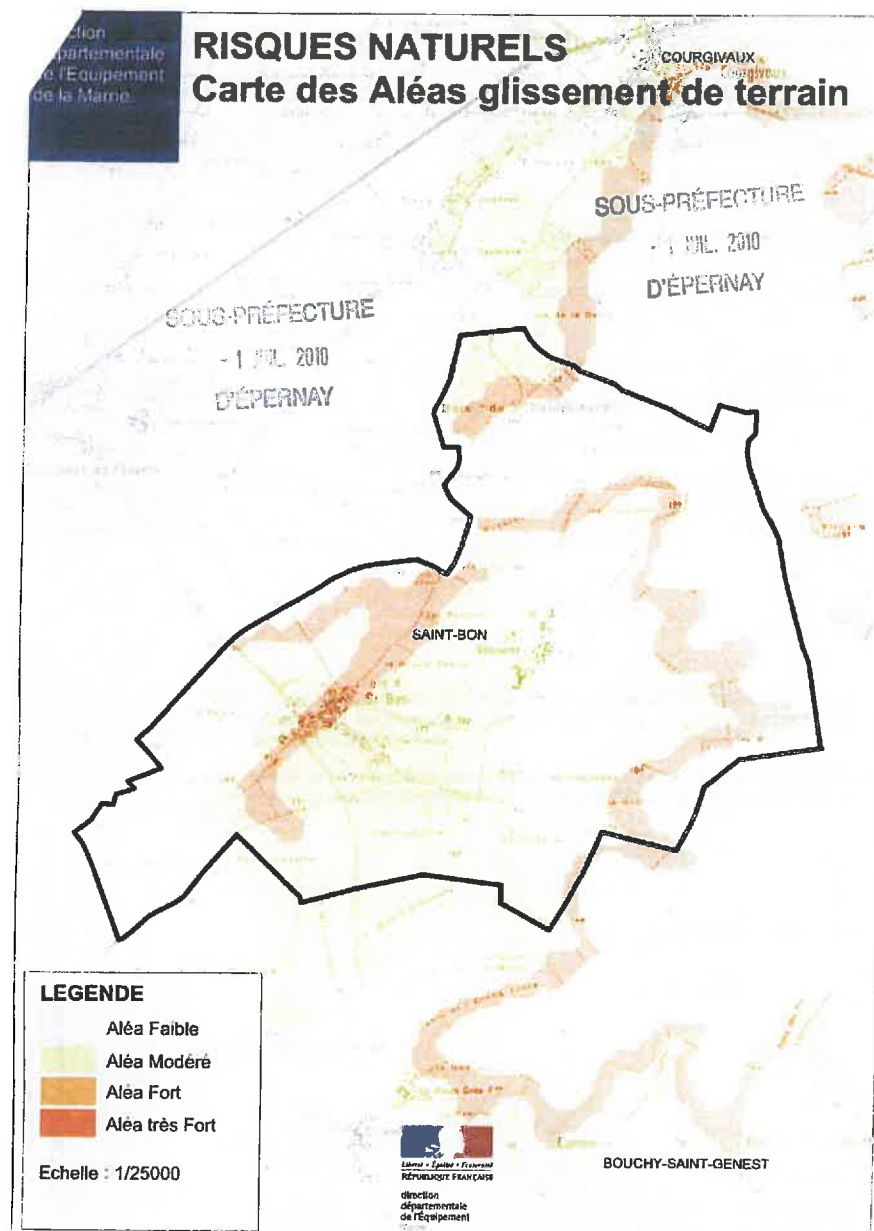
Il se traduirait par une nouvelle canalisation de transport de gaz naturel entre la station de compression de Cuvilly (Oise) et la station d'interconnexion de Voisines (Haute-Marne), en passant par la station de compression existante de Dierrey-St-Julien.

La canalisation qui serait construite aurait une longueur d'environ 300 km. Elle serait composée de tubes en acier d'environ 1,2 m de diamètre et serait enterrée à au moins 1 mètre de profondeur.

A l'intérieur de la canalisation, la pression envisagée pour le gaz naturel serait de 68 bar, sachant que la pression usuelle du réseau de transport français s'échelonne de 40 à 85 bar environ.

La commune de Saint-Bon est comprise dans le fuseau d'études.

Le fuseau d'étude est actuellement proposé à la concertation menée par la Commission nationale du débat public (CNDP).



3.6 SITES ARCHEOLOGIQUES

Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique relève des dispositions ci-après :

- Livre V du code du 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 R111-4 (anc. R 111-3-2) du Code de l'Urbanisme.

- Le paysage ouvert de Brie Champenoise doit amener à une attention toute particulière d'intégration de toute future construction dans ces zones de perception lointaine, notamment sur les secteurs actuellement masqués par des éléments de végétation structurants.
- Il s'agira de limiter toute extension de l'urbanisation sur les espaces sensibles, notamment les entrées d'agglomération, où l'accompagnement des constructions futures se révélera le plus délicat.
- Les axes de desserte existants constituent des amorces structurelles pour l'urbanisation future. Elles ne nécessitent que peu ou pas d'investissement futur.
- Les végétations à proximité et au cœur du village (haies, vergers, jardins, bosquets, parcs) doivent être, tant que faire se peut, préservées. Elles ont pour rôle de fixer les limites de l'espace bâti, de marquer un rythme de perception aux abords des voies, d'aérer le village et le hameau, d'intégrer les différentes constructions.
- Vu le taux de boisement de la commune assez faible et l'intérêt à la fois environnemental (abri pour la faune et la flore, lutte contre l'érosion, protection des ressources en eau) et social (protection des paysages, zone de naturalité), il serait souhaitable de conserver l'ensemble des petits boisements épars.
- La forme urbaine traditionnellement de chaque espace aggloméré groupé doit être maintenue, notamment en limitant les possibilités de constructions en double-rideau sans organisation cohérente structurée autour d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Les voies de desserte possible sont nombreuses (voies départementales, oies communales)
- Les contraintes liées à la nature du sol et aux risques associés doivent conduire à une ouverture à l'urbanisation raisonnable et cohérente vis-à-vis des équipements existants (réseau d'eau pluvial).
- Prendre en compte les perspectives de développement de la population. Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique du chef-lieu de canton, de la RN4 de l'Ile de France, rendent possible des perspectives démographiques très favorables. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important.

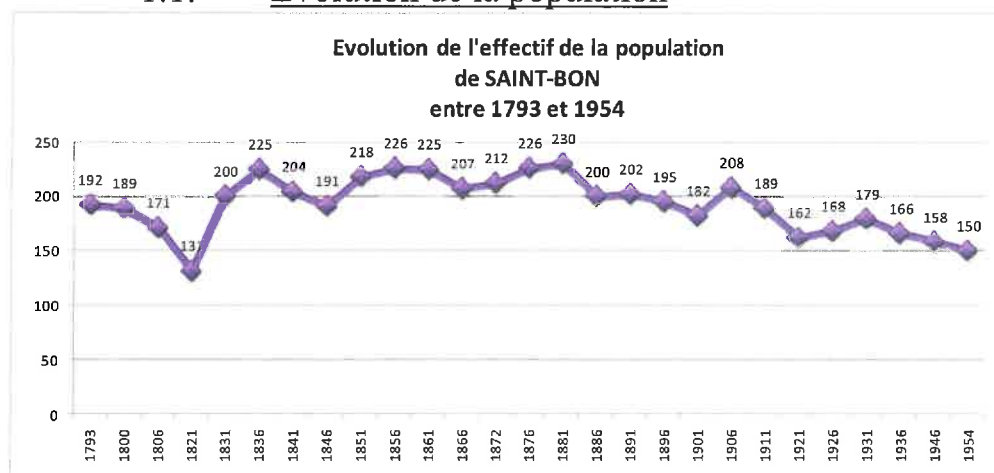
→ Les phénomènes de péri-urbanisation et la proximité géographique du chef-lieu de canton et de Sézanne, rendent possible des perspectives démographiques élevées. Néanmoins, une évolution progressive est nécessaire afin de parvenir à associer dans de bonnes conditions (sociales, humaines et économiques) cette nouvelle population. Il s'agira de planifier l'extension urbaine en prenant en compte l'essor récent très important et favorisant un équilibre social de la population au sein de son bassin de vie local.

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Les données INSEE du présent chapitre sont issues des recensements de la population de 1999 et précédents. Les premiers éléments du recensement intermédiaire de 2004 ont été pris en compte.

1. DEMOGRAPHIE

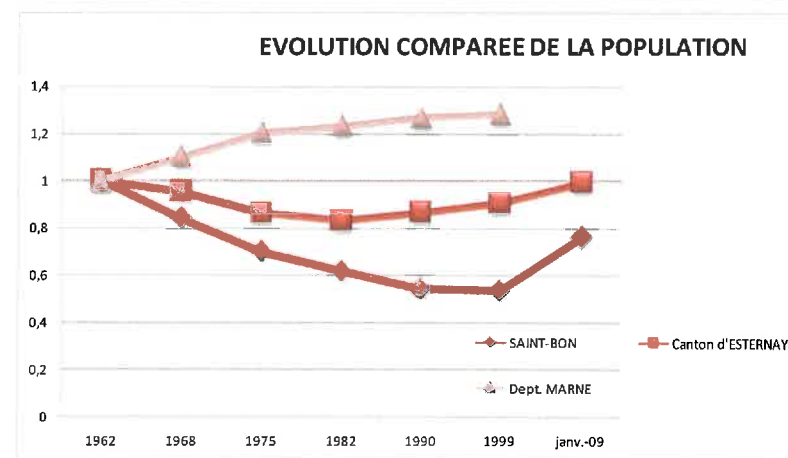
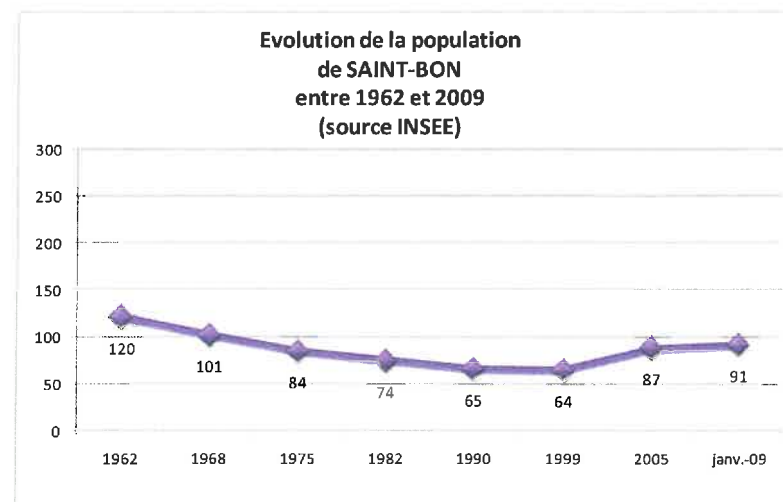
1.1. Evolution de la population

