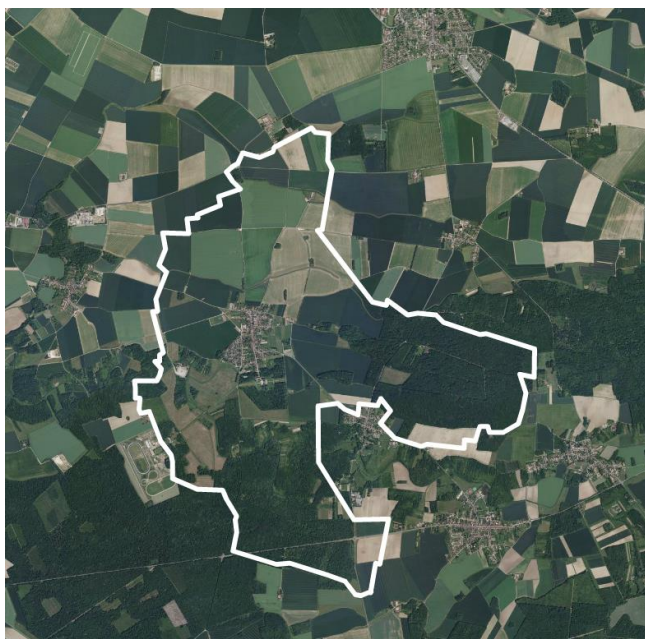


PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic territorial Etat initial de l'environnement Exposé des dispositions du PLU



Vu pour être annexé à la délibération de la modification n°1 du PLU en date du Le		
Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

PREAMBULE	7
PARTIE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	14
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	14
1.1 SITUATION DE BOMBON	14
1.2 BOMBON ET L'INTERCOMMUNALITE.....	14
2. ELEMENTS HISTORIQUES	15
3. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET TRAITS CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION COMMUNALE.....	16
3.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI TEND A STAGNER	16
3.2 UNE POPULATION VIEILLISSANTE	17
3.3 UN SOLDE NATUREL NEGATIF.....	18
3.4 PRESENCE D'UNE POPULATION JEUNE.....	19
3.5 CARACTERISTIQUES DES MENAGES	20
4. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ...	22
4.1 PROGRESSION DES RESIDENCES PRINCIPALES	22
4.2 CONSTRUCTION DE LOGEMENT : PERMIS DE CONSTRUIRE.....	23
4.3 UNE REPARTITION ENTRE LOGEMENTS INDIVIDUELS ET LOGEMENTS COLLECTIFS	23
4.5 DES LOGEMENTS SPACIEUX.....	26
5. CARACTERISTIQUES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	27
5.1 UNE MUTATION DE LA POPULATION ACTIVE PRESENTE	27
5.2 EMPLOIS SUR BOMBON	28
5.3 UNE POPULATION ACTIVE RAJEUNISSANTE.....	29
5.4 L'ACTIVITE AGRICOLE.....	30
6. EQUIPEMENTS PUBLICS	32
6.1 LE RESEAU D'EAU POTABLE	32
6.2 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT	32
6.3 GESTION DES DECHETS.....	32
6.4 RESEAU D'ELECTRICITE.....	33

7. RESEAU VIAIRE, CIRCULATION ET ESPACES PUBLICS	33
7.1 LA CIRCULATION AUTOMOBILE ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS	33
7.2 LA CIRCULATION PIETONNE	35
PARTIE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	38
1. MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	38
1.1 MORPHOLOGIE DU SITE	38
1.2 CLIMAT.....	40
2. ENTITES PAYSAGERES.....	41
2.1 LA TRAME VERTE.....	41
2.2 LA TRAME BLEUE	41
2.3 PAYSAGES NATURELS	42
2.4 CONES DE VUE	45
3. PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES.....	46
3.1 ZNIEFF DE TYPE 1.....	46
3.2 LES CORRIDORS BIOLOGIQUES DE BOMBON	46
3.3 L'ESPACE NATUREL SENSIBLE (E.N.S).....	47
1. CONTRAINTES	49
1.1 ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	49
1.2 ZONES DE PROTECTION	50
1.3 LES NUISANCES LIEES AU BRUIT	51
1.4 LES SERVITUDES.....	52
1. CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL	53
1.1 EVOLUTION URBAINE	53
1.2 LES ENTREES DE BOURG.....	54
1.3 PAYSAGE URBAIN D'ORIGINE VILLAGEOISE A DEVELOPPEMENT LINEAIRE.....	55
PAYSAGE URBAIN PAVILLONNAIRE, FRONT URBAIN ALEATOIRE	56
1.4 TYPOLOGIE DU BATI	57
2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, IDENTIFICATION DES ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE.....	61

2.1 BILAN ET ENJEUX DES ESPACES NATURELS ET URBAINS	61
PARTIE 3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	62
1. PARTI D'AMENAGEMENT	62
1.1 BILAN DU DOCUMENT PRECEDENT	62
1.2 OBJECTIFS COMMUNAUX	63
1.3 CHOIX RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD	64
1.4 CHOIX RETENUS POUR LES OAP.....	68
2. ZONAGE ET REGLEMENT	68
2.1 ZONE UA.....	69
2.1.1 Zonage	69
2.1.2 Règlement	69
2.2 ZONE UB	71
2.2.1 Zonage	71
2.2.2 Règlement	72
2.3 ZONE 2AU	73
2.3.1 Zonage	73
2.3.2 Règlement	74
2.4 ZONE A, ANC ET AHR.....	74
2.4.1 Zonage	74
2.4.2 Règlement	76
2.5 ZONE N, NH, NMR, NENS, NZH ET NL	77
2.5.1 Zonage	77
2.5.2 Règlement.....	79
3. AUTRES DISPOSITIONS.....	80
3.1 LES ESPACES BOISES CLASSES	80
3.2 LES TRAMES VERTE ET BLEUE	80
3.3 LES ELEMENTS NATURELS CLASSES OU PROTEGES.....	83
3.4 LES ELEMENTS ARCHITECTURAUX OU URBAINS CLASSES OU PROTEGES.....	83
3.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES	83
4. BILAN DES SURFACES ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES	84
4.1 BILAN DES SURFACES	84
4.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES DEPUIS LE POS.....	88

5.	COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	90
5.1	COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF 2030 ET LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS.....	90
5.1.1	Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Relier et structurer »	91
5.1.2	Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Polariser et équilibrer »	92
5.1.3	Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Préserver et valoriser ».....	95
5.2	LE SDAGE SEINE NORMANDIE.....	97
5.3	LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	99
5.4	LES ELEMENTS CLASSES	101
6.	ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DU PLU	103
6.1	INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES RESEAUX.....	103
6.2	INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES PAYSAGES	103
6.3	INCIDENCES PREVISIBLES SUR LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES	104
6.4	PROJET NON RETENU	104
6.5	MESURES PRISES SUITE A LA LOI GRENELLE 2	105
6.5.1	Réduction des émissions de gaz à effet de serre	105
6.5.2	Préservation et remise en état des continuités écologiques.....	105
6.5.3	Maitrise de l'énergie et de la protection énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques.....	105
6.5.4	Indicateurs de suivi du PLU.....	106
7.	ELEMENTS DE CONCLUSION.....	107
PARTIE 4. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....		109
1.	LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	109
LES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION.....		109
LE CONTENU DE LA MODIFICATION		109
LE RAPPORT DE PRESENTATION		109
LE REGLEMENT.....		110
LE ZONAGE		117
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.....		127
DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BOMBON.....		128

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	132
--	-----

Préambule

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, le Plan local d'Urbanisme ou P.L.U. remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) Il couvre l'intégralité du territoire communal.

Le décret du 29 Février 2012 met en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme relative aux documents d'urbanisme avec les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et celles de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Il précise notamment :

- le contenu des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des plans locaux d'urbanisme (PLU),
- la nature des constructions autorisées en zone agricole du PLU,
- les conditions de classement des terrains en zone naturelle et forestière du PLU,
- la manière dont les PLU prennent en compte les trames vertes et bleues.

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est défini par l'article **R.123-1 du Code de l'Urbanisme** et comprend :

- Un rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- Des orientations d'aménagement et de programmation
- Un règlement écrit et des documents graphiques
- Des annexes
- Le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1

(L123-1-1-1 du Code de l'Urbanisme) « Lorsque [Le PLU] est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et qui précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur. »

(L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme) « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

(L.123-1-3 du Code, de l'Urbanisme) « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

(L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme) « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »

(R123-4 du Code de l'Urbanisme) « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones » dans les conditions suivantes **(R123-9 Code de l'Urbanisme)**.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

(R123-11 du Code de l'Urbanisme) « Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

a) Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1

b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L.1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

- i) Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue ;
- j) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs ».

(R123-12 du Code de l'Urbanisme) De plus, ces « documents graphiques prévus à l'article R123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1-5 ;
- 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- 3° Dans les zones N :
Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;
- 4° Dans les zones U et AU :
 - a) (Supprimé) ;
 - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée
 - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
 - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 ;
 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L.123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale
 - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L.123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;
- 5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L.123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;
- 6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;
- 7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L.123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés. »

(L123-1 du Code de l'Urbanisme) « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de

coopération intercommunale compétent, sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale compétent sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durables avec celui de l'établissement public.

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En cas de modification de la limite territoriale entre deux communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie de territoire communal détachée d'une des communes restent applicables dans ce territoire après le rattachement à l'autre commune.

Toutefois, si la commune de rattachement a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation à l'alinéa précédent, abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie rattachée, ces dispositions sont abrogées. Cette faculté n'est pas ouverte à la commune de rattachement si celle-ci est membre du même établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme que la commune d'origine.

En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, les dispositions du ou des plans locaux d'urbanisme applicables aux territoires concernés par cette modification restent applicables. Chaque établissement public de coopération intercommunale ou commune intéressé révisé ou modifie ces plans pour adopter un plan couvrant l'intégralité du périmètre de l'établissement compétent ou du territoire de la commune au plus tard lors de la prochaine révision.

Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, ce plan ne peut être approuvé ou révisé que par l'établissement public nouvellement compétent et, ce, dans son périmètre initial si le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables a été tenu avant cette intégration et si l'approbation ou la révision a lieu dans le délai de deux ans suivant l'intégration.

Lorsque le périmètre d'un plan local d'urbanisme en cours de modification est intégré dans sa totalité dans le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la modification du plan local d'urbanisme ne peut être adoptée que par l'établissement public nouvellement compétent, et ce dans son périmètre initial.

Si un plan approuvé, révisé ou modifié dans les conditions prévues par les onzièmes et douzième alinéas ne couvre le territoire que d'une commune, il ne comprend pas les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation prévues aux 2° et 3° de l'article L.123-1-4.

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

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

★ **Le rapport de présentation (R123-2 du Code de l'Urbanisme)**

« 1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

★ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**

Le PADD défini dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, sur l'ensemble de son territoire.

★ **Les Orientations d'Aménagement et de programmation**

Les P.L.U. peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagements et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. Ces orientations sont opposables au tiers.

*** Le Règlement**

Le règlement délimite sur des documents graphiques (plans), les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il fixe également les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

*** Annexes**

Les annexes se composent de documents graphiques (plans) et écrits, et comprennent à titre d'information les dispositions spécifiques applicables sur le territoire communal (servitude d'utilité publique...).

*** Pièces complémentaires**

Le dossier de P.L.U. comprend enfin les pièces complémentaires suivantes :

- Porter à connaissance de l'Etat,
- Avis des services de l'Etat et autres personnes publiques consultées sur le projet de P.L.U., arrêté par le Conseil Municipal de Bombon
- Rapport du Commissaire Enquêteur.

Partie I : Diagnostic territorial

1. Situation géographique et administrative

1.1 Situation de Bombon

Bombon est un petit village situé au cœur du département de Seine-et-Marne dans la Région d'Île-de-France.

Ses habitants sont appelés les Bombonnais et les Bombonnaises.

La commune compte 961 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2017 INSEE et connaît une densité de 64 habitants par km².

Les communes limitrophes sont Bréau, La Chapelle-Gauthier, Mormant, Saint-Mery et Saint-Ouen-en-Brie. Bombon est situé à 15 km au Nord-Est de Melun la plus grande ville à proximité. Située à 105 mètres d'altitude, la Rivière l'Almont (nommée Ru d'Ancoeur sur Bombon) est le principal cours d'eau qui traverse la commune de Bombon.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 500 hectares dont une grande partie est occupée par des boisements. La commune est proche du parc naturel régional du Gâtinais Français.

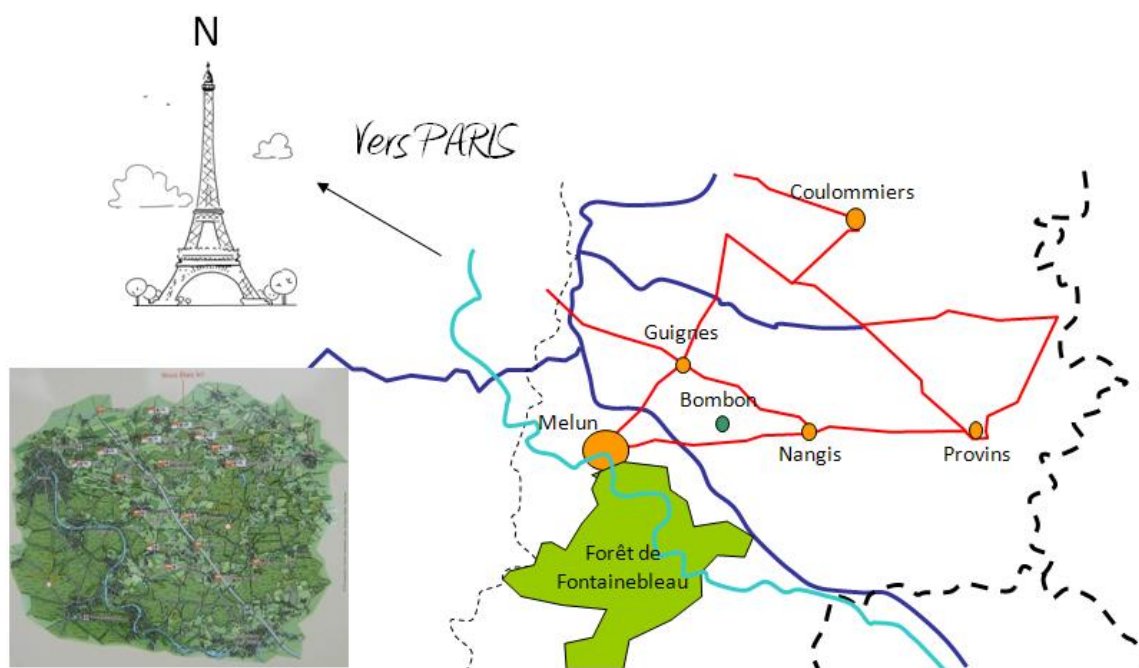


Figure 1 : Plan de situation de Bombon

1.2 Bombon et l'intercommunalité

La commune appartient à la Communauté de communes Brie des rivières et châteaux qui est composée de 31 communes.

La commune de Bombon appartient au canton de Nangis qui regroupe 46 communes.