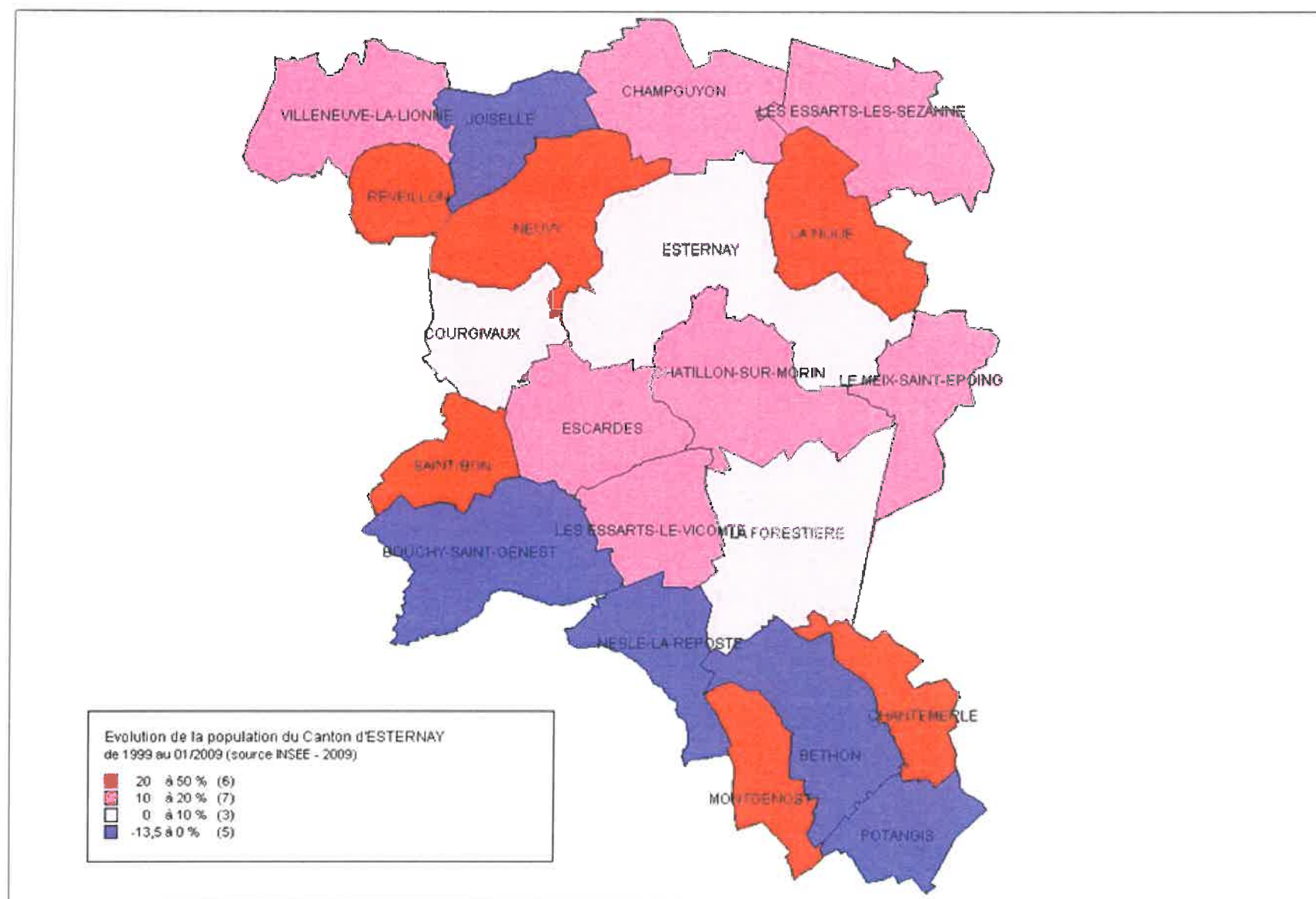


La reprise démographique s'opère depuis les années 1990, suite à une érosion continue depuis la fin du XIXème s. En 2006, la commune recense environ 91 habitants.

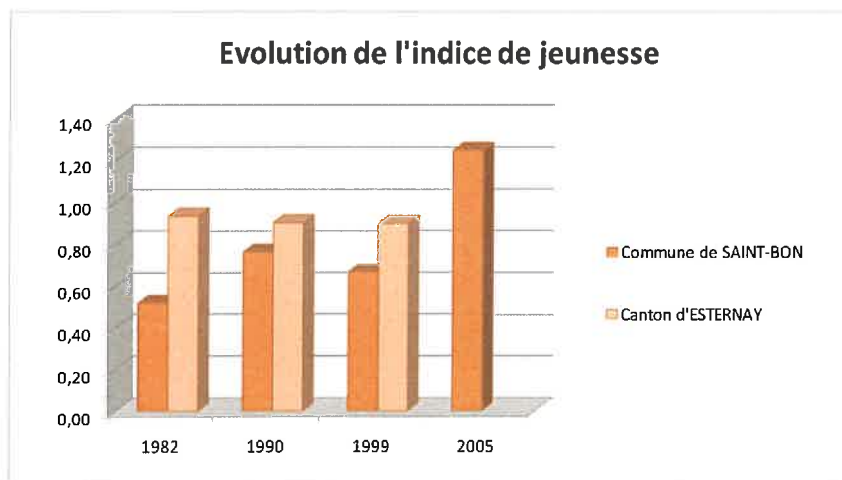
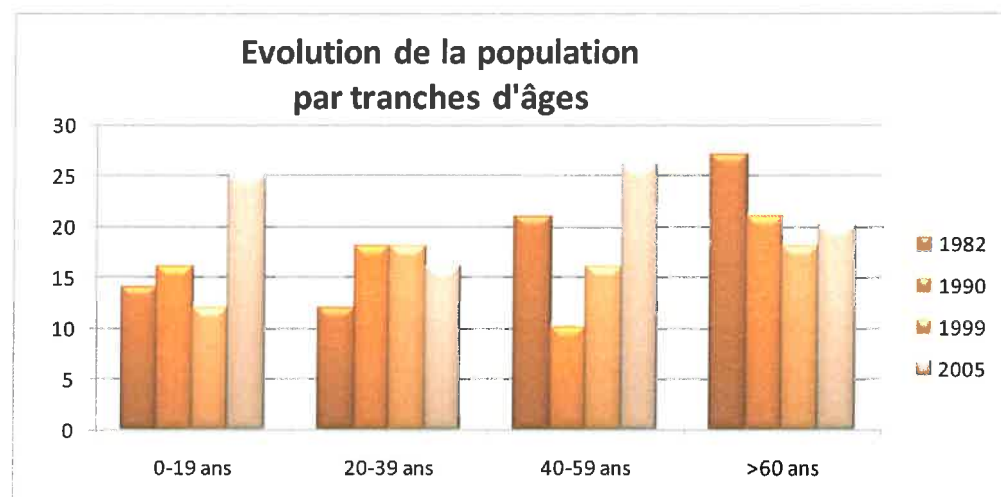
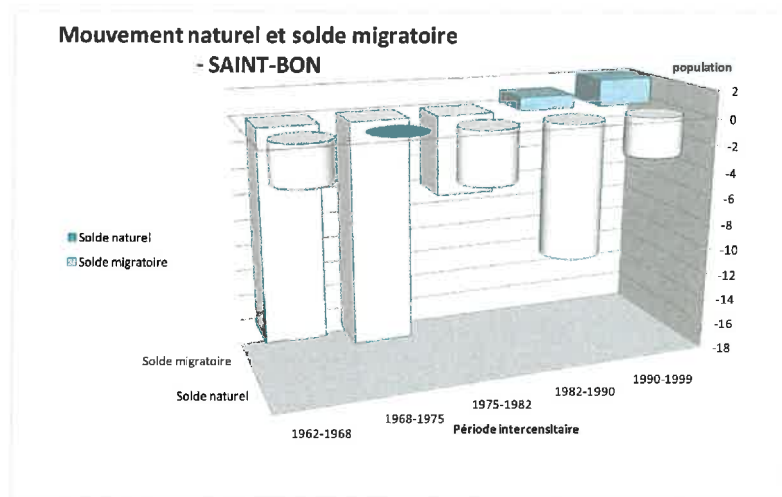
La commune se distingue par une baisse de près de 100% de son effectif d'habitants depuis près d'un siècle.

La forte progression de population au sein du Bassin Parisien a affecté plus tardivement les espaces périphériques, la Marne notamment. Ainsi, le canton d'Esternay suit globalement la même évolution. La distance vis-à-vis de la RN4 est un facteur important dans le cadre de l'accueil de nouvelles familles : le temps de déplacement vers les zones d'emploi de la région parisienne est une préoccupation principale pour les nouveaux arrivants.





1.2. Nature de l'évolution et composition de la population

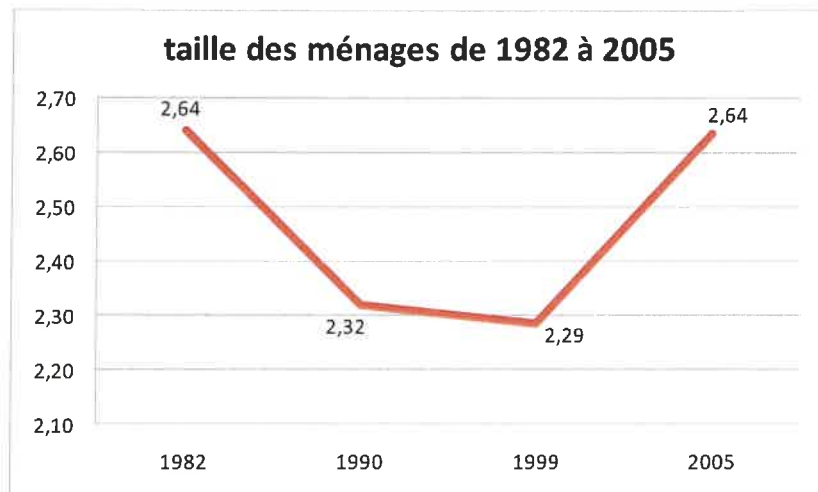


Le solde naturel récemment régulièrement négatif durant les précédentes périodes intercensitaires est une traduction d'un exode démographique. De nos jours, l'arrivée de nouveaux habitants favorise les classes d'âge 40-59 ans mais aussi les 0-19 ans. Les différentes « vagues » d'accueil de nouveaux habitants depuis le début des années 1990 ont influé favorablement : accueil de nouveaux.

L'effectif des 0-19 ans progressant fortement témoigne de la structure des migrants : de nouvelles familles avec de jeunes enfants.

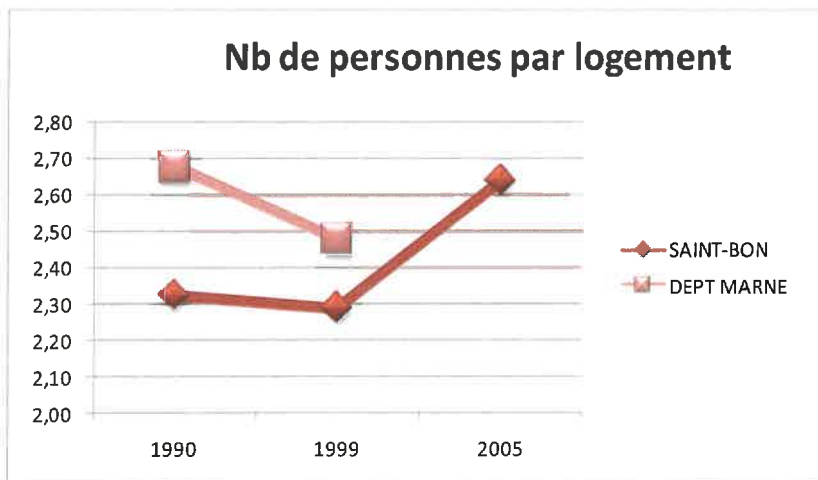
Ainsi, l'indice de jeunesse, bien qu'inférieur à 1 jusqu'en 1999, progresse fortement et démontre l'attractivité du territoire pour une population jeune et active. Le maintien de la population âgée témoigne de la qualité du cadre de vie.

1.3. Les ménages et leur logement



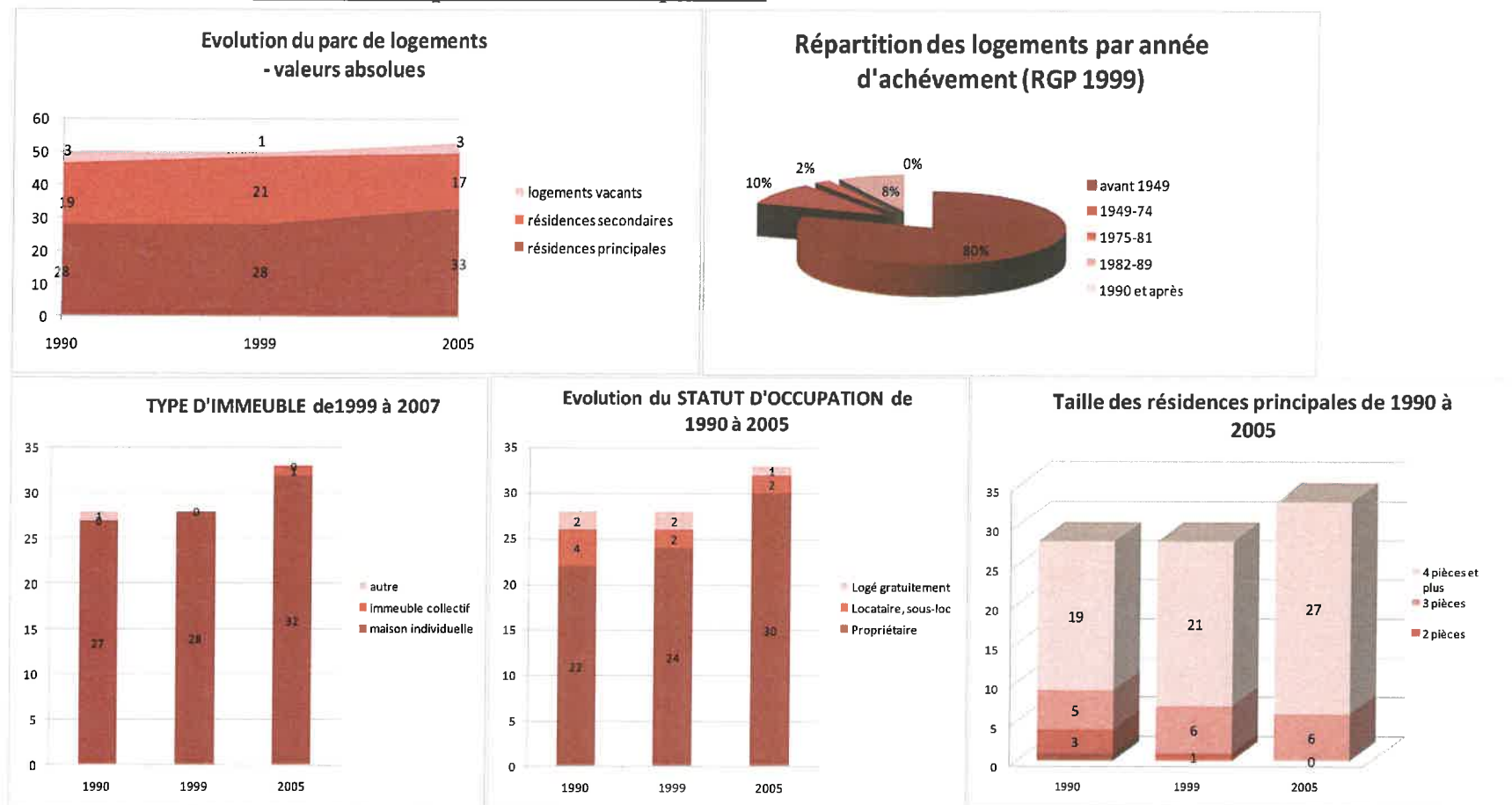
La taille des ménages diminue : il s'agit d'une tendance sociale nationale (desserrement de la population) tendant vers une diminution du nombre de personnes par ménage (entre 2 et 3). L'augmentation de la proportion de familles monoparentales, notamment dans le cadre de décohabitations, tend à augmenter le nombre de ménages. Par ailleurs, le maintien d'une population âgée, l'espérance de vie s'allongeant, contribuent à diminuer l'effectif moyen d'un ménage.

Le nombre de personnes par logements peut être confondu aux valeurs de la taille des ménages : en résumé 1 ménage = 1 logement = 2,64 personnes en 2005.



2. HABITAT

2.1. Evolution du parc et de sa composition



Le nombre de constructions a progressé au profit des résidences principales (+5 entre 1999 et 2005).

En 2009, 2 logements vacants étaient recensés par la commune.

A l'image du canton d'Esternay, l'effectif de résidences secondaires est important et régresse progressivement : 17 résidences secondaires en 2005.

Le logement locatif est peu présent : 4 logements dont un logement locatif communal.

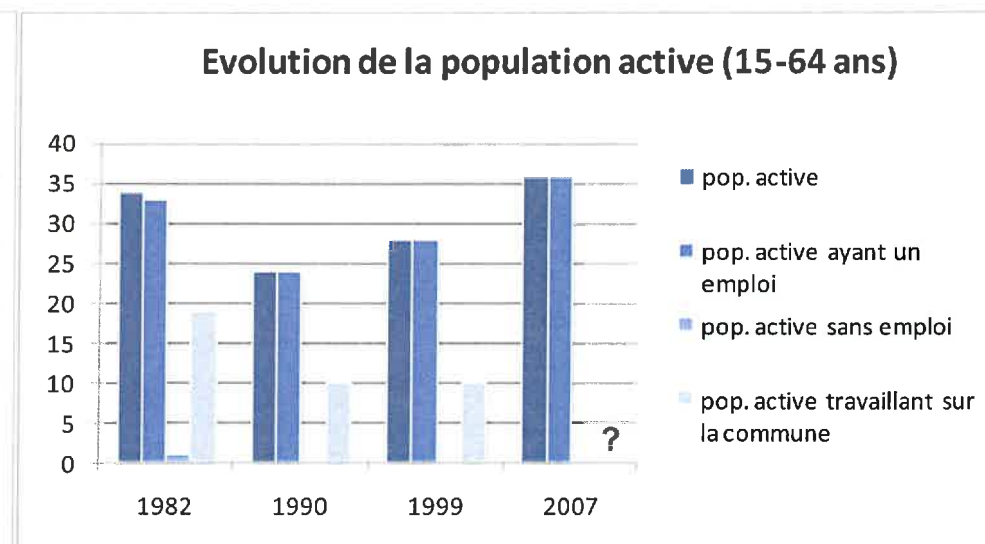
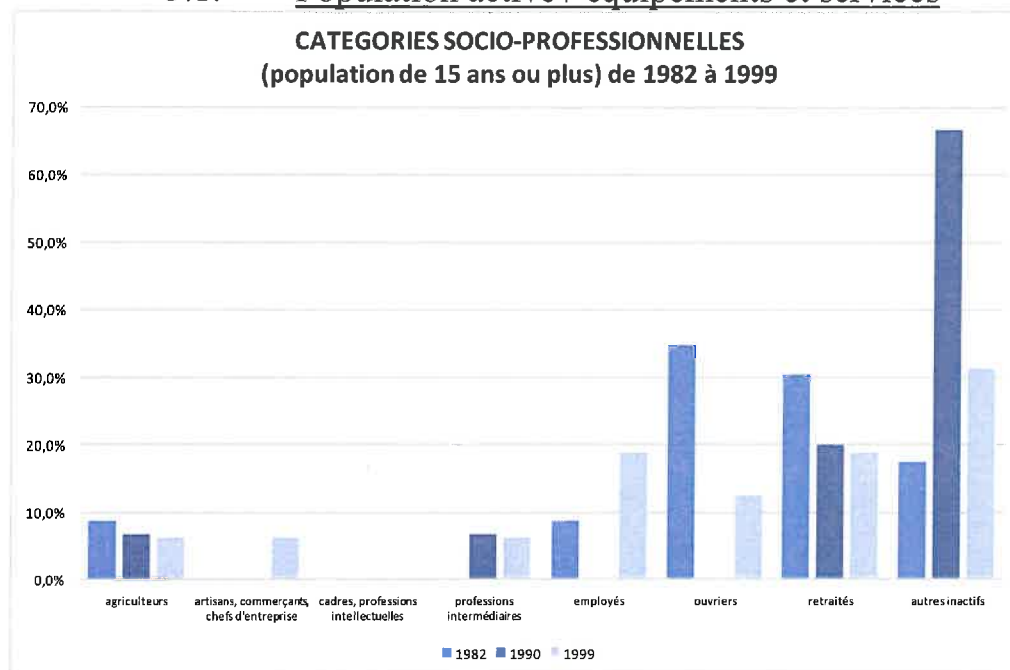
Pourtant, ce parc permettrait de répondre à une demande spécifique (personnes âgées, jeunes ménages, modestes, dans l'attente d'achat...). Les résidences principales sont majoritairement de type individuel.

Le bâti ancien est omniprésent (en 1999 : près de 4 logements sur 5 ont plus de 60 ans). L'essor démographique tardif a limité la production de logements neufs sur la commune. La réhabilitation du bâti ancien a pu répondre dans un premier temps à la demande. Les constructions neuves sont autorisées à un rythme soutenu : de 2000 à 2008, en moyenne 1 Permis de Construire par an.

La taille moyenne des logements augmente, adaptés à une demande d'installation de familles avec enfants (4 pièces et plus). Il existe peu de logements de taille moyenne, davantage adaptés aux personnes âgées ou jeunes ménages (moins de 3 pièces). Les constructions neuves et l'extension des constructions existantes correspondent davantage à des logements de type 4 pièces et plus.

3. L'ECONOMIE

3.1. Population active / équipements et services



Zone d'emploi (source : commune): Ile de France (80%), Esternay, Sézanne...

Activités présentes sur la commune (source commune) :

- Gîte rural
- Agent immobilier
- 1 artisan peintre
- 7 sièges d'exploitation (dont 3 élevages)

10 personnes travaillent et habitent à Saint-Bon.