2. Éléments historiques

La plus ancienne mention du village se trouve dans un cartulaire de 1140 sous le nom de Bunbun. Le premier seigneur connu est Doduin de Bombon, au XIIe siècle. C'est dès cette époque qu'apparaissent les noms des fiefs comme Les Époisses, Neuvy, les Trayants ou Forest, tandis que Montjay semble plus tardif. Le prieuré Notre-Dame de Tréhans, double prieuré de l'ordre de Saint-Augustin est concédé à l'abbaye du Jard en 1207 par Pierre de Corbeil, archevêque de Sens. Le premier curé connu est Gilles Gilbert, mentionné en 1199. Frère Guillaume de Bombon, mort en 1400, est abbé du Jard. Cette dynastie dure jusqu'en 1400. Sans doute appauvrie, elle cède ses droits à la famille de Brenne qui domine dès lors le village durant quatre siècles. En 1699, la terre et seigneurie de Bombon est érigée en comté en faveur de Basile de Brenne de Pastel. Au XVIIIe siècle, la paroisse est prospère et la cure est d'un ' important revenu '. En 1722, elle compte 105 feux, 109 en 1759 et 135 en 1787. Des procès-verbaux d'Assemblée Générale des habitants manifestent un certain fonctionnement démocratique. En 1815, la population du village s'élève à 750 habitants mais la grande épidémie de choléra fait 69 victimes en 1832. Depuis le Moyen Âge, la vigne est cultivée dans d'importantes proportions. Au XIXe siècle, il y a 74 vignerons pour 47 agriculteurs. Au cours de la guerre de 1870, le village est ' occupé ' pendant deux mois et demi par 400 ' fusiliers ' de Silésie. Le développement des techniques agricoles mécanisées entraîne la fin de la culture traditionnelle ; l'élevage a totalement disparu entre les années 1960 et 1970.



BRENNE - BOMBON :
Le nom de Brenne-Bombon est marqué par sa noblesse & par ses alliances.

François de Brenne, chevalier, seigneur de Bombon & de Montjay en Brie, a eu de Felice de Postel d'Ormoy, son épouse.

1. Basile de Brenne de Postel, créé comte de Bombon, par lettres du mois de Mars 1699. lequel de son mariage avec Marie-Magdelene Duret de Chevery a eu pour fille Edmée-Charlotte de Brenne, comtesse de Bombon, dame de Montjay & d'Ormoy, & dame du Palais de la Reine, mariée le 11 Mai 1720. avec Marie-Thomas-Auguste Goyon de Matignon-Gacé, dit le marquis de Matignon, chevalier des ordres du Roi depuis le premier Janvier 1725. morte le 24 Juillet



3. Evolution démographique et traits caractéristiques de la population communale

3.1 Une croissance démographique qui tend à stagner

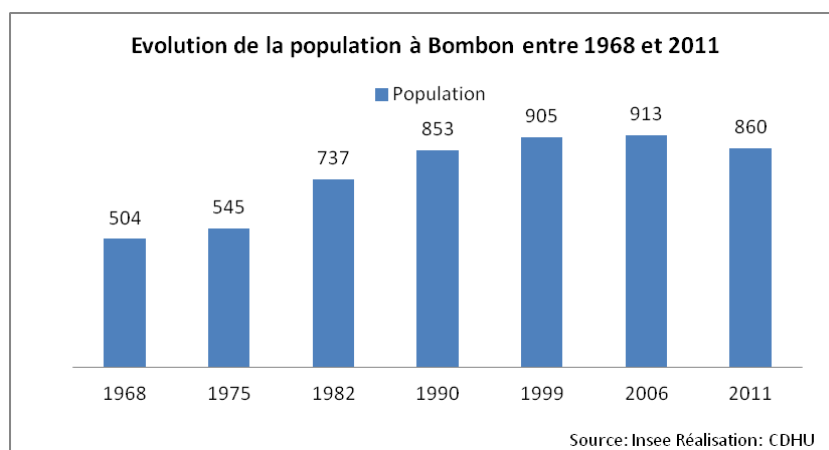


Tableau 1 : Evolution de la population de 1968 à 2011 – Insee

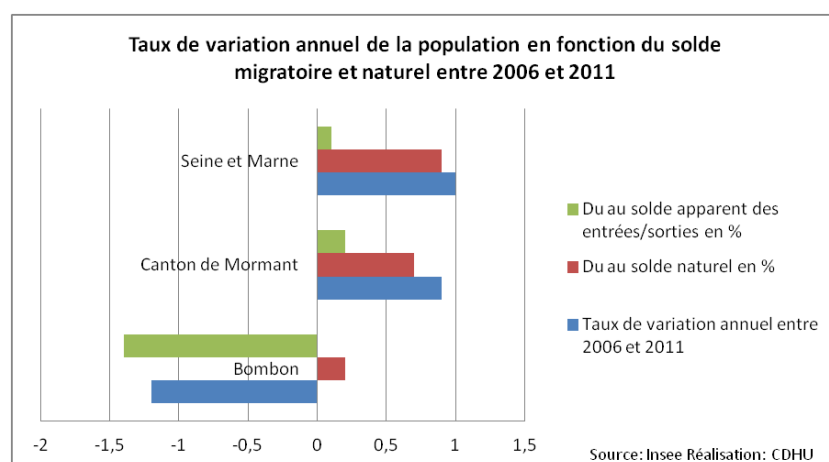


Tableau 2 : Variation du taux annuel de la population de 1999 à 2010 sur les trois territoires de références - Insee

Après une légère augmentation entre 1968 et 1975, la population de Bombon a connu une forte croissance jusqu'en 1999 avec un pic entre la période intercensitaire 1975-1982. A partir de cette date, on observe un dynamisme démographique important avec l'arrivée progressive de 460 habitants sur vingt-cinq ans (1975/1999), soit 906 personnes en 1999.

Toutefois, sur la dernière période entre 2006 et 2011, la commune a vu sa population stagner voire diminuer avec 860 habitants recensés en 2011. Cette tendance à la baisse est provoquée par une perte de 48 habitants entre l'année 2010 et 2011. Il est aussi important de noter que cette diminution est entièrement due au solde migratoire négatif et que le solde naturel a même lui augmenté. Ce phénomène, fortuit, ne remet pas en cause la tendance générale à la hausse observée sur les dernières années. Cette situation s'explique en grande partie par un manque de foncier disponible pour accueillir de nouveaux ménages.

A RETENIR : La population communale tend à stagner depuis 1999 avec un solde migratoire en baisse.

3.2 Une population vieillissante

Sur les quarante dernières années, Bombon a vu sa population augmenter de 57,7%.

Cette évolution est remarquable si on la compare avec la taille de la commune.

Bombon profite de **l'attractivité du canton de Mormant** qui, sur la même période a vu sa population augmenter de 82,5% et plus largement de celle du département.

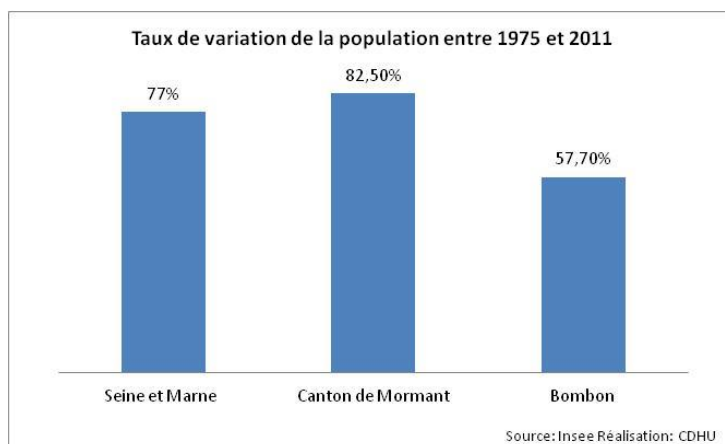


Tableau 3 : Comparaison du taux de variation de la population sur les trois territoires de référence entre 1975 et 2011 - Insee

Le **cadre de vie exceptionnel** proposé sur la commune ainsi que la présence proche de Nangis, Melun et de la couronne parisienne, **pôles économiques**, sont les principales raisons expliquant la forte attractivité de Bombon.

A RETENIR : La situation géographique de la commune attire les populations extérieures.

Ce graphique ci-dessus montre un **vieillessement de la population**. En effet, en 2010, l'indice de jeunesse se situe à 1.29. C'est-à-dire que la commune possède sur son territoire 129 habitants de moins de 20 ans pour 100 habitants de plus de 60 ans. En 1999, cet indice était de 1.47. Cependant l'indice reste en dessous des valeurs départementales mais également cantonales.

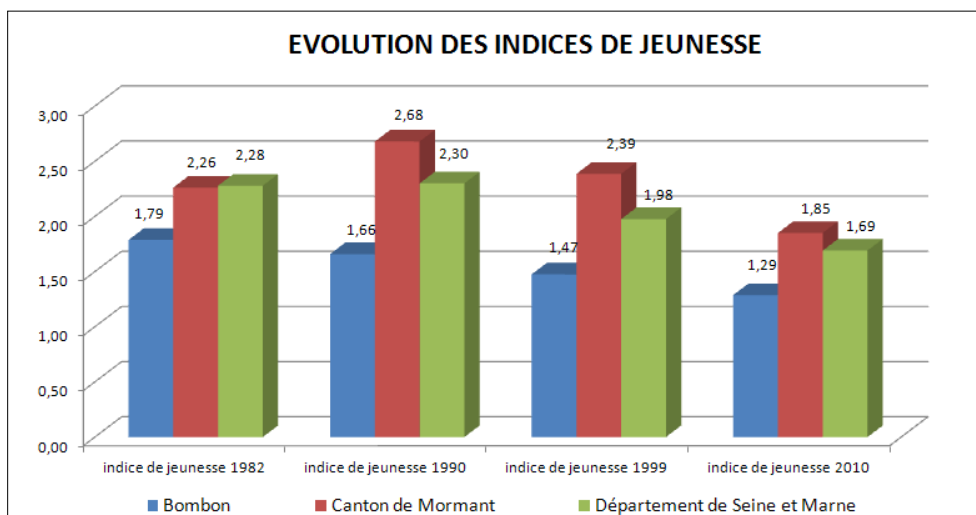


Tableau 4 : Evolution de l'indice de jeunesse de 1982 à 2010 sur les trois territoires de référence - Insee (à ce jour les données 2011 ne sont pas disponibles sur l'Insee)

A RETENIR : La population communale connaît un vieillissement.

3.3 Un solde naturel négatif

Entre 1968 et 1990, le nombre de **naissances est inférieur au nombre de décès**, ce qui implique une croissance démographique uniquement induite par un solde migratoire* positif important. Il est à noter qu'un seul revirement de situation de 1990 à 1999 a pu permettre de confirmer un rajeunissement de la population sur cette période.

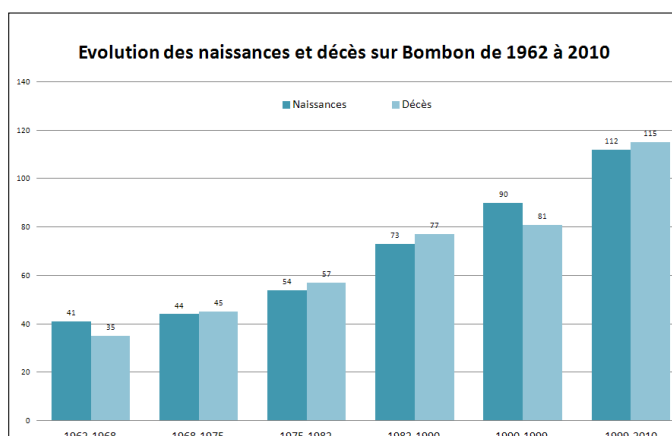
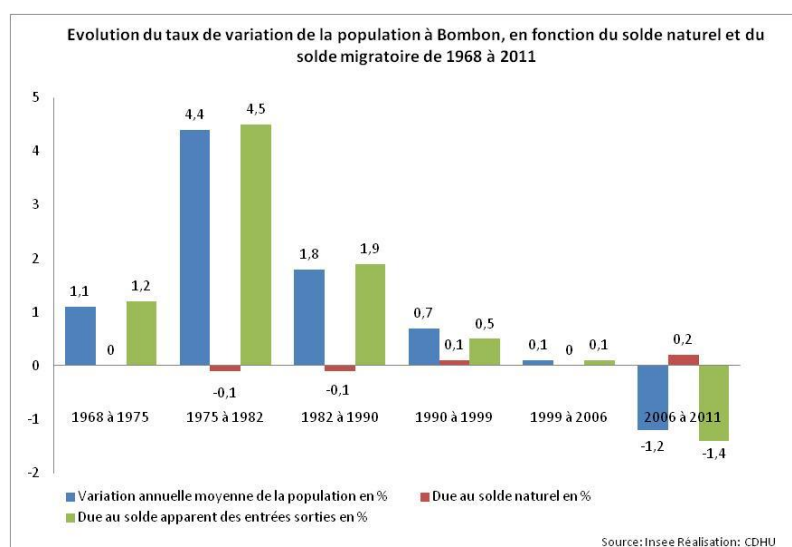


Tableau 5 : Evolution des naissances et des décès sur Bombon - Insee

Il faut toutefois noter que les dernières données disponibles de 2011 indiquent un nombre de naissance supérieur au nombre de décès (11 contre 7) et un solde naturel positif (+ 0,2 entre 2006 et 2011). Il faudra donc veiller à observer si cette tendance se confirme dans les prochaines années ou si elle résulte de la conjoncture de 2011.



*Solde naturel:

Différence entre le nombre de décès et le nombre de naissances

*Solde migratoire:

Différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur la commune.

Tableau 6 : Evolution du taux de variation de la population en fonction du solde migratoire et naturel sur Bombon - Insee

Ce graphique permet de comprendre pourquoi Bombon a connu un accroissement démographique soutenu jusqu'en 1999 malgré un solde naturel* négatif ou quasi nul. Celui-ci est compensé par **l'arrivée massive d'une nouvelle population** venue s'installer sur la commune. On remarque également que l'évolution de la population communale suit le dynamisme du solde migratoire. En effet de 1968-1999, le solde migratoire est important et la croissance démographique est forte. Cependant, après une stagnation de la population au début des années 2000, la tendance semble s'inverser avec une perte de population mais un solde naturel positif. Comme nous l'avons vu, ce phénomène est du à une inversion de tendance sur la seule année 2011 et il faudra donc veiller à observer si cette tendance se confirme dans les prochaines années ou si elle résulte de la conjoncture de 2011.

3.4 Présence d'une population jeune

Ce graphique démontre que la population de Bombon est sujette à un **vieillissement depuis 1990**. Toutefois, ce vieillissement ne se fait pas au détriment de la tranche la plus jeune, celle des 0-14 ans.

Les **15-29 ans ont enregistré une baisse** sensible en 1999 mais une certaine stabilité est observable en 2011. Les plus grosses évolutions sont identifiables dans les tranches d'âges comprises entre **30 et 74 ans**.