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines (définition simplifiée)

-  **Pôles urbains** (354 pôles représentant 3 100 communes)
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus
-  **Couronnes périurbaines** (10 800 communes)
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine

Communes multipolarisées (4 122 communes)

-  Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines sans attendre ce seul avec une seule d'entre elles

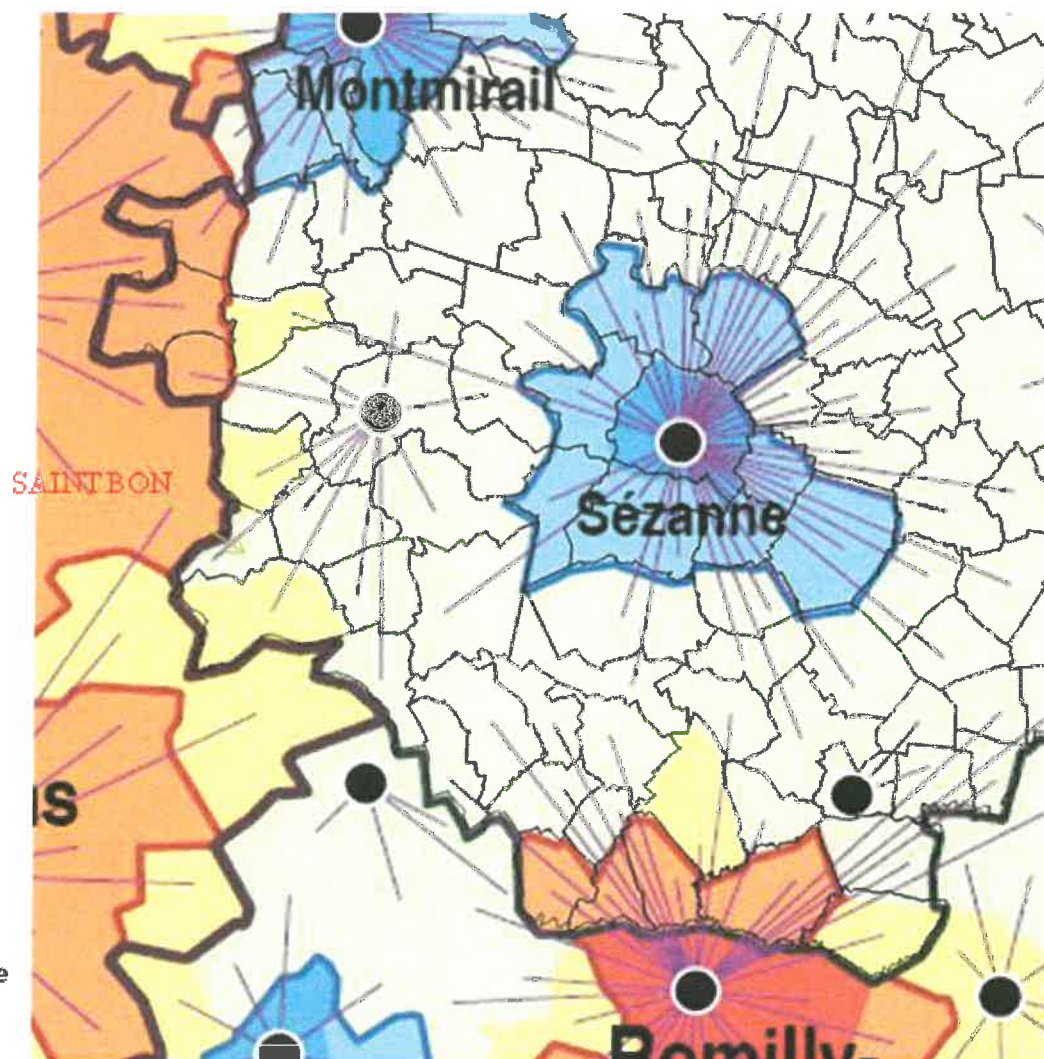
Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural (définition simplifiée)

-  **Pôles d'emploi de l'espace rural** (525 pôles représentant 873 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus
-  **Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural** (812 communes)
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural

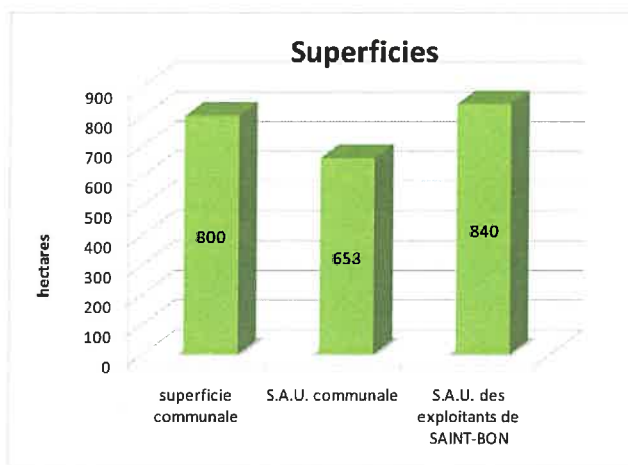
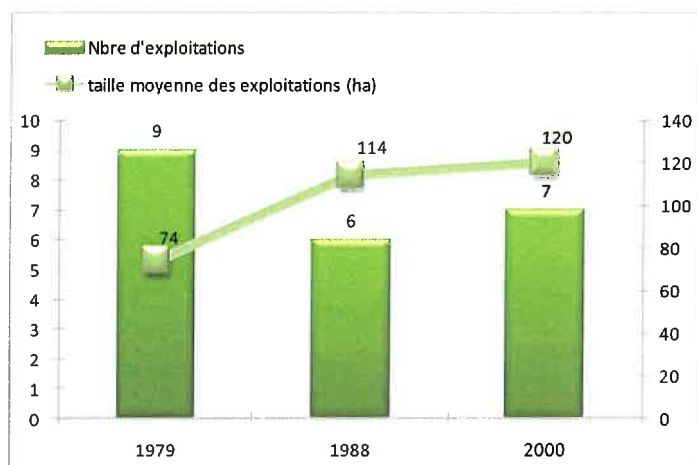
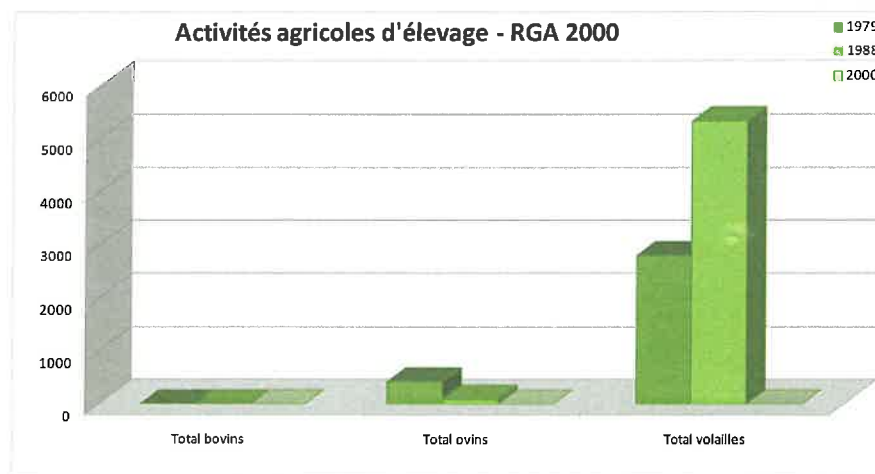
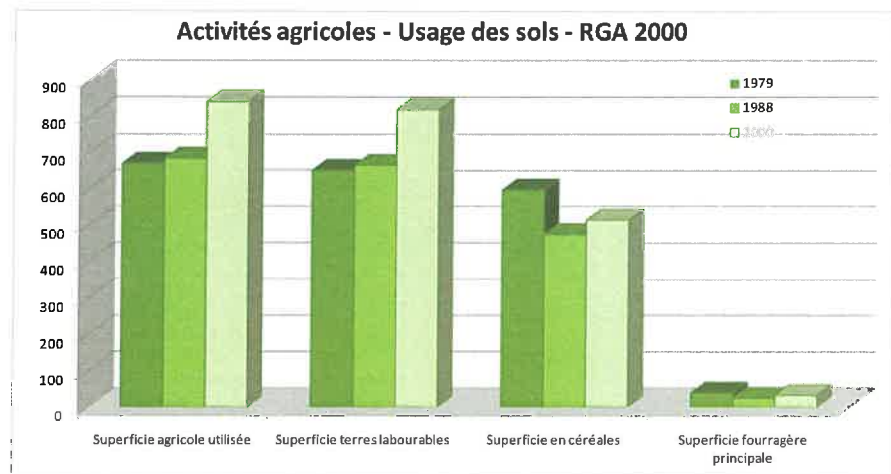
Autres communes de l'espace à dominante rurale

-  Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine ni à une aire d'emploi de l'espace rural
(18 730 communes)



En limite de l'aire urbaine d'Ile de France, Saint-Bon dépend de son chef-lieu de canton pour les équipements et services.

3.2. Activité agricole



Les terres agricoles sont principalement exploitées en terres labourables (céréales). L'élevage reste une activité moins importante, représentée par trois élevages distincts dont un élevage avicole. Les exploitations agricoles sont principalement situées en périphérie du tissu urbain aggloméré (2 à Villouette et 1 à Saint-Bon). Ils sont soumis tous trois au Règlement Sanitaire Départemental.

Le nombre d'exploitations (9 en

2009) poursuit sa lente diminution et leur taille moyenne stagne aux environs de 120 ha en 2000.

La surface agricole utile des exploitants est supérieure à la SAU communale : des exploitants de la commune vont cultiver des terres sur d'autres communes (La Forestière...).

4. CONSTAT : AU REGARD DE L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE...

- Nécessité de renouveler la population, notamment les classes d'âge 20-39 ans et « fixer localement » cette population nouvelle des moins de 19 ans.
- Adapter l'augmentation récente, relativement forte, de la population au contexte de forte pression foncière.
- La proximité des bassins d'emploi d'Ile de France et l'éloignement modéré vis à vis des équipements et des services, et d'axes de circulation majeurs (RN4 et RN19), compensent l'absence de commerces, de services et l'offre d'emploi limitée sur la commune.

Mais il existe un risque réel de départ de population jeune vers des pôles d'emploi éloignés : sa fixation durable sur le territoire dépend d'une offre d'emplois suffisante ;

L'impact financier d'un déplacement hebdomadaire voire quotidien vers l'Ile de France est grandissant du fait de l'augmentation du prix de l'énergie. Par ailleurs, les difficultés de déplacement de la population locale vis-à-vis des pôles d'emplois et de services (administratif, éducation...) de Châlons-en-Champagne (81 km), Reims (91 km)..., sont autant de contraintes à dépasser. Les offres de transports à la demande à l'échelle locale constituent d'ores et déjà une réponse adaptée.

- La forte proportion de résidences secondaires. Pour autant, accueillir de nouveaux habitants exigera la création de logements nouveaux (peu de logements vacants).
- Le niveau d'équipements et de services suffisant au sein du chef-lieu de canton, ainsi que la proximité de l'Ile de France, encouragent le maintien d'une population âgée, occupant parfois des logements inadaptés.
- Proposer une offre suffisante et diversifiée de terrains pour accueillir et maintenir un dynamisme de jeunesse mais disposer d'outils adaptés afin accompagner la forte progression de l'effectif de population : +100% en 10 ans. Il s'agit d'encourager, à une échelle territoriale plus large (Pays de Brie et Champagne, Communauté de Communes des Portes de Champagne), le développement économique, les moyens de transports mutualisés et complémentaires, les offres de services adaptés (scolaire, petite enfance, culture...). Toutefois ce territoire ne peut se satisfaire d'une évolution démographique soutenue par un « effet d'appel » de population venant de la Région parisienne. Un rééquilibrage résidentiel doit être trouvé afin de garantir un maintien durable de la population, au travers localement d'un développement économique et d'une amélioration du cadre de vie (environnement, équipements et services...).

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES D'INTERET GENERAL

5.1. DEFENSE INCENDIE (source : commune)

Le village et le hameau disposent d'un réseau de défense incendie insuffisant : réseau d'eau potable de Ø 80 et faible débit. Un projet de réserve incendie, enterrée ou posée, est e cours de réflexion, à proximité de l'église.

Rappels réglementaires :

La défense incendie des communes est régie au travers des différents textes législatifs et réglementaires de portée nationale et départementale. Ces textes précisent les responsabilités du maire en matière de défense incendie sur le territoire de sa commune, les principes de protection contre l'incendie des communes rurales, les normes relatives aux différents hydrants.

Dans le cadre des cartes communales, des permis de construire, de l'aménagement de lotissements, ou de Zone d'Activité Concertée, une réglementation de police spéciale peut être appliquée à travers les textes suivants :

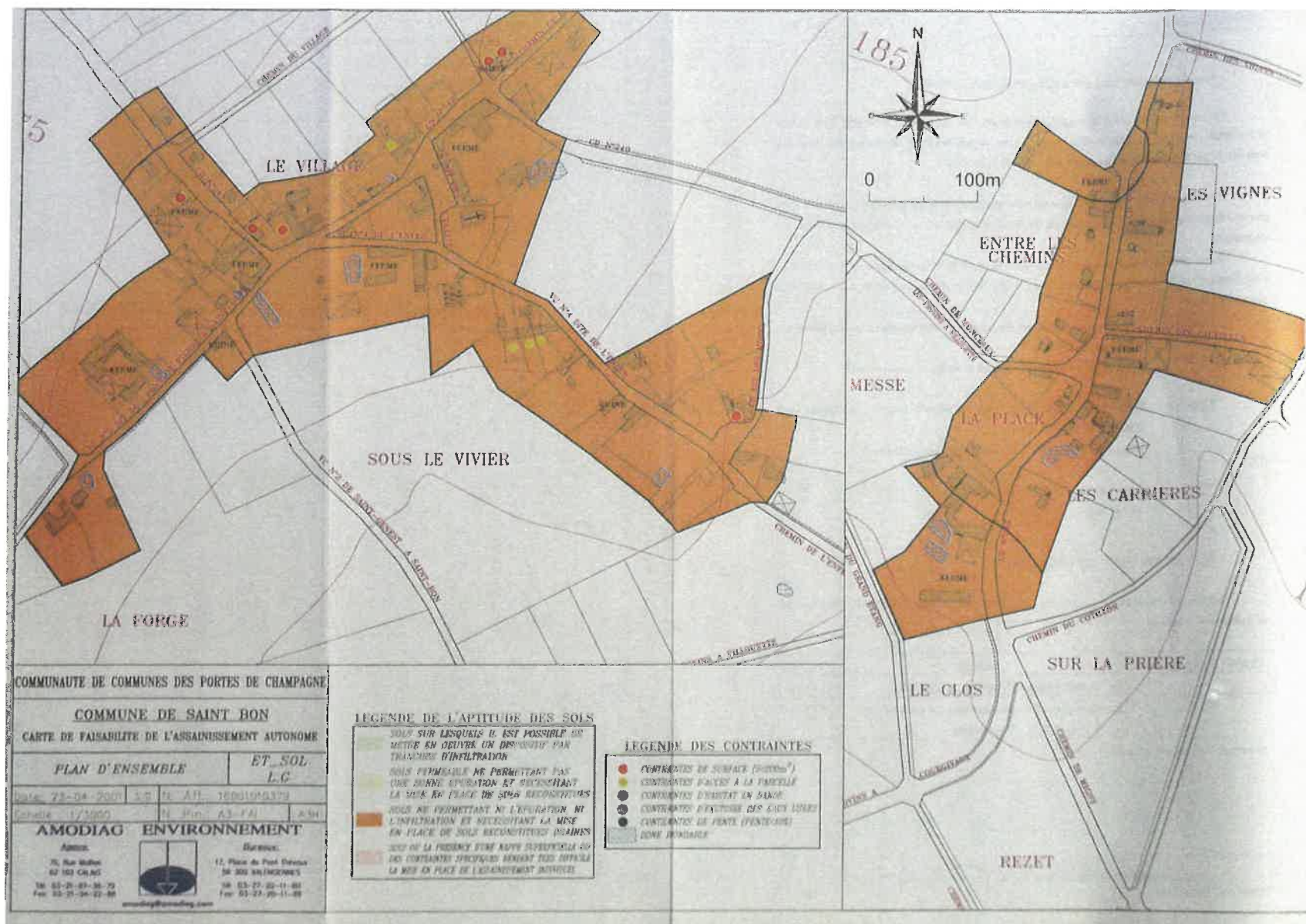
- . code de la construction et de l'habitation, décret n° 73-1007 du 31 octobre 1973, l'arrêté du 31 janvier 1986 ;
- . règlement de sécurité des établissements recevant du public, arrêté du 25 juin 1980 avec les arrêtés des dispositions particulières par établissement et l'arrêté du 22 juin 1990 pour les petits établissements ;
- . réglementation relative aux installations classées, loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 pour la protection de l'environnement intégrée par l'ordonnance n° 2000.914 du 18 septembre 2000 et codifiée dans le code de l'environnement sous le livre 5 ;
- . décrets n° 92.332 et 333 du 31 mars 1992 fixant la partie réglementaire du code du travail titre 111 - hygiène et sécurité.
- . La circulaire interministérielle N° 465 du 10 Décembre 1951 relative aux principes généraux en matière de défense incendie.

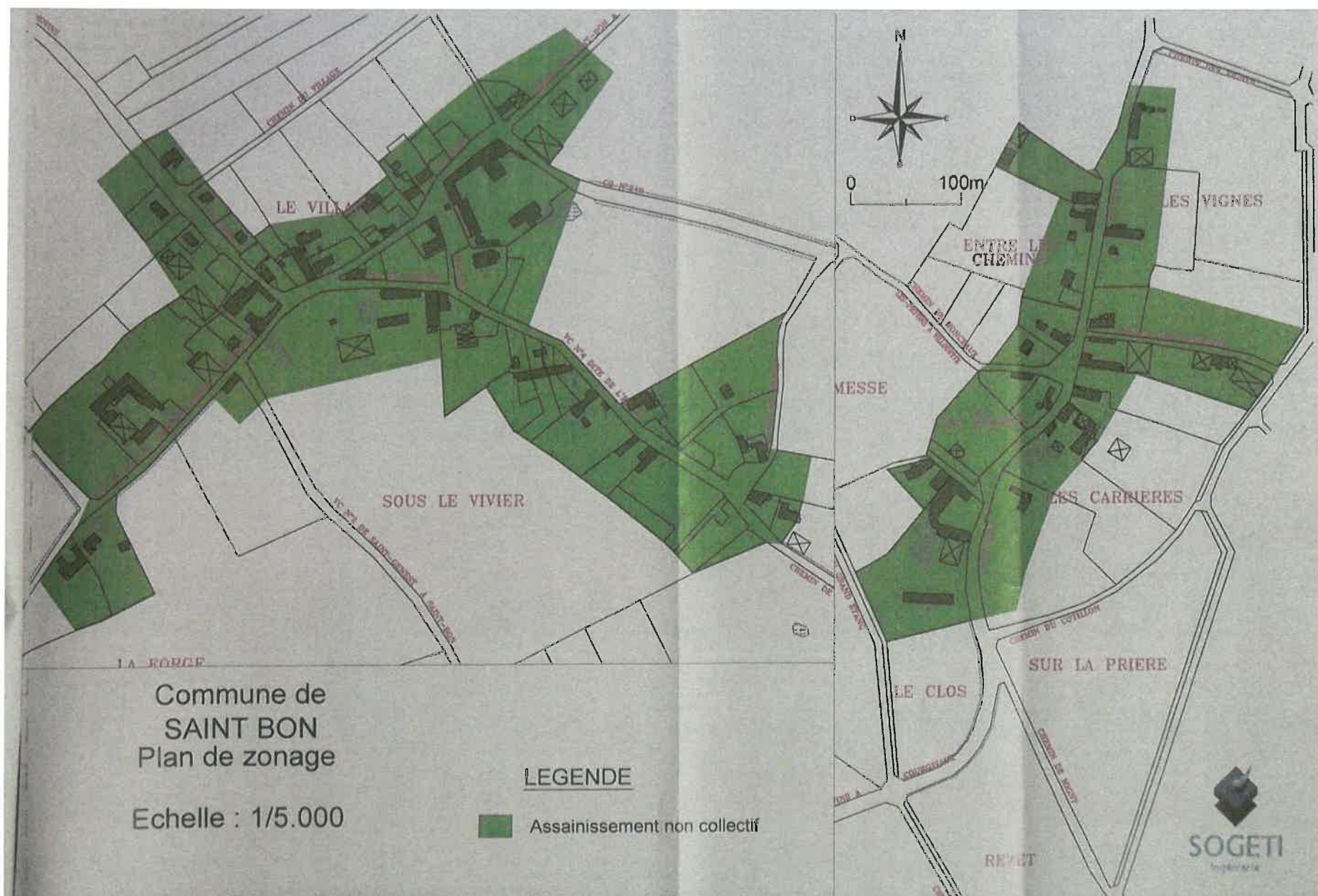
5.2. EAU et ASAINISSEMENT

Assainissement Non Collectif (extrait du dossier de zonage d'assainissement) :

Un zonage d'assainissement de type Non Collectif a été approuvé par le Conseil municipal le 03/10/2007. Par conséquent, eu égard aux contraintes liées à la nature du sol (hydromorphe, imperméable...) ou aux caractéristiques des terrains (occupation du sol actuelle, forme...), les dispositifs d'assainissement individuel, actuellement nécessaires pour toute construction rejetant des eaux usées, sont à adapter à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Le système de lit drainant vertical doit être suivi d'un exutoire. Il s'agit, le plus souvent, d'un fossé ou du réseau pluvial, lorsqu'ils existent.





Eau :

La commune de Saint-Bon est alimentée en eau potable depuis le réseau public de la commune de Montceaux-lès-Provins. L'eau est respectueuse des exigences réglementaires de qualité mentionnées dans le Code de la Santé Publique pour les paramètres recherchés en distribution (source : Agence Régionale de Santé).

Dans le cadre d'un maillage futur de l'ensemble des communes du département de Seine-et-Marne, une réflexion est actuellement menée sur la nécessité de trouver une nouvelle source d'alimentation en eau potable pour Saint-Bon.

Déchets :

L'ancienne décharge communale, localisée à proximité du hameau de Villouette, est aujourd'hui fermée.

5.3. EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, SCOLAIRES et SPORTIFS

Dans ce domaine, les principaux services adressés aux habitants sont ceux qu'offre la Mairie. Une salle des fêtes est à disposition de la population, contigüe aux locaux de la mairie.

La scolarité des enfants est réalisée au sein d'un regroupement pédagogique intercommunal ; un groupe scolaire a été construit récemment sur le territoire communal des Essarts-le-Vicomte (Enseignement Primaire et cantine+garderie), l'enseignement secondaire étant délivré à Esternay pour le Collège et à Sézanne pour le Lycée.

5.4. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

La commune de Saint-Bon appartient aux différentes structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes des Portes de Champagne : **sont d'intérêt communautaire les voies communales inscrites au tableau vert communal**
- Syndicat Mixte Intercommunal d'Energies de la Marne (SIEM)
- Syndicat Mixte intercommunal scolaire de Sézanne

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

A. PARTI D'AMENAGEMENT

1. CONTEXTE PRECEDANT L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Saint-Bon ne dispose pas de document d'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les communes non dotées d'un document d'urbanisme en tenant lieu sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

La Carte Communale permettra, tout en gardant l'application du Règlement National d'Urbanisme, de clarifier la notion de constructibilité sur l'ensemble du territoire communal.