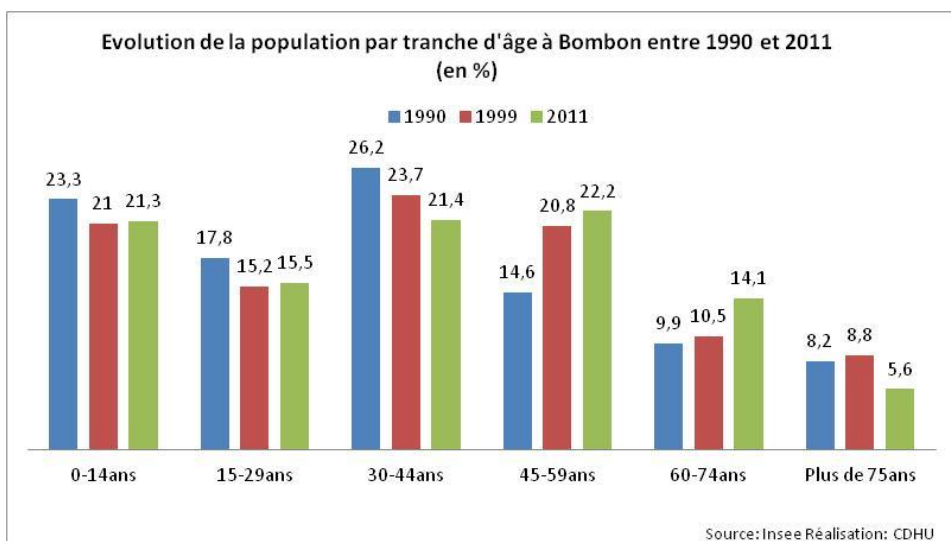
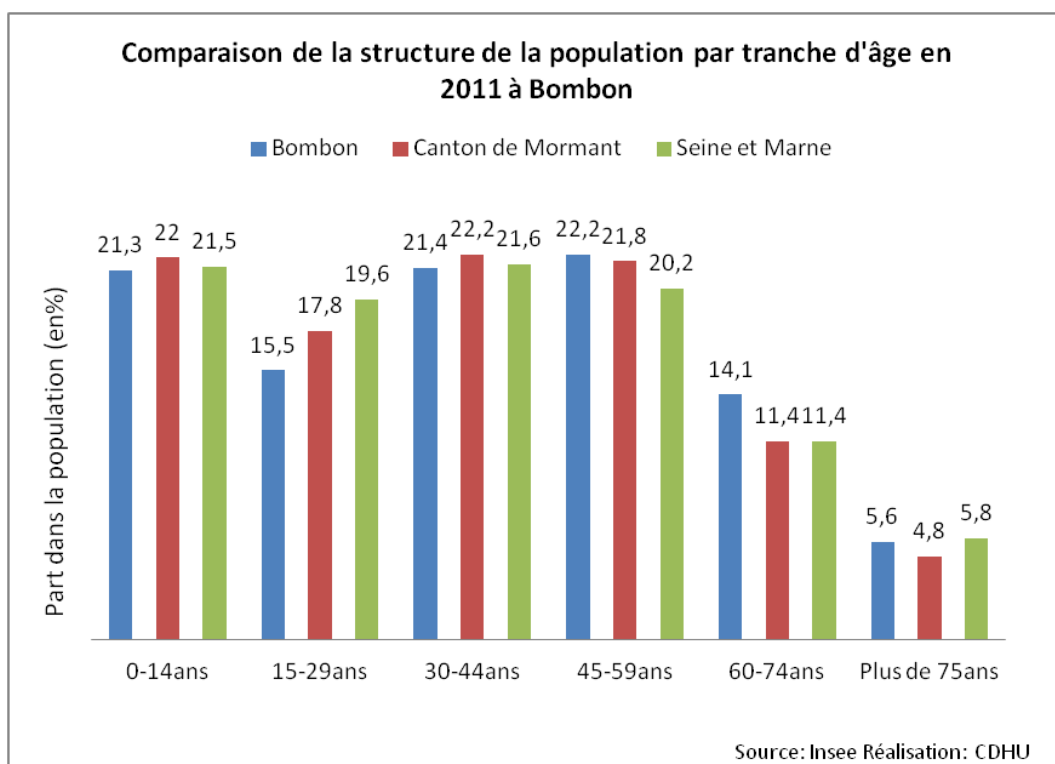


Tableau 7 : Evolution de la population par tranche d'âge sur Bombon de 1990 à 2011-
Insee

En effet, les **30-44 ans ont vu leur part diminuer** entre 1999 et 2011 tandis que les **45-59 ans augmentent** de manière depuis 1990.

Enfin, on remarque que les **60-74 ans représentent une part de plus en plus importante** de la population.



A RETENIR : La population communale est plus âgée que dans le reste du département et du canton.

Tableau 8 : Comparaison de la structure de la population par tranche d'âge en 2011 sur les trois territoires de référence - Insee

Si l'on compare la structure de la population de Bombon aux deux autres territoires de référence, on s'aperçoit que la commune possède certaines particularités, contrairement au canton et au département qui présentent une population relativement similaire.

La part des 15-29 ans est bien moindre à Bombon : 15,5% contre 17,8% pour le canton et 19,6% pour le département.

La part des 45-59 ans est par contre plus importante de deux points que dans le département, et la différence avec le canton est plus faible (0,4 points).

Enfin, la part des plus de 60 ans est bien plus importante à Bombon que dans le canton et le département (plus de 3 points de différence) qui eux présentent des valeurs similaires.

Pour résumer, la population de Bombon est plus âgée que dans le reste du département et est sujette au vieillissement.

3.5 Caractéristiques des ménages

Le nombre de ménages a fortement augmenté sur la période 82/90 (+ 37). Depuis la progression est régulière et constante. A compter de 2010, on enregistre une stagnation voire une baisse, en adéquation avec l'évolution de la population (entre 2010 et 2011 perte de 15 ménages). Le prix de **l'immobilier et du terrain à bâtir** engendrant un solde migratoire quasiment nul, peut également être un facteur prépondérant à cette stagnation du nombre de ménage.

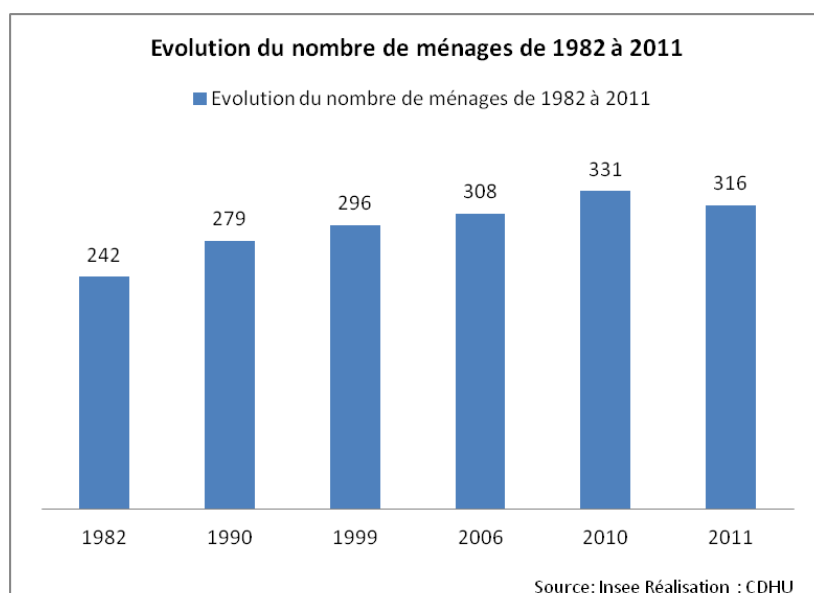
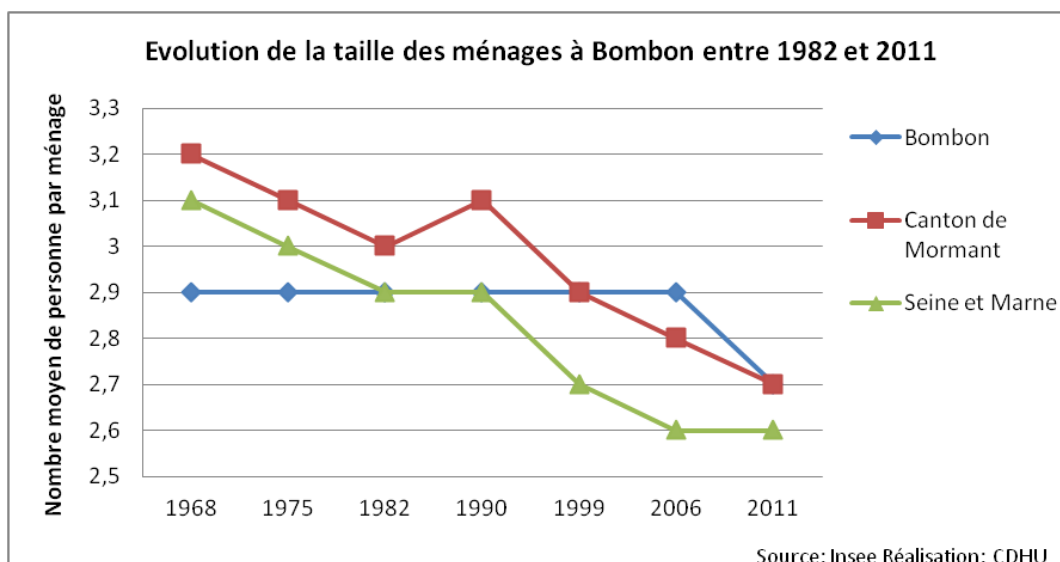


Tableau 9 : Evolution du nombre de ménage de 1982 à 2010 sur la commune de Bombon - Insee

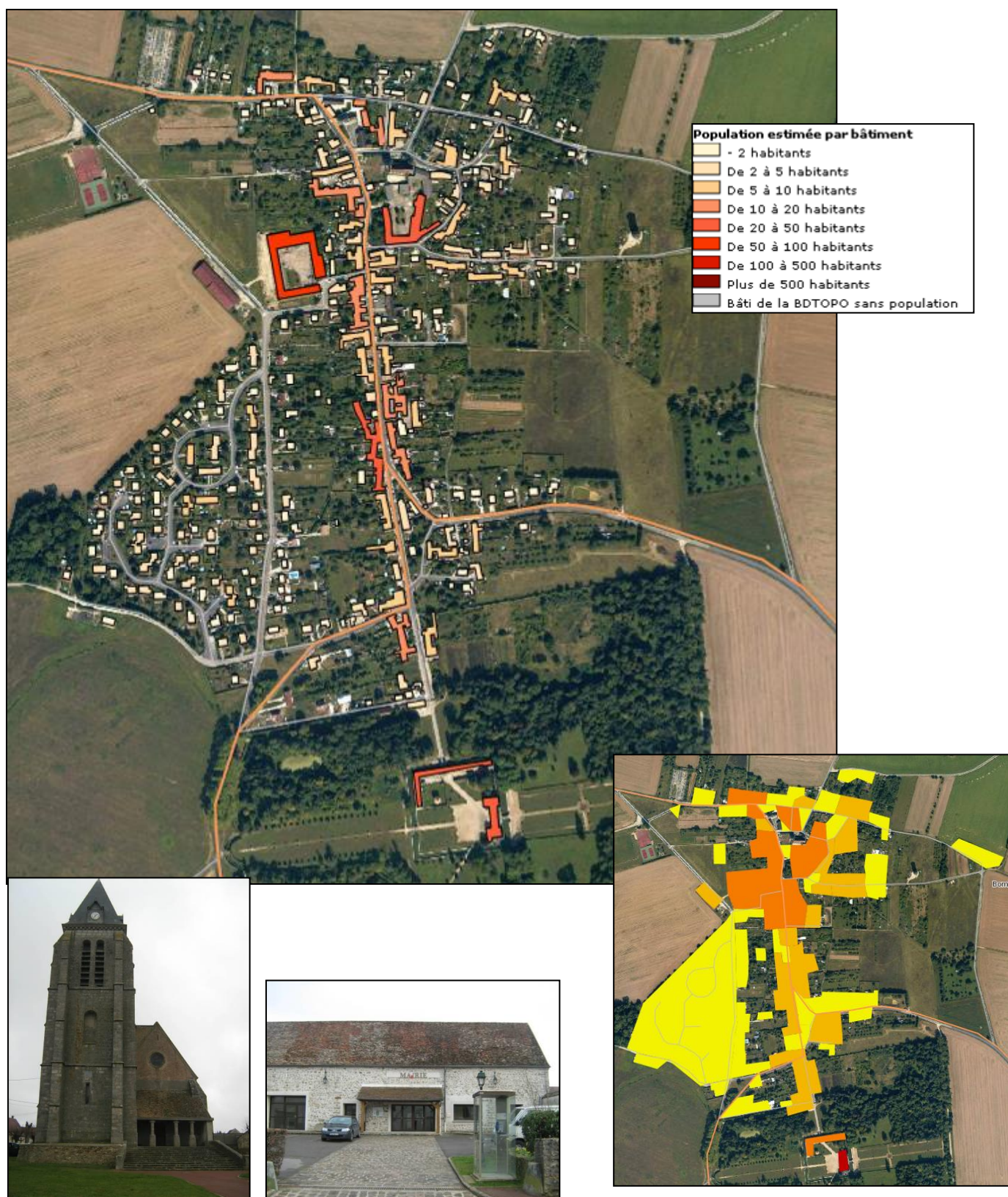
Cette stagnation peut s'expliquer par un desserrement de la population étant donné que le nombre moyen d'habitants par ménage est en diminution depuis 2006.



A RETENIR : Le nombre de personnes par ménage n'est pas élevé.

Tableau 10 : Evolution de la taille des ménages sur les trois territoires de référence de 1982 à 2010 - Insee

Si depuis 1968, la commune de Bombon n'a pas connu la même diminution de la taille des ménages que dans le département et le canton, celle-ci est apparue à partir de 2006 où le nombre de personne par ménage est passé de 2,9 à 2,7.



La répartition des ménages par bâtiment montre que la population est concentrée près des lieux de centralité que sont l'église et la mairie de Bombon.

4. Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal

4.1 Progression des résidences principales

A RETENIR : Les résidences secondaires se transforment en résidences principales. Il y a plus de logements vacants que de résidences secondaires en 2011 sur Bombon.

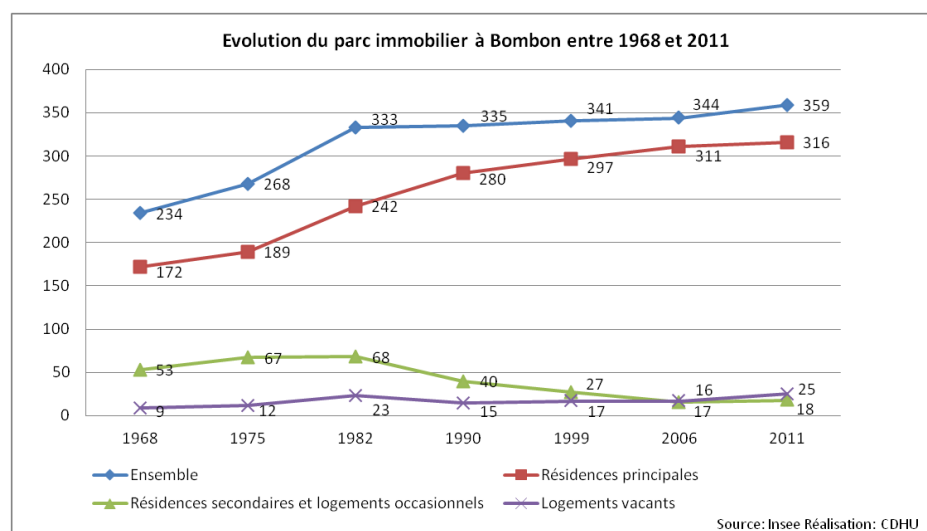


Tableau 11 : Evolution du parc immobilier à Bombon depuis 1968 - Insee

Entre 1968 et 1982, la commune a vu son parc immobilier augmenter de manière importante. Depuis cette date on observe toutefois un temps d'arrêt avec une stagnation relative du nombre total de logements. On remarque que le parc de résidences principales suit une évolution plus marquée par rapport au parc total avec un rapprochement des deux courbes.

En effet, l'écart entre résidences principales et parc total de logements tend à s'amenuiser et s'explique essentiellement par une reconquête du parc de résidences secondaires. Avec 18 unités recensées en 2011, ces résidences secondaires ont vu leur nombre diminuer de 73,5% depuis 1982.