2. OBJECTIFS COMMUNAUX ET JUSTIFICATION DU PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les objectifs d'aménagement de la commune découlent du diagnostic préalable et peuvent être expliqués et synthétisés en 4 points :

1. Maîtriser la forme urbaine du village, permettre un développement harmonieux des espaces agglomérés avec leur environnement humain et naturel ;
2. Prendre en compte la spécificité du hameau de Villouette ;
3. Permettre la construction, notamment à vocation d'habitation, de manière raisonnable ;
4. Assurer un développement compatible avec l'activité agricole, notamment d'élevage à des espaces urbains ;
5. Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune en protégeant les éléments paysagers identitaires et les espaces naturels sensibles.

3. MAITRISER LA FORME URBAINE DE LA COMMUNE ET PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'AGGLOMERATION POUR ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS

Au regard de la situation de la commune (proximité vis-à-vis des principaux axes de circulation, des pôles d'emploi et de service), de sa taille démographique et du site attractif qu'offre le site, Saint-Bon entend poursuivre le maintien de la population existante mais aussi l'accueil raisonnable de nouveaux ménages. Cet accueil se fera dans le respect des équilibres en place, de l'identité du village et du hameau et des contraintes apportées par le milieu naturel. Ainsi les espaces ouverts à l'urbanisation, nécessaires au maintien d'une évolution démographique positive visent à la mise en œuvre des principes suivants :

Eviter la dispersion de l'habitat et conserver l'esprit de bâti groupé, intégré à son environnement à travers les mesures suivantes :

- Les perspectives, les entrées de village sont autant de points de vue à entretenir et à développer dans la recherche de la qualité du cadre de vie nécessaire au maintien de l'équilibre entre l'espace naturel et l'espace bâti. Il s'agira notamment d'avoir une attention particulière vis à vis des éléments constituant chaque entrée d'agglomération : certains secteurs sont à recomposer, d'autres entrées sont à affirmer ou à maintenir.

- La densification des parties actuellement urbanisées est une attente placée au cœur du projet. Il s'agit de veiller à conserver l'image traditionnelle du village et du hameau. Les dents-de-scie (espaces non bâtis au sein de l'agglomération) sont encore présentes et nombreuses.
- L'organisation urbaine traditionnelle doit perdurer.
- Certaines limites à l'extension de l'urbanisation apparaissent évidentes : carrefours, proximité de bâti agricole, dominante agricole des espaces environnants. .
- Il s'agit de ne pas étendre l'urbanisation sur les secteurs à dominante humide : limiter l'artificialisation et la fragmentation de ces zones, de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Les constructions en double-rideau sont à limiter. Ce type de disposition urbaine, moyennant la réalisation ponctuelle d'une impasse ou d'une servitude de passage, provoque un étalement urbain désorganisé en fond de parcelle. Au-delà des difficultés de gestion de ces voies privées ouvertes à la circulation publique, il s'agit plutôt d'une recherche de rentabilisation économique de l'espace (pratique en zone très urbanisée : cœurs d'îlots enclavés...) que d'un aménagement d'ensemble respectueux de la typologie urbaine des communes rurales comme Saint-Bon. Par ailleurs, à long terme, ce type d'organisation urbain peut poser d'autres problèmes : difficulté d'organiser un espace de vie propre à chaque construction d'habitation ; gestion délicate du stationnement en façade sur la voie publique de desserte ; défense incendie...

Rationaliser la consommation des terres cultivées et assurer la pérennité de l'activité agricole :

- Le bâti agricole existant situé en agglomération est intégré dans la zone constructible. L'activité d'élevage est d'ores et déjà localisée à l'extérieur des parties actuellement urbanisées.
- Le bâti agricole à l'extérieur des parties urbanisées : sa vocation reste compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les espaces voués à l'agriculture sont préférentiellement les terres soumises à la pression foncière exercée par la zone urbaine. D'autres secteurs plus favorables sont à rechercher afin d'offrir un potentiel à bâtir : les dents creuses, les anciens secteurs de jardins ou de vergers dont les usages ont parfois cessé.

Les équipements de desserte :

- L'absence de réseaux et/ou de chaussée aménagée justifie le non-classement de certains secteurs en zone constructible. A contrario, la présence d'éléments de viabilité ne constitue pas le seul argument de classement de terrains en zone constructible.
- L'absence de réseau collectif de traitement des eaux usées nécessite la réalisation individuelle de lits filtrants drainés nécessitant un exutoire : la présence de fossés ou de réseau d'eau pluviale est une nécessité.
- La Communauté de Communes des Portes de Champagne ne souhaite pas l'ouverture à l'urbanisation de secteurs non desservis par des voies inscrites au tableau vert de la commune.

B. ZONAGE ET REGLEMENT

1. REGLEMENT

Deux secteurs sont définis : le secteur constructible (C) et le secteur où les constructions ne sont pas autorisées (NC), conformément à l'article R124-3 du Code de l'Urbanisme.

Article R124-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 76-25 du 6 janvier 1976 Journal Officiel du 13 janvier 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 41 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 13 juin 2004)

(Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006 art. 1 VII Journal Officiel du 28 décembre 2006 en vigueur le 1er février 2007)

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

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

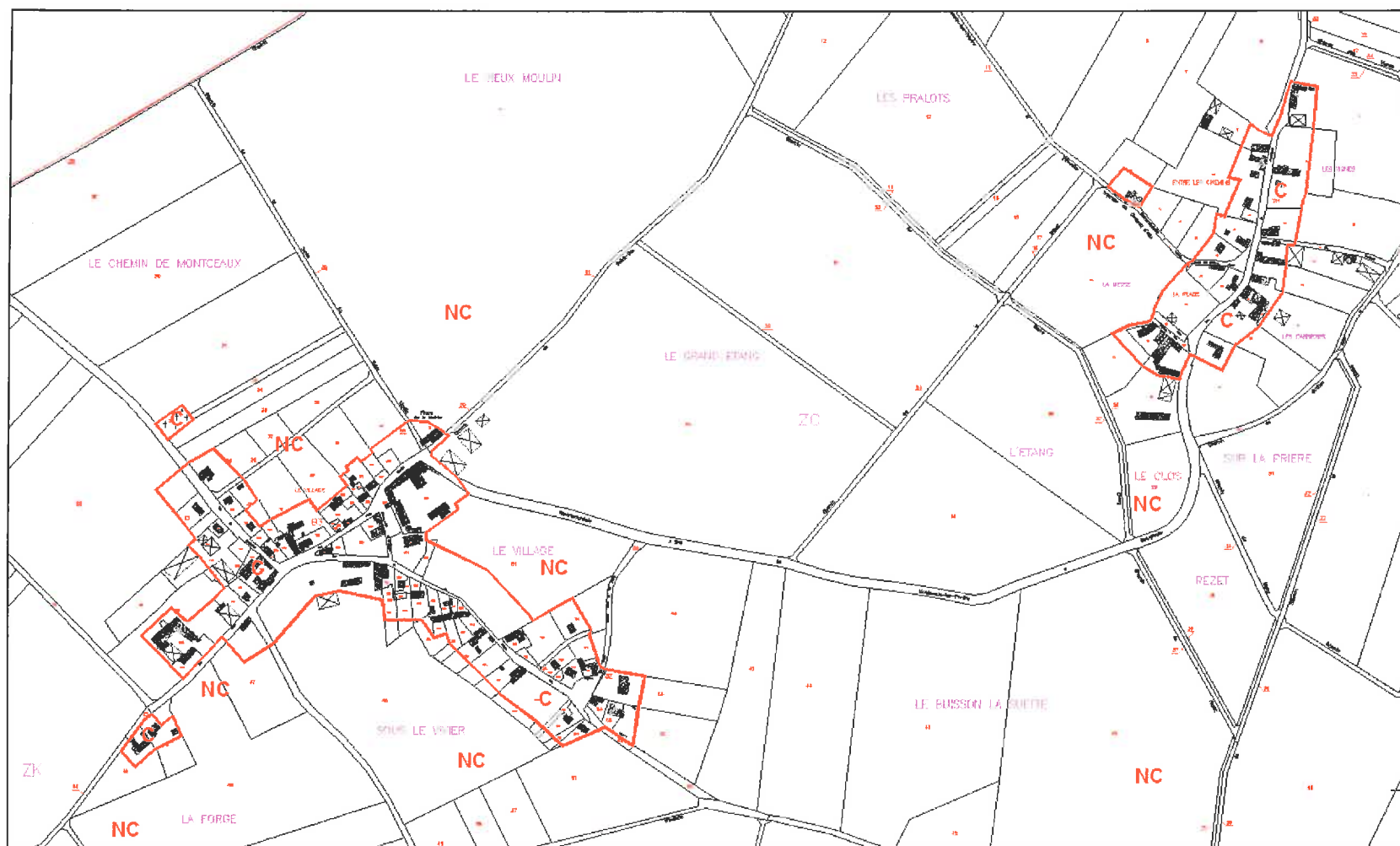
En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

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

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

2. ZONAGE

LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES (voir plan : périmètre rouge)



La justification du zonage de la zone constructible est réalisée en parcourant le territoire communal du Nord au Sud.

L'élaboration du zonage des zones constructibles a été établie suivant quelques règles générales. Il s'agit de limiter l'urbanisation dans une profondeur suffisante de manière à respecter l'étalement urbain originel. Toutefois, des cas particuliers sont à prendre en compte :

- . le tracé de la zone constructible prend en compte le positionnement traditionnel du bâti se situant en fond de parcelle, si celui-ci est éloigné raisonnablement du domaine public de desserte. Dans le cas contraire, le bâti est classé en zone non constructible (ex : garage, abri de loisirs, habitat précaire...). Raisonnablement, le bâti se trouve en moyenne dans les 50 premiers mètres par rapport au domaine public de desserte.

- . l'occupation du sol constitue un indicateur intéressant afin de distinguer la limite entre la zone agricole (non constructible) et la zone urbaine (constructible).

- . dans la mesure du possible, la limite de la zone constructible s'appuie sur les repères cadastraux : bornes et limites de parcelles. Sauf en limite séparative ou du domaine public, la limite de la zone constructible observe en recul suffisant vis à vis du bâti existant afin de favoriser son évolution cohérente.

L'étude pédologique réalisée dans le cadre de l'étude de Schéma Directeur d'Assainissement a permis de définir l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif pour l'ensemble des secteurs urbanisés du territoire communal. Une seule classe d'aptitude a été distinguée : le lit filtrant vertical drainé. La dispersion des effluents après épuration se fera dans le réseau hydraulique superficiel. Rappelons que les sols sont à dominante argileuse constituant une barrière à l'infiltration. De plus, pour tout terrain à construire dans la zone d'assainissement non collectif, une surface de 1000 m² est recommandée¹.

Ainsi, en l'absence de réseau collecteur (fossé...), les secteurs seront maintenus en zone non constructible car, au vu d'études techniques menées récemment par la commune, la réalisation d'équipements publics nouveaux sont hors de proportion avec les ressources actuelles de la commune de Saint Bon.

¹ Zonage d'Assainissement, SOGETI, p.14.

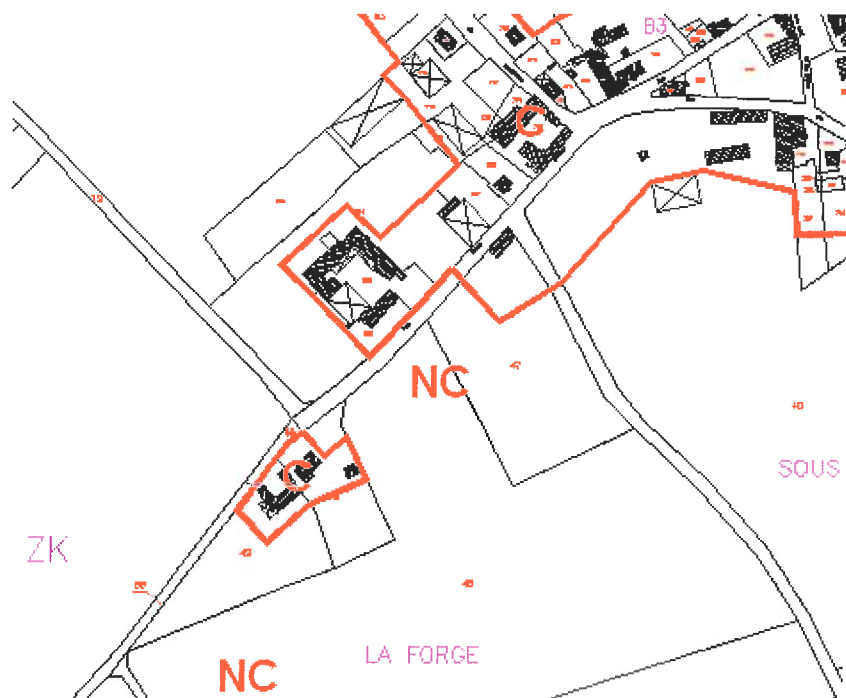
VILLAGE :



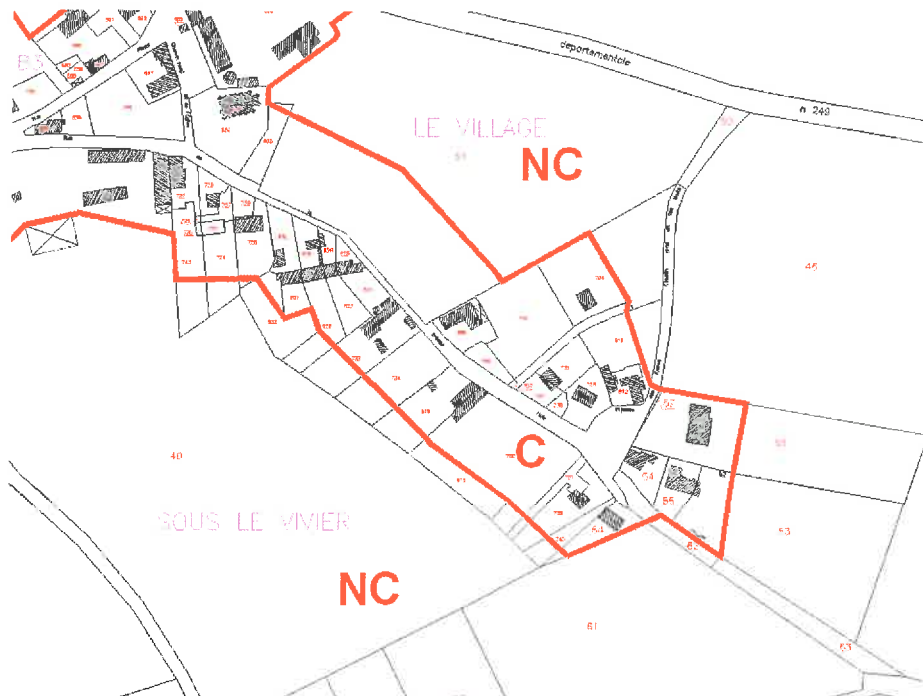
A l'entrée Est du village, l'entrée d'agglomération est marquée par la présence d'une exploitation agricole composée de nombreux hangars métalliques. Lui font face la mairie (et son logement communal) et la salle des fêtes. Eu égard à leur usage, ces bâtiments agricoles sont exclus de la zone constructible, celle-ci n'intégrant que l'emprise des bâtiments publics associés aux terrains liés (jardins). L'urbanisation n'a pas pour vocation à s'étendre le long du chemin de Saint-Bon dont les caractéristiques traduisent une utilisation strictement agricole.

De même, en direction du hameau de Villouette, il est souhaitable de ne pas construire au-delà des bâtiments agricoles sus-visés afin de favoriser leur maintien en périphérie du village ; par conséquent l'urbanisation au sud de la RD249 ne peut être envisagée. Dans ce même principe de composition urbaine cohérente, l'absence de zone constructible à cet endroit privilégie la préservation du cône de vue remarquable sur l'église et sur l'ancienne maison forte seigneuriale.

Le chemin dit du Village ne constitue pas une voie publique viabilisée. Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation est limitée aux terrains desservis le long de la rue Pierre Meunier et de la rue de Montceaux. L'entrée d'agglomération depuis cette dernière est insuffisamment marquée. La zone constructible permet l'implantation d'une construction supplémentaire en face de la dernière construction d'habitation existante. Au-delà, le cimetière communal est maintenu isolé au sein de la zone non constructible.



A l'ouest du village, la rue du Pont de Pierre se termine, avant l'arrivée au sein des champs, par une ancienne ferme aujourd'hui habitée. Une mare est également implantée à proximité. Son éloignement vis-à-vis du village et sa localisation en dehors des Parties Actuellement Urbanisées de la commune, favorisent le non classement en zone constructible des espaces intercalaires. La limite de la zone constructible s'appuie sur la ferme (habitation et bâtiments d'activités). Une extension de l'urbanisation au sud de la rue du Pont de Pierre, au-delà de l'intersection avec la route menant à Bouchy-St-Genest, peut être envisagée afin de résorber la ruine existante à l'angle de la parcelle n°47. Ce secteur ne dispose pas de réseau collecteur d'eaux pluviales. La réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux sont hors de proportion avec ses ressources actuelles. Toutefois, tout pétitionnaire concerné par l'aménagement ou la construction sur ce site devra faire en sorte que les rejets d'eaux pluviales soient traités à la parcelle, par un système approprié au sol argileux (ex : puisard profond), à la charge dudit pétitionnaire ou aménageur. Ainsi, afin d'affirmer cette façade d'agglomération le long de la rue Meunier puis la rue de la Grosse Haie, la zone constructible s'étend sur une profondeur suffisante le long de cette voie. La présence d'un élevage soumis aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) induit un périmètre de réciprocité de 50 m autour de la stabulation (application de l'article L111-3 du Code Rural).



La rue de la Grosse Haie constitue le secteur de la commune ayant accueilli le plus de constructions d'habitations récentes. Cette singularité a engendré une extension linéaire importante. Ces constructions neuves se sont implantées pour certaines à l'emplacement de « dents creuses », au sein d'un tissu de bâti ancien. Une discontinuité existe encore le long de cette voie, offrant un potentiel de terrain à bâtir non négligeable. Afin de conserver une taille urbaine raisonnable au village, la zone constructible se limite aux abords de la rue de la Grosse Haie. Il s'agit également de préserver le cône de vue sur l'église.



les espaces agricoles attenants.

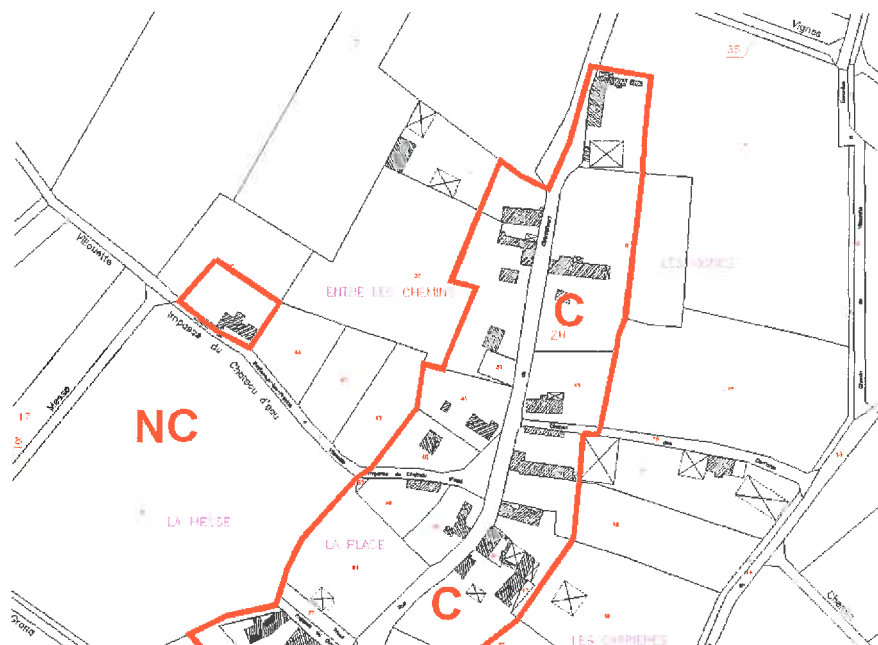
L'aménagement des parcelles devra prendre en compte la présence d'une ligne électrique aérienne traversant ce secteur.

Le tracé de la zone constructible intègre les terrains situés face à la dernière construction d'habitation implantée à l'est de la voie.

Certains jardins attenants aux habitations disposent de profondeurs de parcelles très importantes : leur classement en zone constructible ne peut prendre en compte l'intégralité de ces emprises, au risque de favoriser la construction en double rideau ou la desserte sur des tronçons de voies non équipées.

Pour autant, le réseau actuel d'électricité ne permet pas de desservir de nouvelles constructions d'habitation à l'extrémité sud-est de la rue. Cette limite permet de préserver une limite cohérente avec

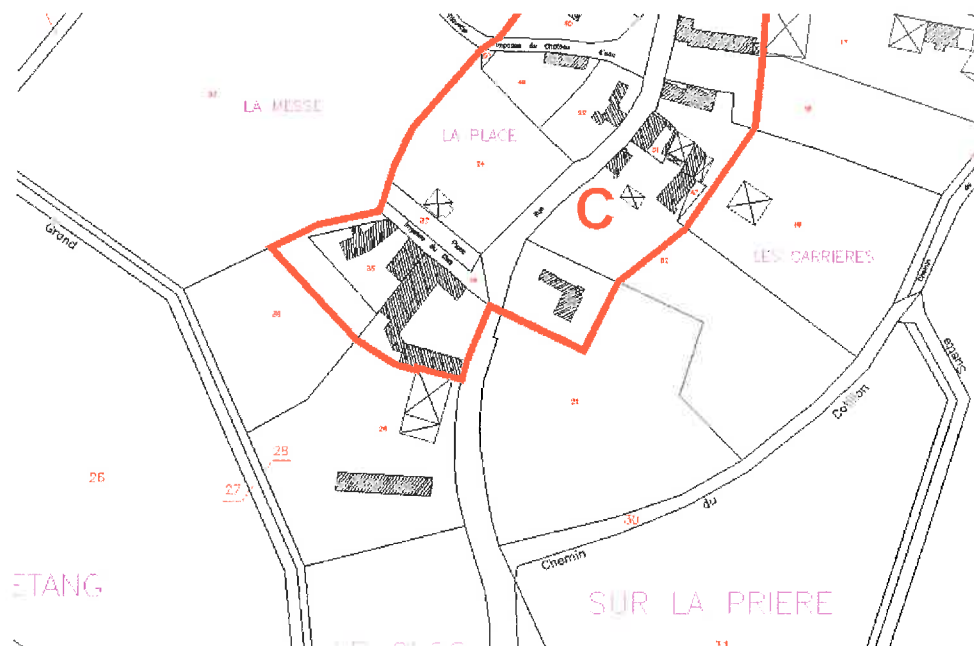
HAMEAU DE VILLOUETTE :



L'entrée d'agglomération depuis la rue de Champfleury est marquée par la présence d'un bâtiment agricole d'élevage soumis au RSD. La localisation de cette activité en périphérie du hameau encourage de limiter l'implantation de nouvelles constructions notamment d'habitations, à proximité immédiate. De nombreux terrains vacants sont encore disponibles à l'intérieur du tissu urbain, offrant de nombreuses possibilités de construction. Ces terrains constituent aujourd'hui des vergers ou des jardins appartenant à d'anciennes fermes, aujourd'hui vouées à l'habitat.