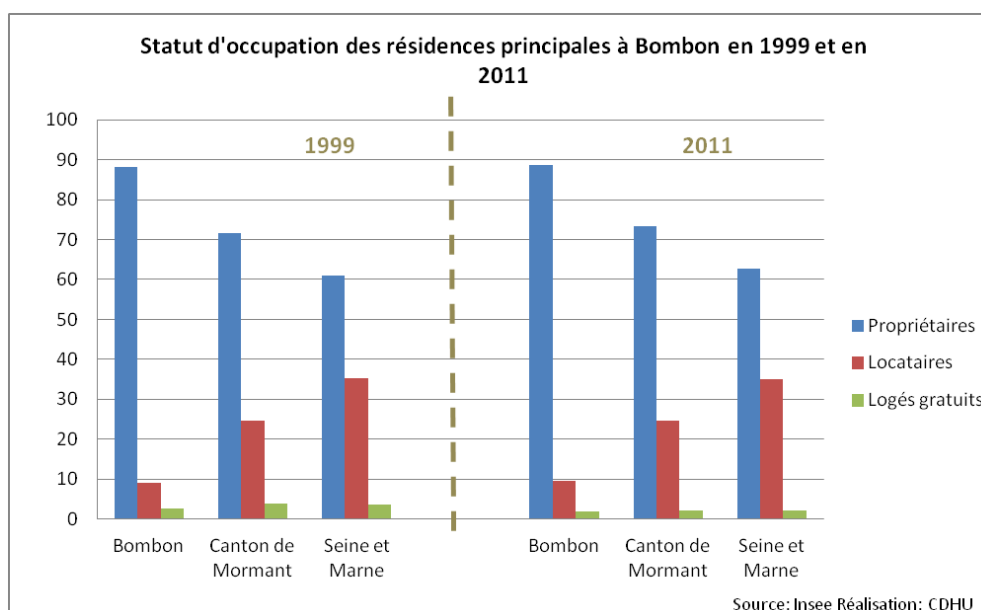


Tableau 12 : Statut d'occupation en 1999 et 2010 sur les trois territoires de référence - Insee

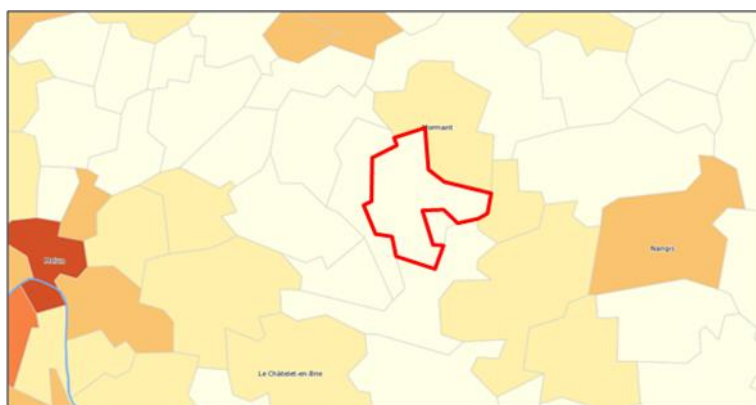
A RETENIR : Les propriétaires sont plus nombreux que les locataires : Ruralité de la commune

Concernant le statut d'occupation des résidences principales, la part des propriétaires est prépondérante, ce qui est une caractéristique des bourgs « ruraux » tels que Bombon. La comparaison entre 1999 et 2011 montre que la part des propriétaires et des locataires n'évolue que très légèrement, ce qui signifie qu'un certain équilibre est atteint aux différentes échelles.

On remarque une certaine similitude entre le canton et le département quant au statut d'occupation des résidences principales. De plus, l'écart entre les propriétaires et les locataires est nettement moins important qu'à Bombon étant donné le caractère beaucoup plus urbain de ces deux entités.

4.2 Construction de logement : Permis de construire

Année	Objet	Qté
1999	HABITATION	0
2000	HABITATION	1
2001	HABITATION	0
2002	HABITATION	4
2003	HABITATION	2
2004	HABITATION	1
2005	HABITATION	2
2007	HABITATION	1
	HABITATION	1
2008	HABITATION	1
	HABITATION	1
	HANGAR	1
2009	HABITATION	1
	HANGAR-HABITATION	1
	HABITATION	1
2010	HABITATION	1
	HABITATION	1
2011	HABITATION	1
	HABITATION	1
	HABITATION	1
	HABITATION	1
2012	HABITATION	1
2014	HABITATION	1
	TOTAL	26



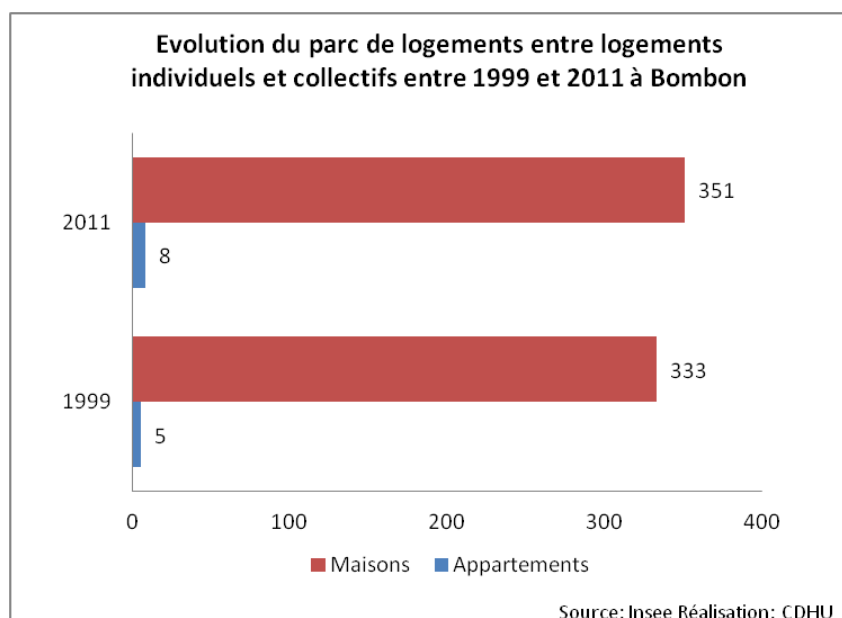
Le nombre de créations de logements est assez faible à Bombon. Mise à part la période 2008 à 2011, le rythme de construction est très peu élevé. La demande est présente, mais le manque de foncier disponible empêche tout développement. Il est à noter que toute mise sur le marché d'un terrain se matérialise immédiatement par une vente rapide et la construction d'un logement. La rue de Mery en est un parfait exemple. Construction de 4 pavillons dès la mise à disposition des 4 terrains.

A RETENIR : Peu de constructions de logements sur la commune, ce qui traduit un manque de terrains disponibles et constructibles

4.3 Une répartition entre logements individuels et logements collectifs



Figure 2 : Répartition du type de logements en 2010 sur Bombon



En 2010 Bombon comptait 8 logements collectifs contre 5 en 1999. Les maisons individuelles représentent donc la majeure partie du parc de la commune soit 97.8 %.

A noter, que le bourg est constitué de maisons accolées, compensant par leur typologie une bonne part du manque de logements collectifs.

Tableau 13 : Répartition du type de logement en 1999 et 2010 sur Bombon - Insee

A RETENIR : Le parc de logement est constitué être des pavillons mais aussi des maisons accolées

4.4 Un bâti ancien majoritaire mais confortable

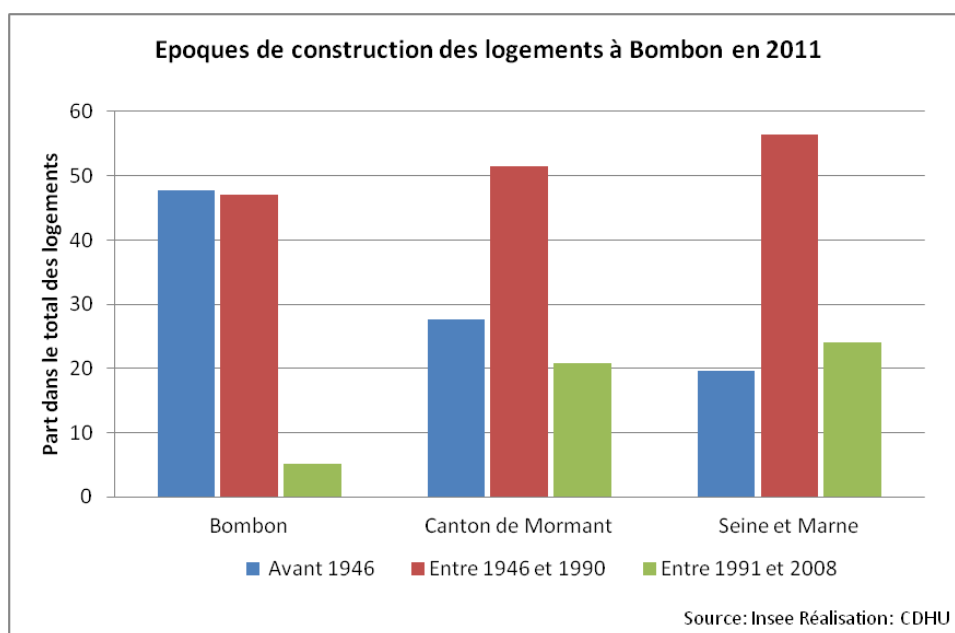
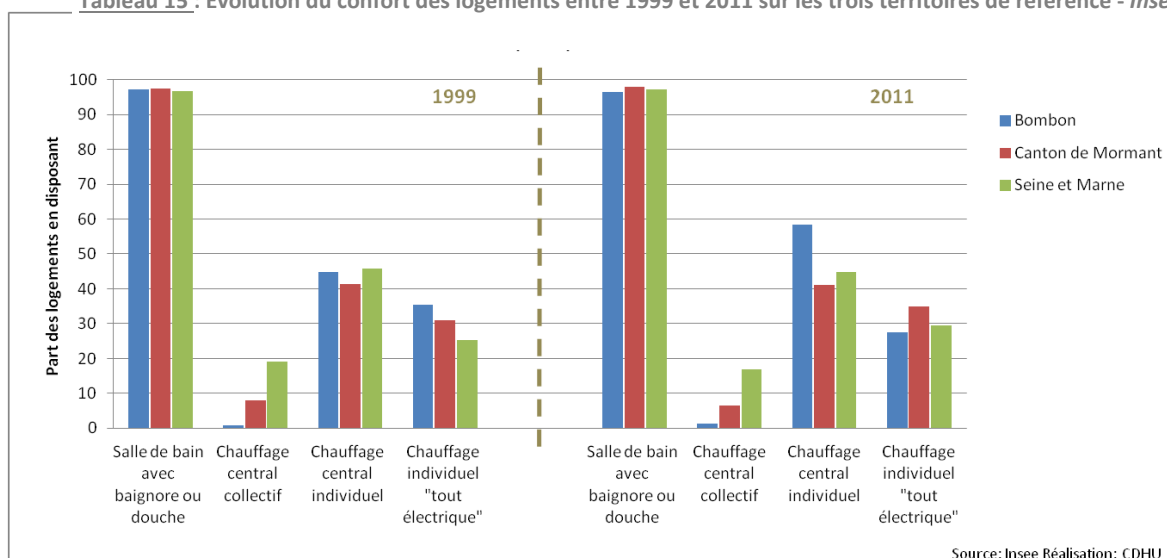


Tableau 14 : Epoque de construction des logements sur les trois territoires de référence - Insee

Tableau 15 : Evolution du confort des logements entre 1999 et 2011 sur les trois territoires de référence - Insee



Bombon possède comme particularité principale de posséder un parc immobilier ancien. En effet, presque 50% des constructions ont été construites avant 1946 contre seulement 28% pour le canton et 20% pour le département.

Outre le caractère rural de la commune, l'ancienneté du parc s'explique surtout par son intérêt patrimonial et architectural. On assiste donc à une réhabilitation du parc ancien avec une volonté de maintien de ses caractéristiques.

Cette dynamique de réhabilitation est visible à travers le graphique « confort des résidences en 1999 et 2011 » car, malgré l'ancienneté affirmée du parc, le confort moyen est similaire voire supérieur aux moyennes cantonales et départementales.

Le manque de terrains constructibles sur la commune mais également un parc ancien qui a été réhabilité en quasi-totalité peut expliquer la très nette baisse du rythme de construction enregistré depuis 1990.

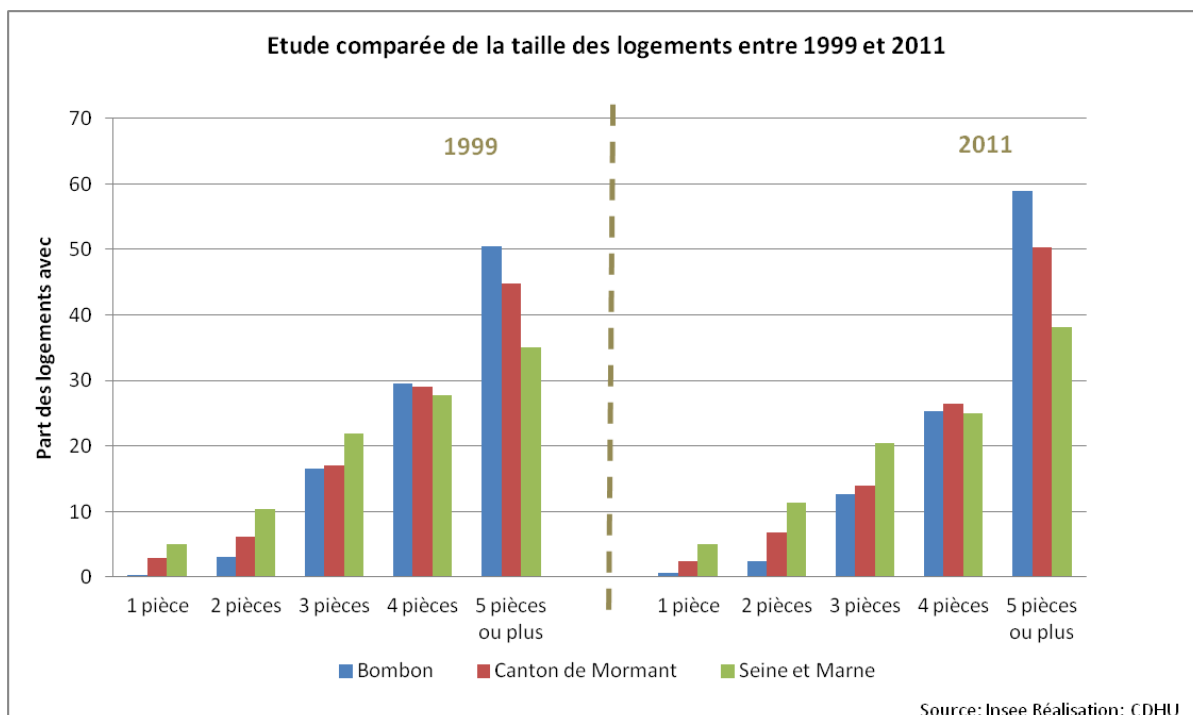
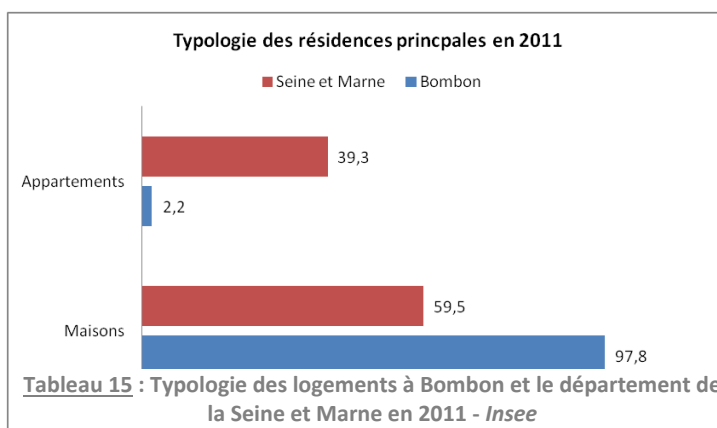


Tableau 14 : Etude comparée de la taille des logements entre 1999 et 2010 sur les trois territoires de références – Insee

4.5 Des logements spacieux

L'étude comparée de la taille des logements montre que le parc de Bombon se compose essentiellement de grandes unités. En effet, les une pièce représentent une part infime, les 2 pièces représentent 3% contre 6,1% pour le canton et 10,4% au niveau départemental. De plus la part des 2, 3 ou 4 pièces a connu une baisse entre 1999 et 2011, au profit des 5 pièces et plus qui ont augmenté de 9 points pour atteindre 59%.