Le Chemin des Carrières, menant à l'ancienne décharge communale, permet l'accès à plusieurs bâtiments agricoles de type hangar métallique. Ce chemin n'étant pas viabilisé, la zone constructible est restreinte au bâti desservi depuis la rue de Champfleury. La vocation agricole des bâtiments d'activités situés le long du chemin des Carrières justifie leur maintien en zone non constructible.

En revanche, l'impasse du château d'eau constitue une voie carrossable, viabilisée partiellement (absence de réseau d'eaux pluviales) et desservant d'ores et déjà une construction ancienne habitée. Toutefois, les terrains non bâtis de part et d'autre de cette voie ne sont pas classés en zone constructible car la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux sont hors de proportion avec ses ressources actuelles.



L'entrée sud du hameau par la rue de Champfleury est marquée par la présence d'une autre bâtiment d'élevage, avicole. Il est soumis aux dispositions du RSD. Afin de limiter les difficultés engendrées par une proximité éventuelle de l'habitat vis-à-vis de cette activité, la zone constructible limite la poursuite de l'urbanisation linéaire vers le sud. Il s'agit de préserver l'activité agricole située aujourd'hui en périphérie du hameau.

LA ZONE NON CONSTRUCTIBLE

Voir plan précédent (hors polygones rouges)

Les **constructions à vocation agricoles, forestières ou concourant à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées**. Nonobstant ces dispositions, l'article R 124-3 autorise une **évolution du bâti existant (adaptation, réfection, changement de destination et extension des constructions existantes)** si sa nature n'est pas incompatible avec le caractère de la zone non constructible telle que décrite ci-avant.

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal composé

- Des espaces naturels sensibles accompagnant les différents cours d'eau (rus...)
- Des espaces sensibles intermédiaires (vergers...)
- Des terres agricoles
- Des espaces boisés majeurs

Le zonage est établi dans le respect des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ZONE	Superficie en ha
ZONE CONSTRUCTIBLE TOTALE	16,48 ha
Soit un potentiel total de <i>Village</i> <i>Hameau de Villouette</i>	2,44 ha 2,09 ha 0,35 ha
ZONE NON CONSTRUCTIBLE	783,52 ha
TOTAL	800 ha

La consommation d'espaces envisagée par le zonage laisse apparaître en prospective l'apport de population.

Ainsi, les parcelles ouvertes à l'urbanisation et, pour la majeure partie située dans l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée), représentent 2,44 ha soit un potentiel de 17 nouvelles constructions de type habitations individuelles, au terme de 2020. Ce nombre de logements théorique est calculé à partir des caractéristiques parcellaires et leur potentiel d'accueil de constructions d'habitations. La rétention foncière doit être prise en compte : certains terrains constructibles sont situés dans l'actuelle PAU. Ainsi, un coefficient de 2 doit être appliqué au potentiel de construction émis précédemment : en 2020, environ une dizaine de constructions nouvelles pourraient avoir vu le jour.

En terme de population, si l'on rapporte le nombre de logements potentiels au nombre de personnes par logement en 2005 (2,64 personnes/logement), l'augmentation de population serait d'environ une trentaine d'habitants en 2020. Cette évolution positive représente un essor démographique conséquent (+2,3 % par an) mais moins fort que depuis 1999 (+10,3 % par an).

Signalons que la valeur de ce taux est à tempérer : il ne prend pas en compte la transformation éventuelle des résidences secondaires en résidences principales, les logements vacants étant peu nombreux, et le taux de rétention foncière peut se révéler plus faible que celui pratiqué.

Le zonage de la Carte Communale n'étend que très modérément les Parties Actuellement Urbanisées de la commune. Il s'agit de donner une priorité à la densification du village et du hameau, à la préservation de leur identité urbaine spécifique et à la limitation de la diffusion du bâti non agricole en dehors du site du village. Le potentiel préexistant est repris tout en clarifiant sur certains secteurs les

capacités actuelles de développement. Il s'agit de maîtriser l'extension de l'urbanisation et l'évolution démographique : la Carte Communale planifie un projet de développement raisonnable et raisonné du territoire.

Le maintien de certains écarts en dehors de la zone constructible permet de réaffirmer la vocation à dominante agricole des espaces environnant, de limiter le mitage du territoire par de l'habitat isolé et la préservation des espaces naturels remarquables (cône de vue...).

C. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

IMPACT DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

Au travers de la définition du zonage et de la réglementation, le maintien des caractéristiques urbaines et naturelles de la commune est assuré par les dispositions suivantes.

↳ *Maîtrise de l'urbanisation*

La zone urbaine s'appuie sur les espaces urbains vécus actuels. La limite de la zone constructible respecte les Parties Actuellement Urbanisées. L'extension linéaire est limitée : l'urbanisation des « dents creuses » est privilégiée ainsi que l'affirmation des entrées d'agglomération. Cette orientation concourt à limiter la consommation des terres agricoles et à protéger cet « outil » économique.

En l'absence de bâti en fond de parcelle, la limite de la zone constructible a été tracée de telle sorte que les futures constructions s'implantent à proximité du domaine public de desserte, limitant toute urbanisation désorganisée (« double rideau »...).

Les contraintes liées à l'assainissement autonome (présence ou non d'exutoire pour les systèmes d'assainissement individuels) ont été un frein à l'extension de l'urbanisation à certains endroits. De même, le sous-dimensionnement de certains éléments de viabilité ont motivé de ne pas étendre l'urbanisation hors des Parties Actuellement Urbanisées (P.A.U.) sur certains secteurs (rue de la Grosse Haie).

↳ *Préservation de l'espace naturel et prise en compte des risques*

La consommation des espaces agricoles est réduite car le potentiel de terrain à bâtir est localisé préférentiellement à l'intérieur du tissu bâti actuel et en continuité immédiate de celui-ci.

Le développement urbain est localisé sur des secteurs partiellement anthropisés. Les secteurs à dominante humide sont classés en zone non constructible.

Les écarts à vocation agricole conserveront leur caractère par leur maintien en zone non constructible. Il s'agit de maintenir l'équilibre existant entre espaces naturel et agricole et espace urbain.

De même la préservation des abords des bâtiments d'élevage périphériques aux zones urbaines a été prise en compte par la Carte Communale.

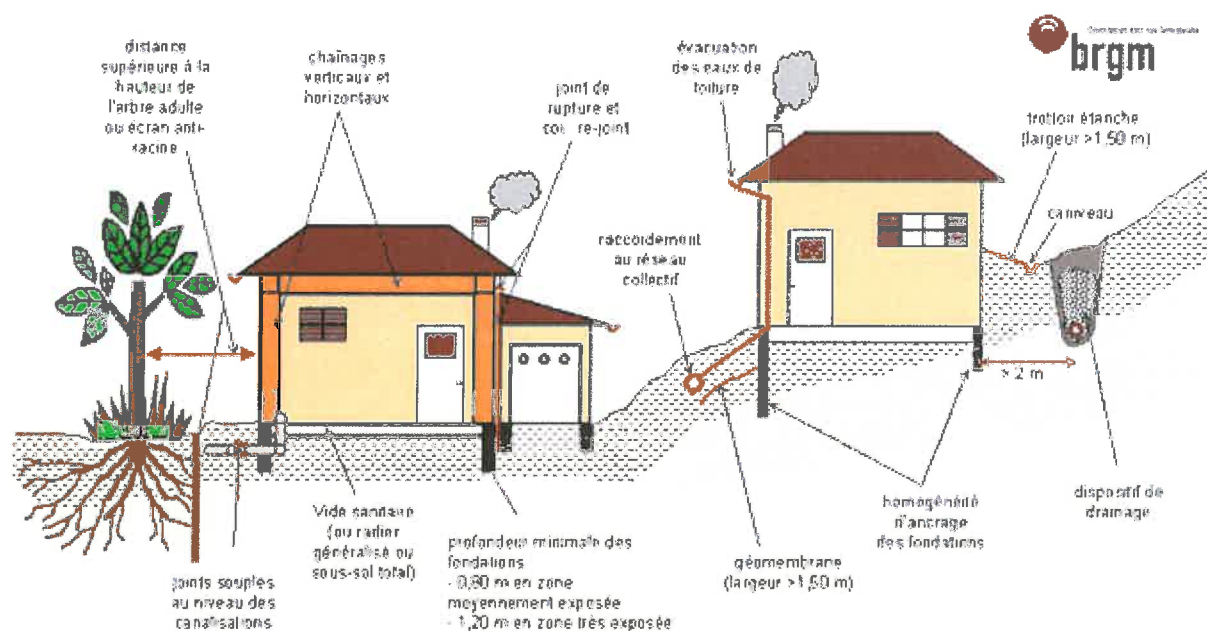
☞ *Aléa retrait-gonflement d'argile :*

Le village est concerné par l'aléa retrait-gonflement d'argiles défini comme moyen voire fort à certains endroits. Au vu de la répartition spatiale de cet aléa, la constructibilité n'est pas limitée toutefois le risque, de part la construction de nouveaux bâtiments, doit être géré notamment par l'adaptation du mode constructif aux contraintes de terrain.

Comment construire sur sol sensible au retrait-gonflement ? (source www.argiles.fr) :

- Les **fondations** sur semelle doivent être **suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur **vide sanitaire** ou avec **sous-sol généralisé** est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un **radier généralisé**, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être **ancrées** de manière **homogène** sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La **structure** du bâtiment doit être suffisamment **rigide** pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des **chaînages haut et bas**.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de **joints de rupture** sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que **l'influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité**.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- En cas de **source de chaleur en sous-sol** (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.



- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

D. COMPATIBILITE DE LA CARTE COMMUNALE

1. LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Article L.110 du code de l'Urbanisme

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 35, L. no 87-565, 22 juill. 1987, art. 22-I, L. no 91-662, 13 juill. 1991, art. 5 et L. no 96-1236, 30 déc. 1996, art. 17-I-1o).- (*) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L.121-1 du code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

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

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

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

La Carte Communale s'est attaché à respecter les lois d'aménagement et d'urbanisme, en prenant en compte les impératifs de protection des milieux, d'accueil de population ou d'activités et de développement maîtrisé.

2. SDAGE DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

La commune de Saint-Bon est incluse dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Deux Morins. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie modifié a été approuvé le 29 octobre 2009. Il fixe pour une période de six ans (2010-2015) les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin de la Seine. L'article 7 de la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau impose aux communes de rendre compatible leur carte communale avec les orientations fondamentales du SDAGE, conformément aux dispositions de l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme.

Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme (CODE DE L'URBANISME)

Article R*111-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux.

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-3

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-5

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-6

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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'Etat.

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'Etat, 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.

Article R111-7

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-8

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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 résiduelles industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-10

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-11

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-12

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-13

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-14

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-16

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Article R111-18

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

A 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.

Article R111-19

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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.

Sous-section 4 : Dispositions applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense.

Article R*111-24-1

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R*111-24-2

Créé par Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 (V) JORF 21 août 2007

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.