Cette typologie s'explique par la suprématie du pavillonnaire mais également par un tissu ancien qui se compose de grands logements.



La grande taille des logements s'explique donc par l'arrivée importante de ménages de type « familiaux » venus s'installer sur la commune. Le cadre de vie offert, le prix du foncier moins élevé qu'à Nangis ou Melun ainsi que la disponibilité d'unités foncières jusqu'à très récemment sont les principaux facteurs expliquant l'attraction de ces populations pour la commune.

A RETENIR : Les logements sont majoritairement spacieux (5 pièces et plus) principalement sous forme de maisons individuelles correspondant à des ménages de type « familiaux ».

5. Caractéristiques économiques du territoire communal

5.1 Une mutation de la population active présente

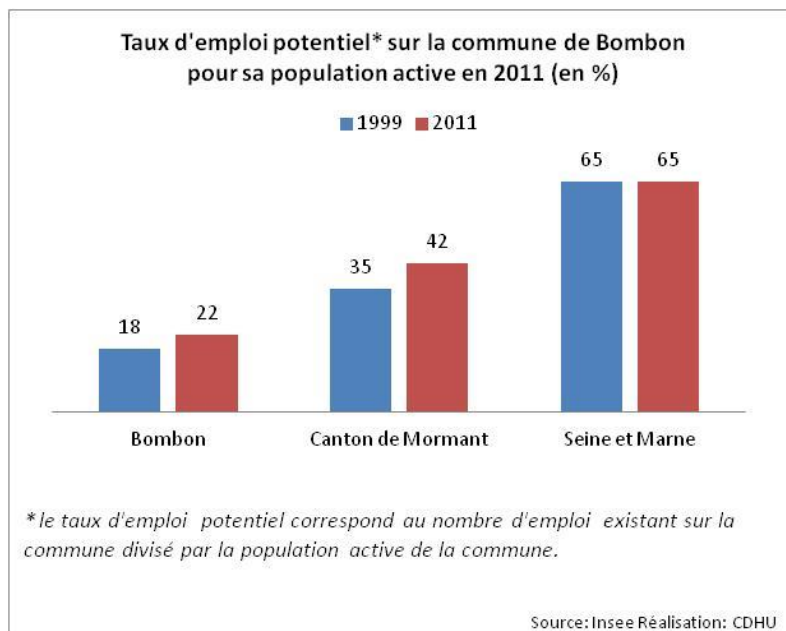


Tableau 16 : Evolution du taux d'emploi en 1999 et 2010 à Bombon - Insee

Le taux d'emploi de la commune est stable et demeure assez faible attestant de son caractère rural et résidentiel. En effet, Bombon peut potentiellement fournir un emploi à 22% des actifs résidants à Bombon. Par comparaison, le canton de Mormant a lui un taux d'emploi potentiel pour sa population qui équivaut presque au double (42%). Dans les faits, les emplois offerts par la commune sont pour la moitié occupés par un Bombonnais (12,7%), le reste de la population active occupée allant travailler dans une autre commune (87,2%).

A RETENIR : Bombon est une commune de moins en moins accessible aux classes moyennes. Pénurie de terrain à bâtir = Rareté du bien = augmentation du prix du foncier

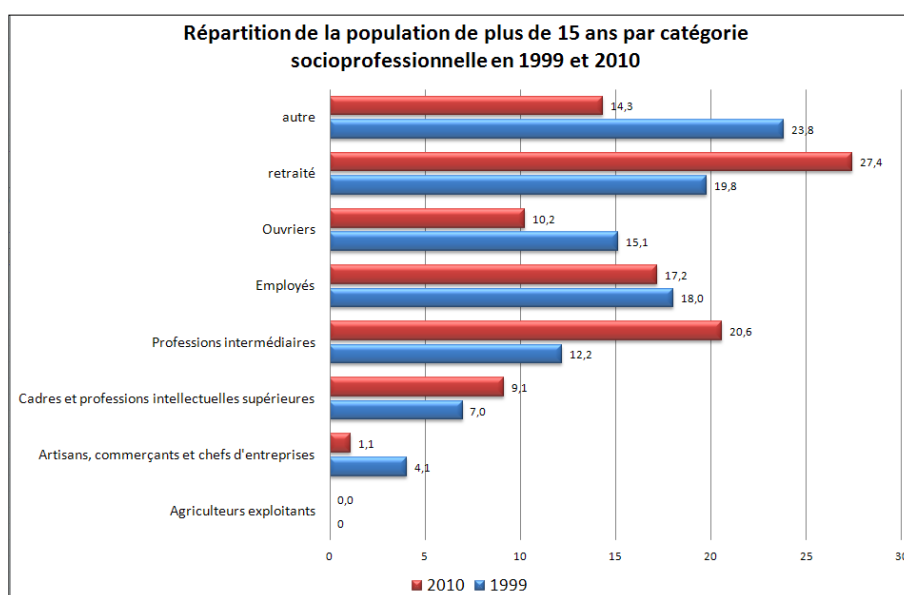


Tableau 17 : Répartition de la population de plus de 15 ans en 1999 et 2010 sur Bombon – Insee (les données 2011 sont à ce jour non disponibles sur l'Insee)

Si l'on observe la répartition de la population active, on remarque de profondes mutations structurelles. La part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » enregistre une hausse réduite. « Les employés » voient leur part baisser sensiblement tandis que la part des « ouvriers » diminue plus fortement. Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises sont également en forte baisse.

Les plus grosses variations concernent les « professions intermédiaires » et « les retraités » qui ont vu leur part augmenter. L'évolution de la population active de Bombon montre une certaine « gentrification » de la commune qui se montre moins accessible aux classes moyennes qu'auparavant (immobilier plus cher...).

5.2 Emplois sur Bombon

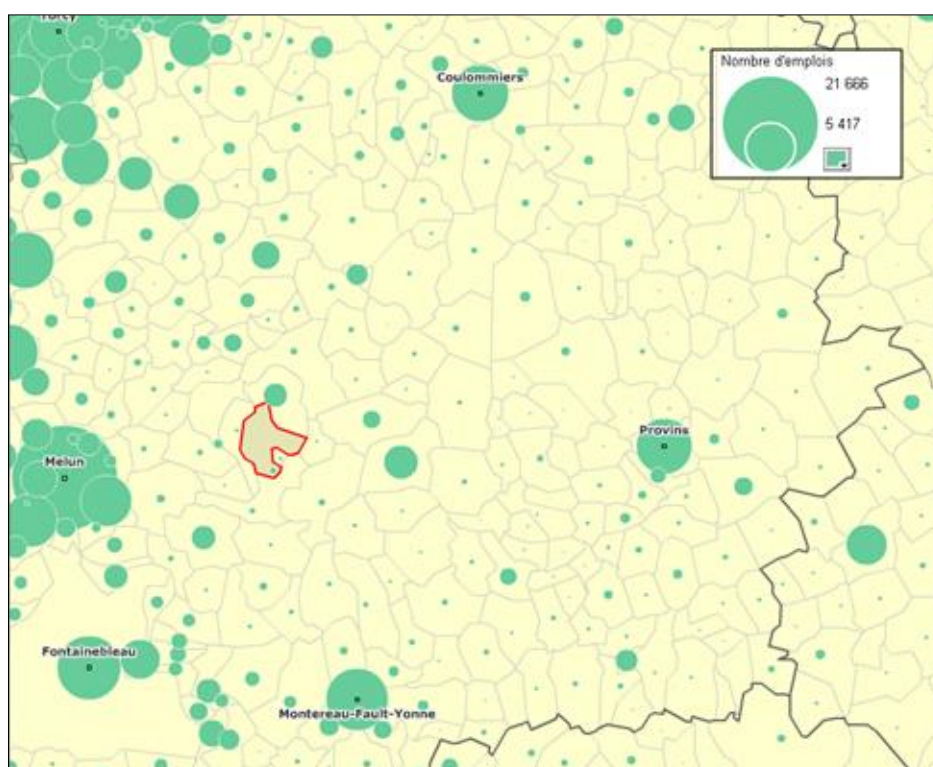


Figure 3 : Situation de Bombon en fonction du nombre d'emploi sur la commune

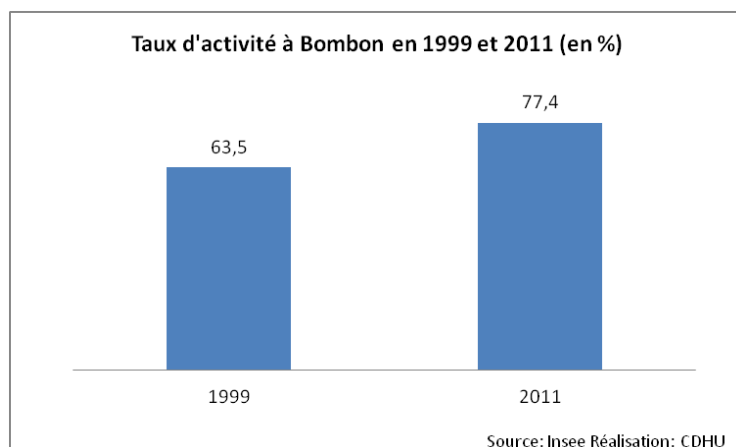


Figure 4 : Quelques éléments du tissu économique de Bombon

En 2011 Bombon offrait 98 emplois sur la commune. Le pôle d'emploi important le plus proche est celui de Melun qui offrait 25 918 emplois et est situé à 20 minutes en voiture. Deux activités participent à l'économie locale : l'activité d'hôtellerie et de restauration implantée dans la

Ferme des Epoisses (activité touristique) et la maison de retraite se trouvant au château de Montjay (activités sanitaires et sociales).

5.3 Une population active rajeunissante



Le taux d'activité* général de la commune enregistre une légère augmentation entre 1999 et 2011 qui s'explique par une augmentation de du taux d'activité féminin.

A RETENIR : Bombon accueille une population rajeunissante active tout en voyant le nombre de ses retraités augmenter.

Tableau 18 : Evolution du taux d'activité parmi les 15-64ans entre 1999 et 2011 à Bombon - Insee

* Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs ayant un emploi et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Le taux de chômage* sur la commune connaît une évolution similaire à celle du canton et du département. Le taux de chômage a connu une hausse en 2011 sur les trois territoires de référence. En 2011, avec une valeur de 6,1%, le chômage à Bombon affiche une valeur inférieure de plus de 4 points par rapport au département (10.3%).

Ces observations permettent d'affirmer que Bombon accueille une population active importante tout en adoptant un caractère de plus en plus axé vers une fonction résidentielle.

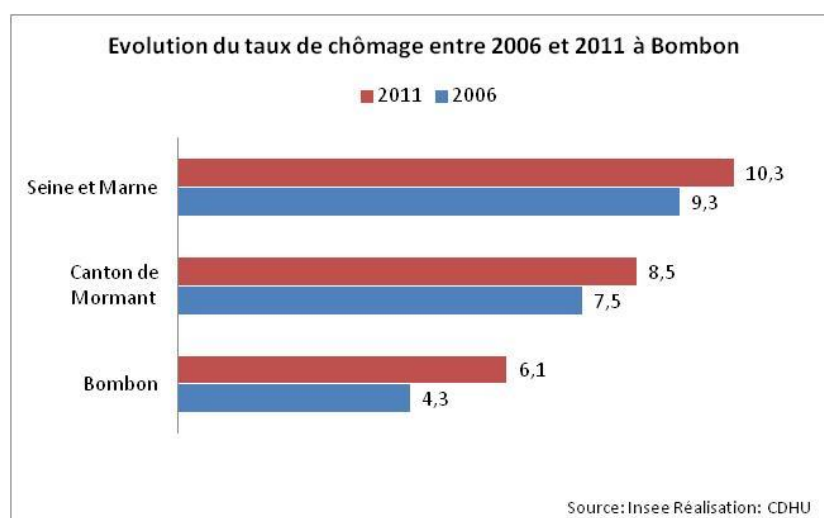


Tableau 19 : Evolution du taux de chômage entre 2006 et 2011 sur les trois territoires de référence - Insee

* Le taux de chômage est le rapport entre le nombre de chômeurs (actifs inoccupés) et le nombre total d'actifs (occupés et inoccupés).

5.4 L'activité agricole

En 2012, les cultures d'Orge et de Colza étaient largement majoritaires. Quelques parcelles étaient plantées en Maïs, et autres protéagineux. On remarque également que c'est la partie Nord du territoire qui est la plus exploitée par cette activité.

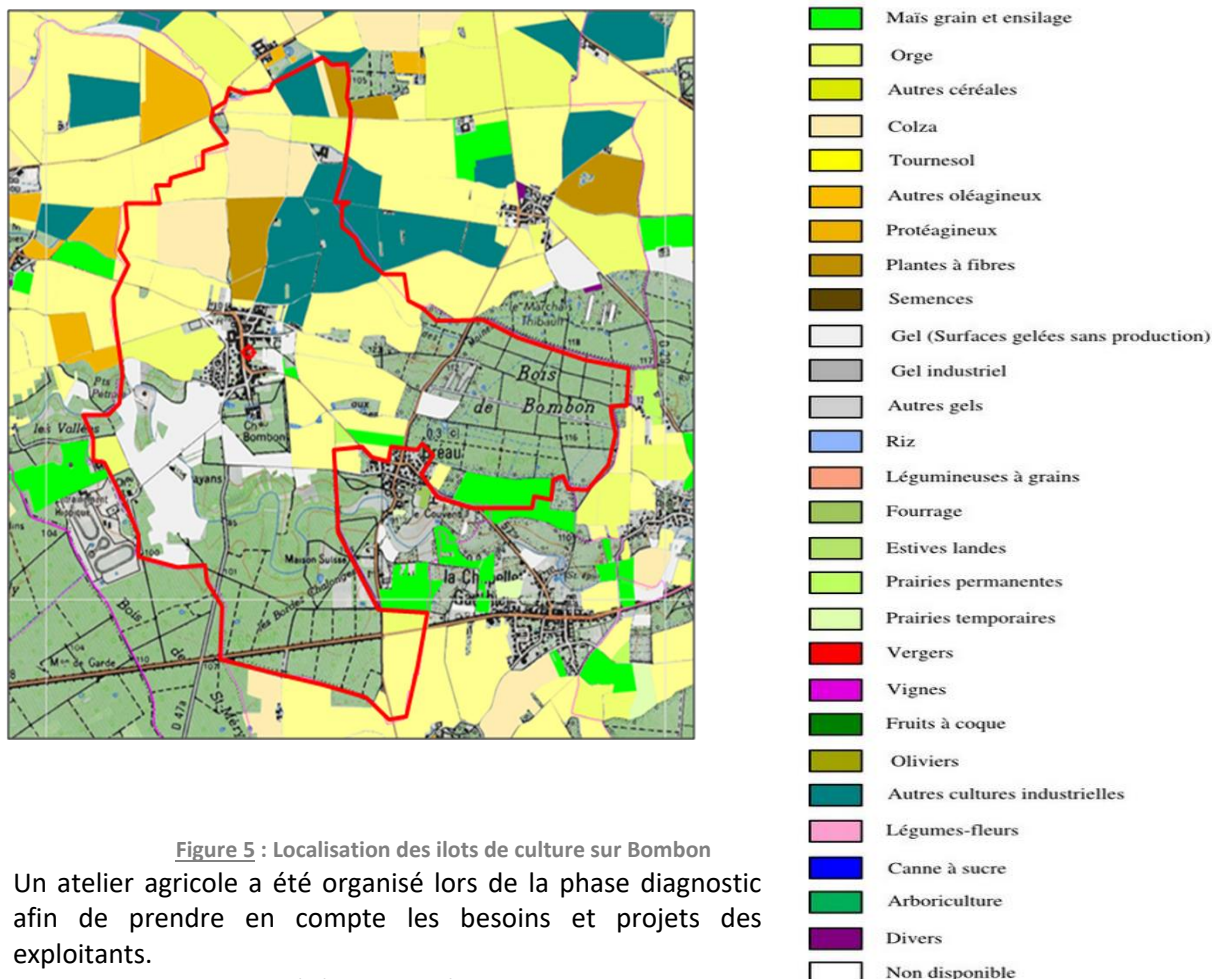


Figure 5 : Localisation des ilots de culture sur Bombon

Un atelier agricole a été organisé lors de la phase diagnostic afin de prendre en compte les besoins et projets des exploitants.

Lors de cet atelier, il a été remarqué que les terres ceinturant la commune appartenaient pratiquement toutes à une seule exploitation : la SAIM. Celle-ci exploite 813 hectares dont 512 sur Bombon. Le représentant de la SAIM a expliqué ses difficultés à circuler dans le village avec ses engins agricoles, ce qui l'a conduit à excentrer son siège d'exploitation hors de la partie agglomérée, route des Epoisses.

Il a également expliqué que sur les deux corps de ferme situés dans le village et appartenant à l'exploitation, un seul serait amené à évoluer vers une requalification. Il s'agit du corps de ferme situé près de l'église. Pour le moment, aucun projet n'est à l'étude et les bâtiments abritent encore du matériel.

Le corps de ferme situé à l'extrémité ouest du village, à l'angle de la rue de Forest, continuera quant à lui à être utilisé.

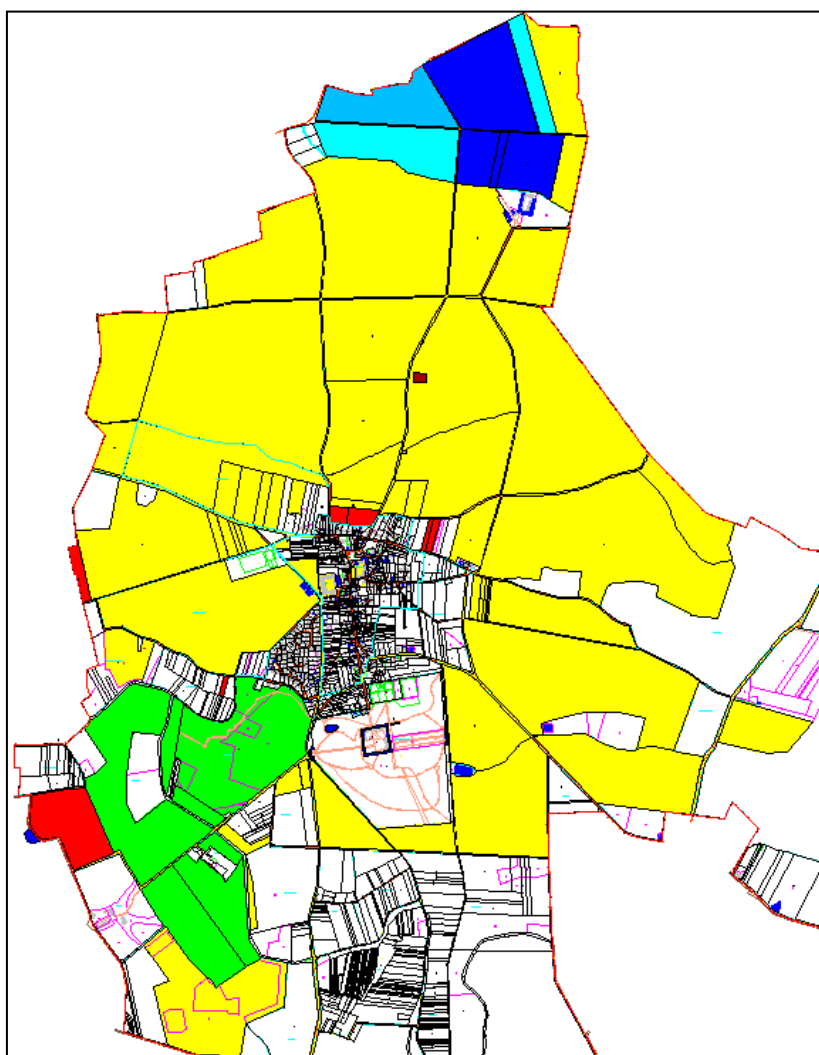
Pour ces raisons, les bâtiments agricoles appartenant à la SAIM ont tous été classés en zone A afin que le PLU ne soit pas un frein à leur utilisation et à leur vocation agricole.

Grâce à cet atelier, les élus ont pu situer les terres cultivées et adopter leur politique de développement urbain en conséquence. C'est la raison pour laquelle, pour ne pas consommer de terrains agricoles, les élus ont abandonnés l'idée d'orienter l'éventuelle extension urbaine vers le stade (cf paragraphe 6.4 : « projets non retenus »).

Pour le reste, l'activité agricole se montre dynamique. Les exploitants proches de la retraite ont tous un projet de reprise.

Afin de maintenir voire développer ce dynamisme agricole, les élus ont basé leur projet sur une densification du bâti et ont établi un zonage protecteur de cette activité. De plus, un emplacement réservé a été mis en place afin de permettre la mise en place d'une AMAP.

Au final, la prise en compte de l'activité agricole, que cela soit au niveau des terres exploitées que des projets à venir, a permis l'élaboration d'un document respectueux et protecteur de cette activité.



Carte non exhaustive des terres cultivées. Chaque couleur représente une exploitation. On remarque que le jaune (SNAIM) est omniprésent et qu'il ceinture le bourg.

6. Equipements publics

6.1 Le réseau d'eau potable

Bombon est alimentée par un champ captant de 6 puits à Livry-sur-Seine captant les nappes des calcaires du Champigny.

Le stockage s'effectue par le biais du Château d'eau de Bombon d'une capacité de 600 m³.

La longueur du réseau d'eau potable est de 8,3 km.

Le rendement du réseau d'eau potable est plutôt mauvais, de l'ordre de 60/70 %.

En 2008, le nombre d'abonnés à Bombon était de 368.



6.2 Le réseau d'assainissement

L'assainissement non collectif représente 12 foyers.

L'assainissement collectif regroupe 350 foyers.

La station d'épuration se situe au niveau du bourg de Bombon, d'une capacité de 1 000 équivalents habitants. Les boues sont activées avec aération prolongée.

Le fonctionnement de la station est moyen.

Les boues sont traitées par déshydratation naturelle et sont destinées principalement au recyclage agricole.

La qualité de l'eau :

- Bonne qualité bactériologique (absence de bactéries).
- Peu de nitrates (14,6 mg/l).
- Eau calcaire (26 °F).
- Eau peu fluorée (0,1 mg/l).
- Peu de pesticides (0,01 µg/l) (la commune est entrée dans la démarche de réduction des produits phytosanitaires).

Prix de l'eau :

- En 2008 le prix global de l'eau était de 4,70 € TTC/m³.
- Prix de la part d'assainissement collectif : 2,06 € TTC/m³.
- Prix de la part d'eau potable : 2,64 € TTC/m³.

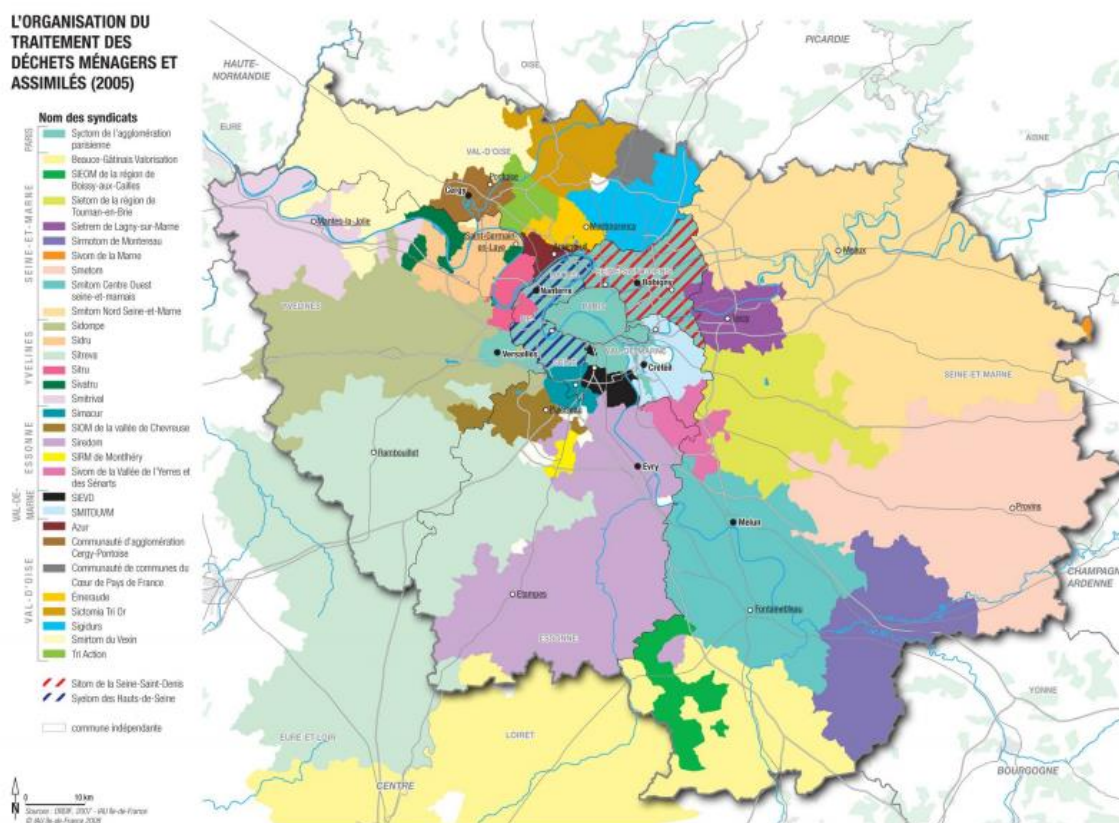
6.3 Gestion des déchets

La gestion des déchets s'effectue par Syndicat Mixte de l'Est Seine et Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères- Gestion Economique et Ecologique des Déchets Ménagers : Objectif de Développement Durable pour l'Environnement (SMETOM – GEEODE) par délégation du Smivom de la vallée de Mormant.

Le ramassage a lieu 2 fois par semaine (environ).



Le Conseil régional, compétent dans ce domaine, a approuvé le 26 novembre 2009, trois plans d'élimination des déchets de la région dont le plan régional d'élimination des ménagers et assimilés. Celui-ci remplace le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du 4 février 2004.



6.4 Réseau d'électricité

La gestion du réseau électrique s'effectue par le SIVU d'électrification de la région de Mormant.

7. Réseau viaire, circulation et espaces publics

7.1 La circulation automobile et les transports collectifs

Bombon est traversé par la route départementale 57 permettant de rejoindre les communes proches telles que Saint-Méry et Bréau. Des voies communales et des chemins ruraux forment un maillage qui complète ce réseau.

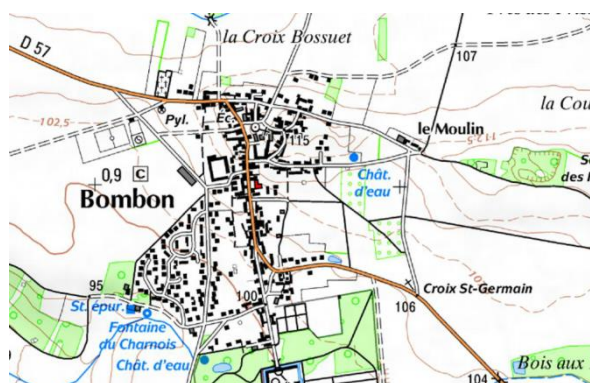
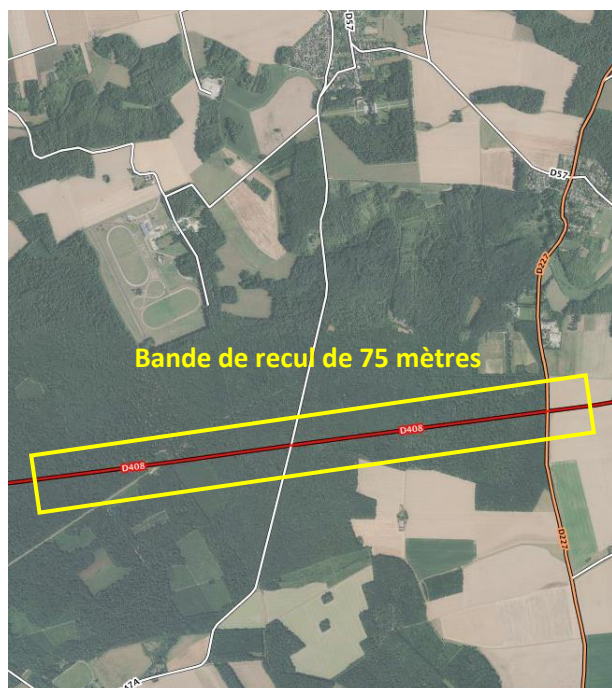


Figure 6 : Carte du réseau routier de Bombay - Géoportail

La commune est traversée par la route départementale RD 408. Elle est classée "route à grande circulation" par arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 en date du 19 avril 1999. Pour des raisons de sécurité, une bande d'inconstructibilité de 75 mètres s'applique de part et d'autre de cet axe. A noter que cet axe ne traverse aucune zone urbanisée et n'engendre, par conséquent, pas d'étude particulière (zone boisée ou zone agricole).



Pour les transports collectifs, la commune est desservie par des lignes régulières :

- ligne 24 "Rozay en Brie-Mornant-melun" qui permet d'assurer un aller-retour tous les jours ouvrés vers la gare de Melun. Cette offre est complétée par des courses scolaires vers les lycées et l'agglomération melunaise.

- ligne 35 "Etoile de Mormant", deux allers- deux retours du lundi au vendredi à destination du collège de Mormant, uniquement en période scolaire.

Ces deux lignes sont exploitées par les Autocars Darche-Gros.

- Ligne 946 "Fouju-Bombon-Nagis (lycée) : un aller-deux retours les lundi, mardi, jeudi et vendredi, un aller-retour le mercredi. Cette ligne, exploitée par Procars, ne fonctionne qu'en période scolaire.

7.2 La circulation piétonne

Un itinéraire permet de découvrir le bourg et le patrimoine de la commune avec des panneaux d'informations présentant les différents monuments.

Plusieurs chemins de Promenades et Randonnées (PR) traversent le territoire de Bombon et permettent une interconnexion avec les communes voisines.

Itinéraires de randonnée pédestre	
	Grande Randonnée GR®
	Grande Randonnée de Pays GRP®
	Promenade et Randonnée PR®
	Itinéraire de liaison



Figure 8 : Itinéraire du parcours à la découverte du patrimoine

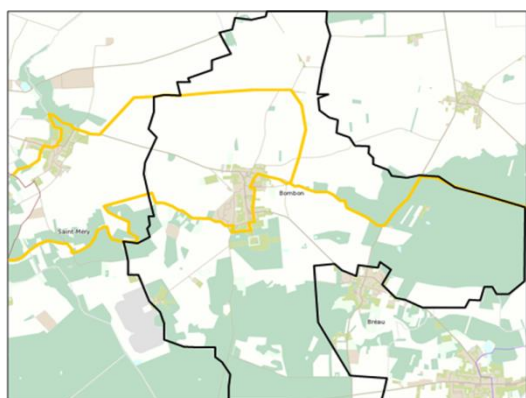
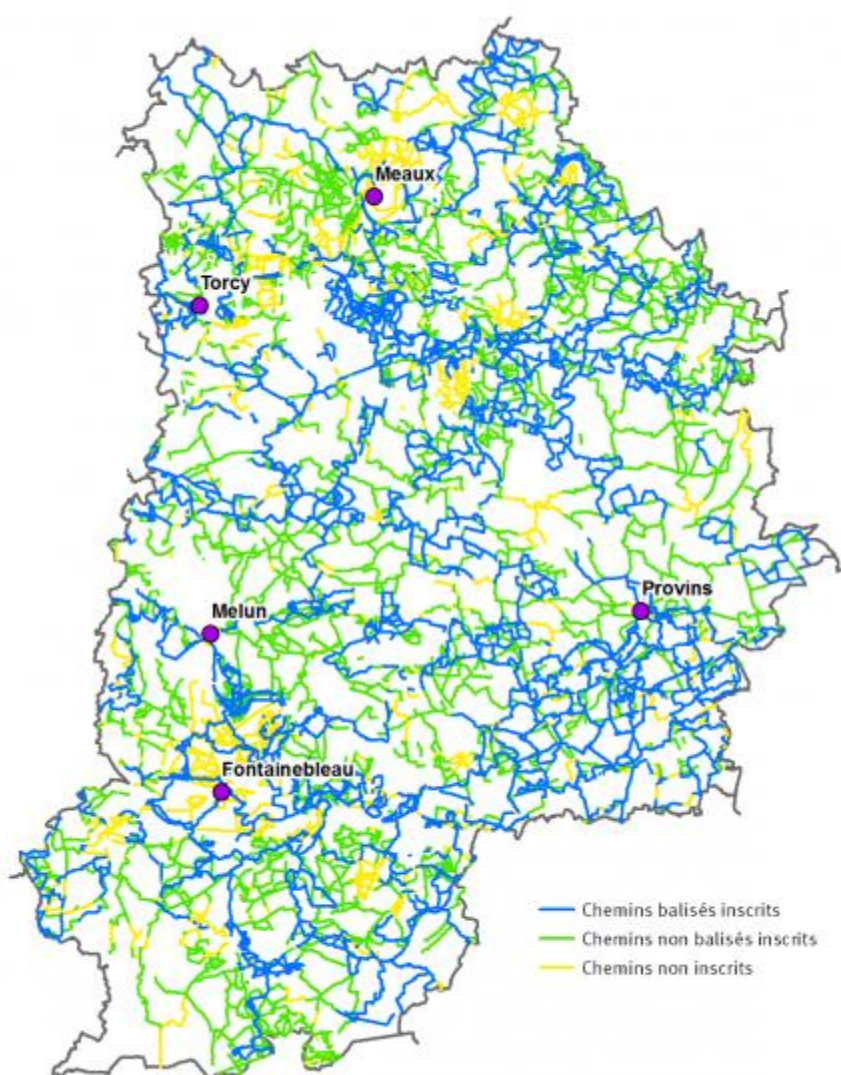


Figure 7 : Carte des voies de circulation douce "Promenade et randonnée"

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) est une compétence obligatoire des départements dont l'objectif est de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée (code de l'environnement, article L. 361-1). La loi précise que si un projet d'aménagement interrompt un itinéraire inscrit au PDIPR, l'aménageur se doit de proposer un itinéraire de substitution de qualité égale. Ce dispositif permet de pérenniser un réseau de chemins ruraux, qui peut alors être emprunté par les randonneurs (d'où son nom), mais aussi par la faune et la flore : les grands mammifères les empruntent pour circuler sur leur territoire. Les amphibiens pondent dans leurs ornières. Les insectes, oiseaux et petits mammifères s'alimentent, nichent ou s'abritent dans les haies ou les mares qui les bordent. En un mot, les chemins constituent un habitat ou un lieu de passage privilégié pour une multitude d'espèces animales ou végétales.



- Chemins balisés inscrits
- Chemins non balisés inscrits
- Chemins non inscrits

Cartographie : Département de Seine-et-Marne - SIG - D. Asselin - septembre 2014
 Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG - DEE



7. Synthèse des tendances d'évolution et des besoins répertoriés

Population – Ménage - Emploi	
✱ <u>Evolution de la population</u> ➤ Solde naturel faible mais positif ➤ Solde migratoire quasiment nul depuis 1999 ➤ Population vieillissante ➤ Stagnation du nombre des ménages et diminution de leur taille ➤ Population active dynamique et stable	✱ <u>Besoins répertoriés</u> ➤ Maintenir une évolution démographique positive et plus particulièrement du solde naturel, facteur de dynamisme démographique et de renouvellement de la population communale. ➤ Favoriser la mixité sociale et générationnelle ➤ Permettre l'accueil des jeunes ménages

Logements	
✱ <u>Evolution du parc de logements</u> ➤ Parc immobilier ancien majoritaire source de l'identité locale ➤ Majorité de maisons individuelles ➤ Un potentiel de réhabilitation en baisse ➤ Majorité de propriétaires occupants ➤ Parc de logements confortable ➤ Pénurie de logements de petites tailles ➤ Manque de terrain à bâtir	✱ <u>Besoins répertoriés</u> ➤ Maitriser le développement urbain ➤ Reprendre les logements vacants pour favoriser la mixité sociale et améliorer l'offre de logements locatifs sur la commune ➤ Répondre de manière cohérente et maîtrisée à la demande de terrains à bâtir, en lien avec les possibilités des infrastructures

Economie territoriale	
✱ <u>Evolution du tissu économique</u> ➤ Activité agricole très forte sur le territoire communal ➤ Des entreprises artisanales, commerciales et de services implantées sur la commune ➤ Taux de chômage inférieur aux valeurs cantonales et départementales ➤ Population active rajeunissante et augmentation des retraités	✱ <u>Besoins répertoriés</u> ➤ Préserver les espaces naturels et agricoles ➤ Maintenir le tissu économique en favorisant le développement des activités existantes ➤ Permettre l'accueil de nouvelles activités en lien avec le voisinage d'habitation sur le territoire urbanisé de la commune

Partie II : Etat initial de l'environnement

1. Milieu physique et naturel

1.1 Morphologie du site

★ Topographie

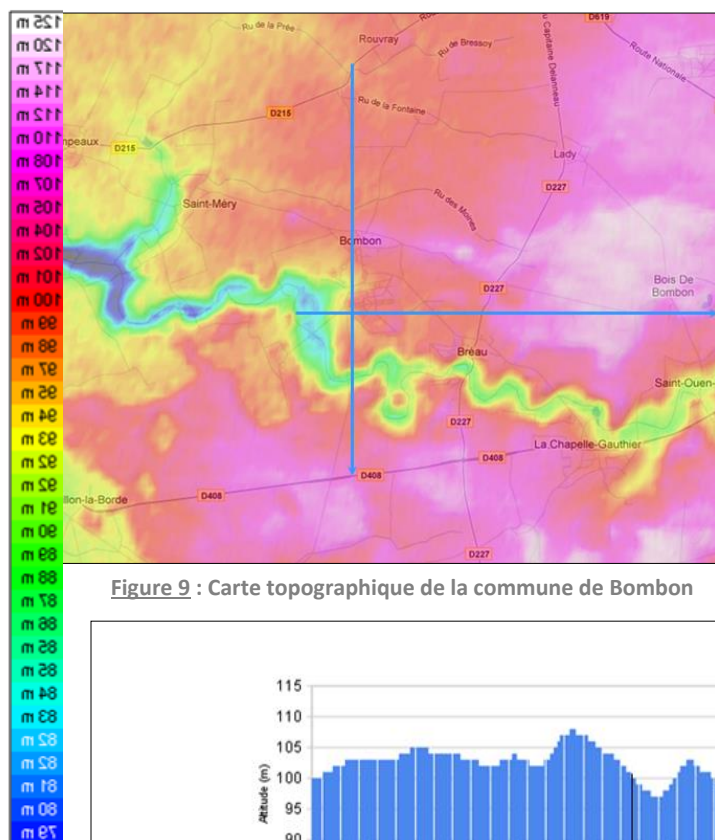


Figure 9 : Carte topographique de la commune de Bombon

La commune de Bombon est située à cheval sur la Brie de Mormant au Nord et sur la Brie du Châtelet au Sud, la limite entre les deux étant le Val d'Ancœur.

Le relief est caractérisé par une alternance vallée/plateau engendrant d'importants dénivelés, de 78 à 122 mètres.

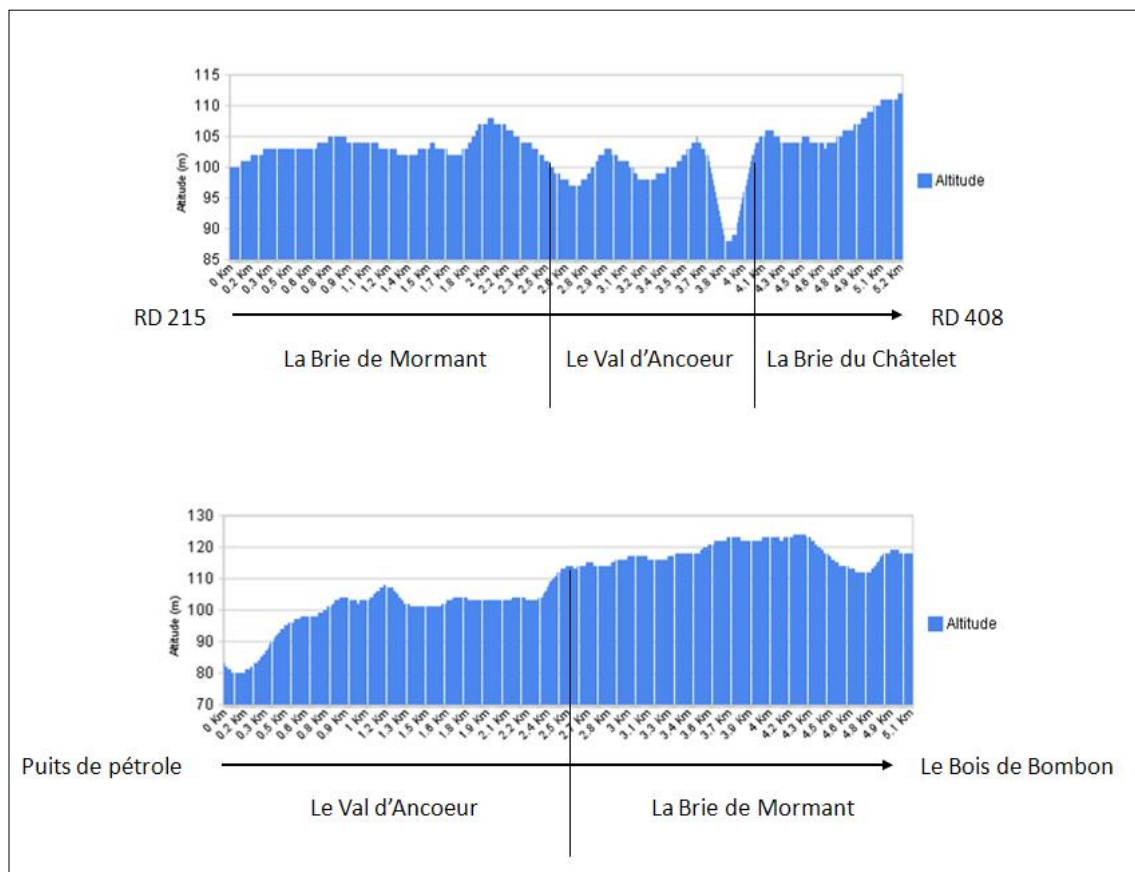


Figure 10 : Coupes topographiques du territoire de Bombon

★ Composition du sol

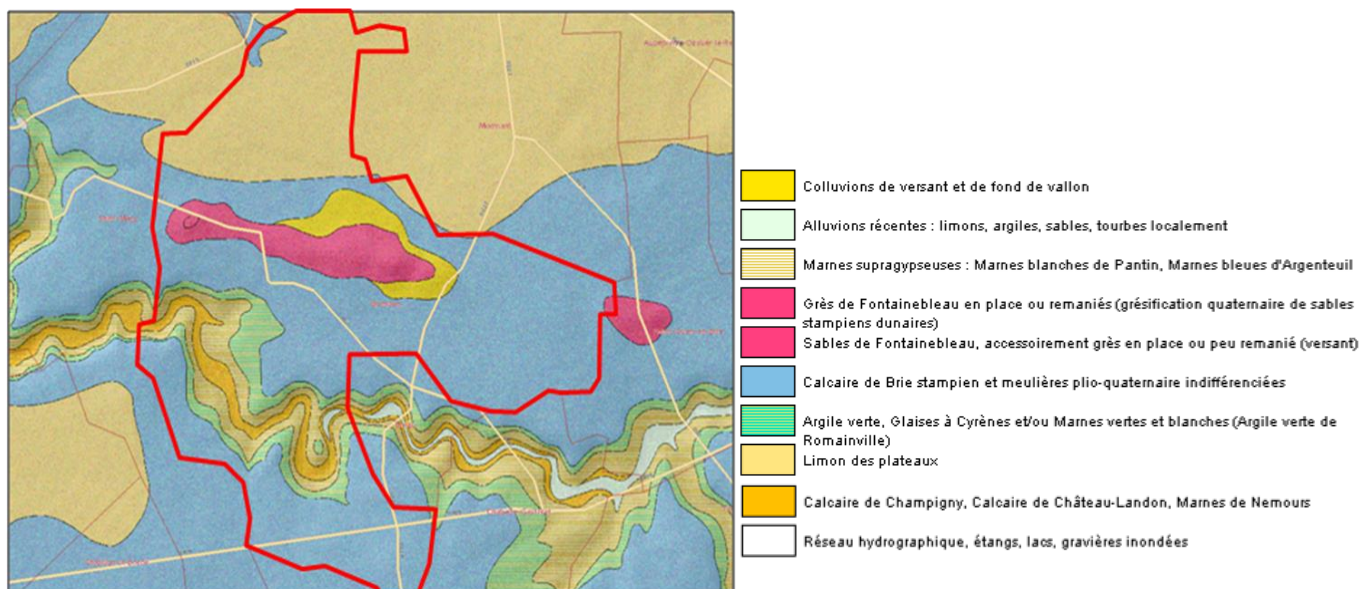


Figure 11 : Composition du sol du territoire de Bombon

Des colluvions de versant et de fond de vallon ainsi que les Grès et Sables de Fontainebleau occupent une petite poche au centre de la commune.

Les Calcaires de Brie stampien et les Meulières plio-quaternaire indifférenciées occupent la majeure partie du territoire communal.

Le Val d'Ancœur est composé d'Argile verte, de Glaises à Cyrènes, de Marnes vertes et blanches, de Limon des plateaux et des Calcaires de Champigny.

Le Nord du territoire communal est recouvert de Marnes supragypseuses.

Deux types de sols peuvent être distingués :

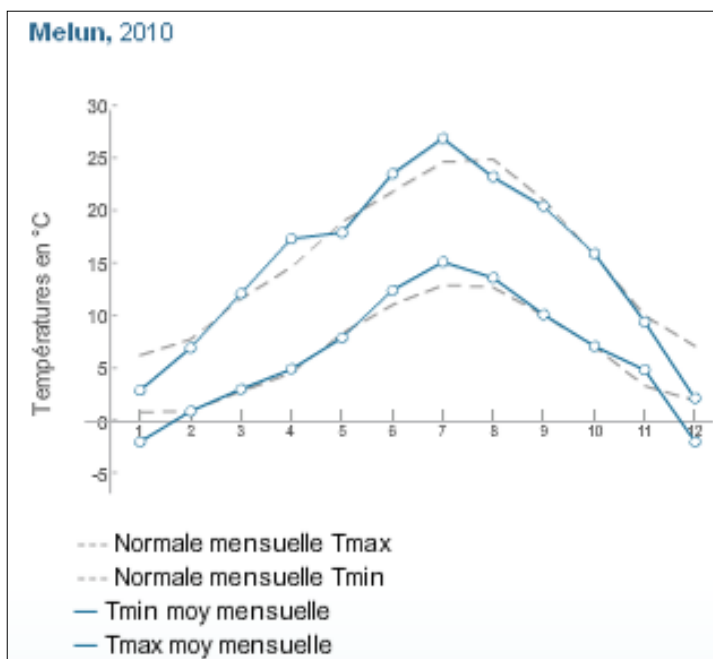
- les sols bruns lessivés, bien développés sur la Brie de Mormant à partir de matériaux à texture moyenne et fine (ex : Limon des plateaux). Ils constituent les sols de grande culture avec des terres très fertiles (betterave à sucre et céréales).

- les podzols qui se forment à partir d'un substratum toujours très perméable et acide, comme les sables, avec présence d'une végétation naturelle génératrice d'humus (ex : forêt de résineux). Les podzols ont des propriétés physico-chimiques mauvaises. Ce sont des sols acides, chimiquement pauvres et peu propices à la culture. Ils portent les forêts.



Figure 12 : Quelques éléments de composition du sol du territoire de Bombon

1.2 Climat

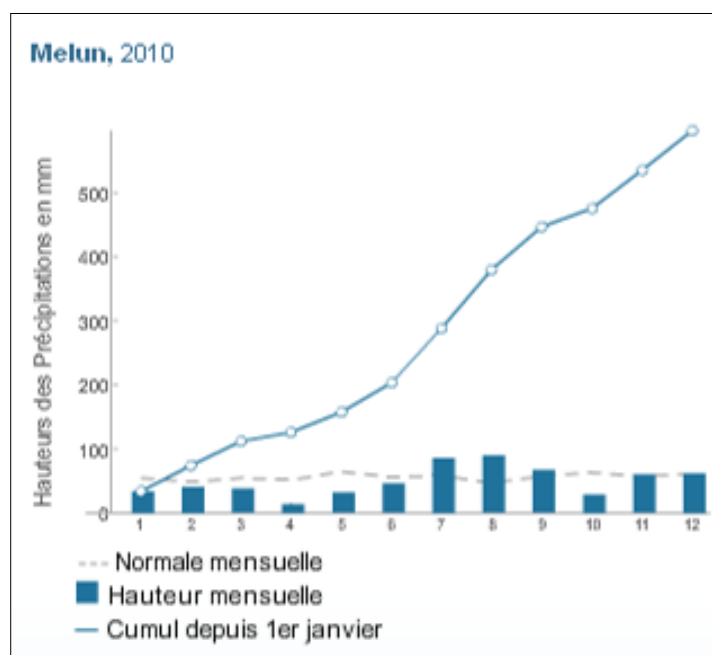


« Le climat est tempéré avec des micro-climats propres teintés d'influences continentales ou sub-montagnardes, voire méditerranéennes et atlantiques. Cette grande diversité climatique associée à une géologie et une pédologie singulières, induit une très grande biodiversité. A ce jour, on connaît sur le territoire environ 5 000 espèces végétales et environ 6 600 espèces animales dont par exemple 54 mammifères, 200 oiseaux, 30 reptiles, 98 mollusques et de nombreux invertébrés »

Source : www.mab-france.org

La pluviosité est légèrement plus marquée aux environs de Fontainebleau et dans l'Est avec 677 mm de moyenne entre 1971 et 2000, la moyenne départementale se situe à 650 mm, légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm).

La température moyenne est de 3° en janvier et 18,5° en juillet (à Melun) sur la période 1961-1990.



2. Entités paysagères

2.1 La trame verte

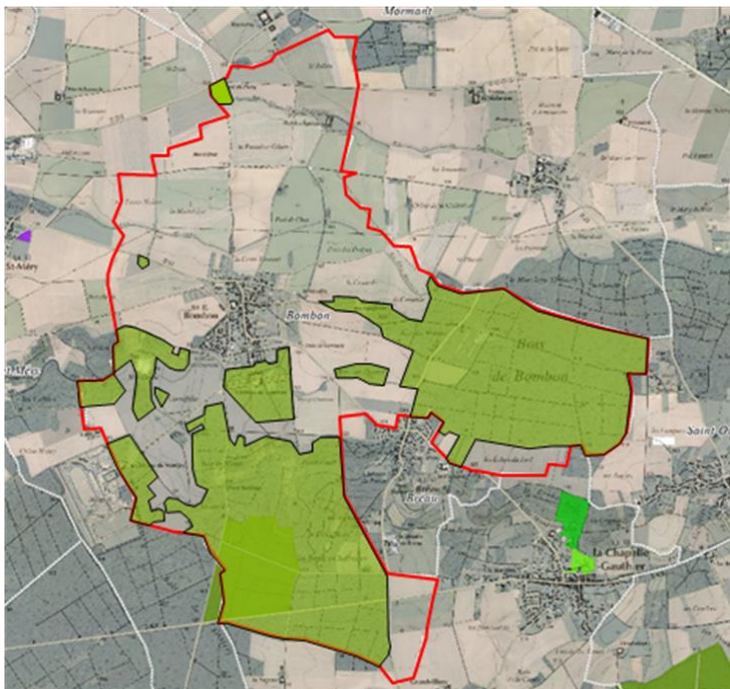


Figure 13 : Principaux éléments constitutifs de la trame verte à Bombon

Une ripisylve importante le long de l'Ancœur.

Deux principaux boisements :

- Un à l'Est (bois de Bombon)
- Un au Sud (Bois de Saint-Méry).

Une multitude de petites parcelles boisées qui rythme le paysage.

Une superficie boisée de 660 hectares environ.

Objectif : Sauvegarde des espaces boisés conformément à la loi Grenelle 2.



2.2 La trame bleue

Le sous-sol renferme plusieurs niveaux aquifères superposés :

- **La nappe de l'Oligocène** est superficielle et très sensible aux variations de précipitations. L'eau y est très minéralisée. Il s'agit d'un réservoir pelliculaire avec une hauteur d'eau de moins de 6 mètres.
- **La nappe de l'Eocène supérieur et moyen** rassemble les aquifères du calcaire de Champigny et de Saint-Ouen.
- **La nappe de Champigny** est la plus importante avec une épaisseur mouillée de l'ordre de 50 mètres. L'eau est très sulfatée.
- **La nappe alluviale de la Seine** est une nappe importante.
- **La nappe de l'Eocène inférieur** est partiellement captive avec une épaisseur mouillée importante.

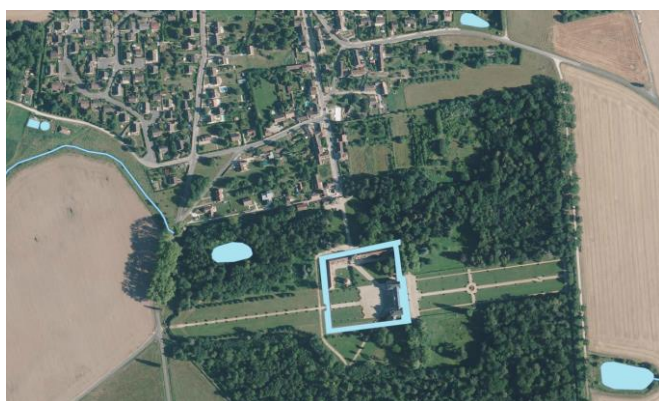


Figure 14 : Les éléments linéaires de composition de la trame bleue de Bombon

La commune est traversée par la rivière L'Ancœur (appelée aussi rivière l'Almont) d'une longueur de 42 km (bassin versant de 313,3 km²) et possédant un débit moyen de 0,9 m³/s.

Le ru des Moines, le ru de La Fontaine et le ru de Bressoy circulent également sur le territoire communal.

Le réseau de la trame bleue est complété par plusieurs mares, dont certaines sont situées en milieu urbain.



2.3 Paysages naturels

★ Le plateau de La Brie de Mormant

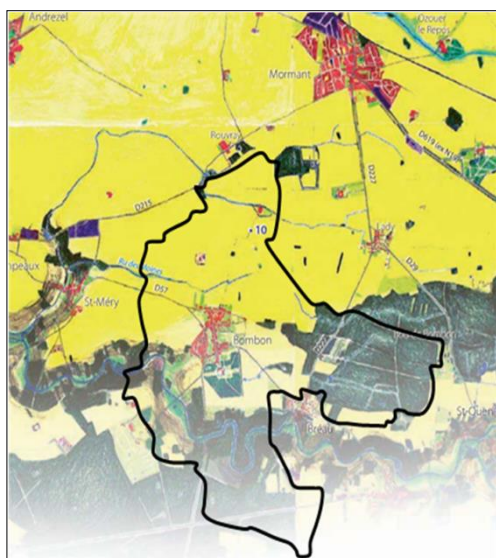


Figure 15 : Localisation du plateau de La Brie de Mormant sur le territoire de Bombon

Le plateau de La Brie de Mormant est caractérisé par la planéité du paysage : relation directe entre l'horizon et le ciel malgré de très légers mouvements de dépressions et de crêtes.

Les variations de la lumière apportent en jeux d'ombres le relief qui manque aux mouvements du sol.

Les lignes d'arbres, les fermes isolées, les installations industrielles captent les regards et construisent la perspective.

Les éléments traditionnels du paysage (clochers, château, ferme, ...) côtoient les éléments incarnant la modernité (puits de pétrole, raffinerie, ligne TGV) ... La

collision des deux crée une saveur particulière, de l'ordre du fantastique. Une tension permanente entre l'immensité du plateau cultivé et les volumes construits se dégage.



★ Le Val d'Ancœur

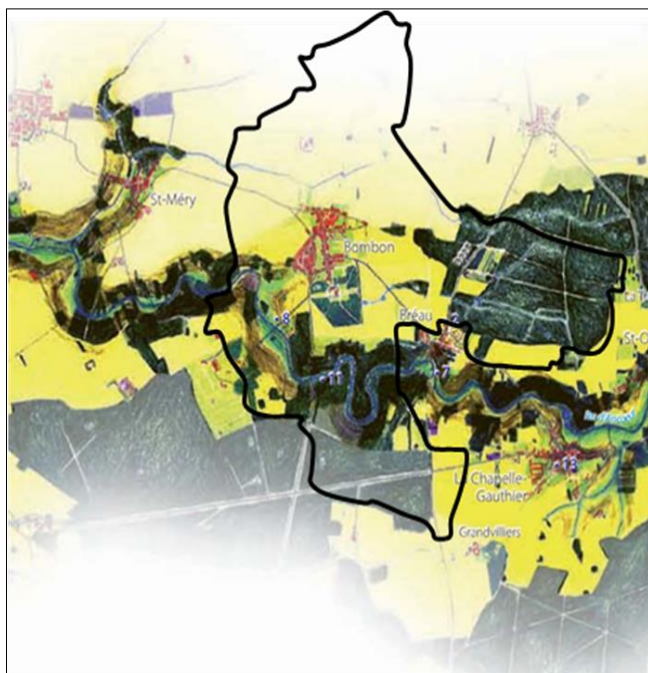


Figure 16 : Localisation du Val d'Ancœur sur le territoire de Bombon

Le Val d'Ancœur se compose de séquences ouvertes et fermées qui alternent entre elles.

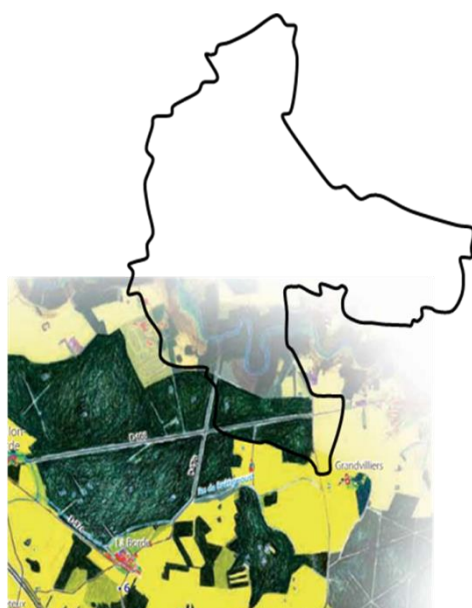
L'Ancœur s'engage dans et entre les massifs forestiers qui donnent à cette portion de son cours des caractères humides et boisés.

Le cours de la rivière donne un fil et une cohérence au paysage. L'architecture du château ponctue le parcours.

Le cadre forme une remarquable suite de grands domaines qui compose un patrimoine exceptionnel, tirant au mieux parti de la structure du paysage de vallée.



★ La Brie du Châtelet



La Brie du Châtelet est caractérisée par un paysage humide composé de grandes surfaces de forêts.

La lisière des forêts structure la vallée de l'Ancœur.

Dans cette entité, le territoire communal de Bombon est occupé par un massif forestier traversé par la route départementale 408.



2.4 Cônes de vue



Figure 17 : Localisation des cônes de vue sur le territoire de Bombon

Plusieurs cônes de vue remarquables offrent de larges panoramas sur le village. L'église et le château d'eau sont visibles sur presque tout le territoire de la commune.

Sur la route de la ferme des Epoisses, la vue est totalement dégagée laissant entrevoir le paysage à 360 °.

A l'intérieur même du village de petites fenêtres visuelles s'ouvre sur l'environnement naturel et sur les monuments du bourg.



3. Protections environnementales

3.1 ZNIEFF de type 1

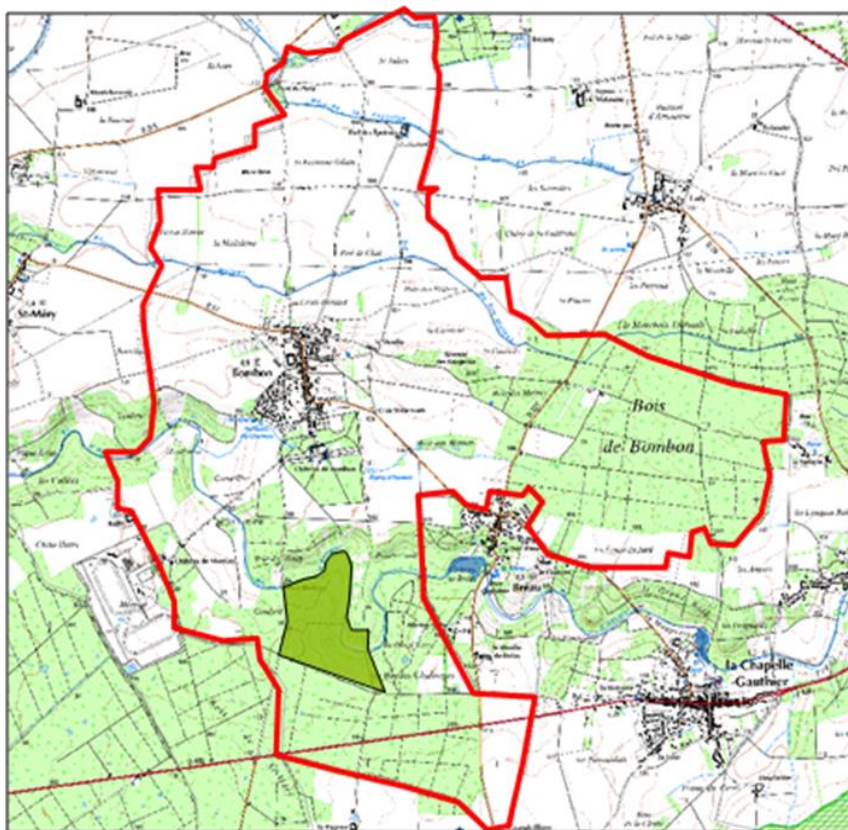


Figure 18 : Localisation de la zone de protection ZNIEFF



Le territoire communal est occupé par une zone naturelle intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I (source : DRIEE).

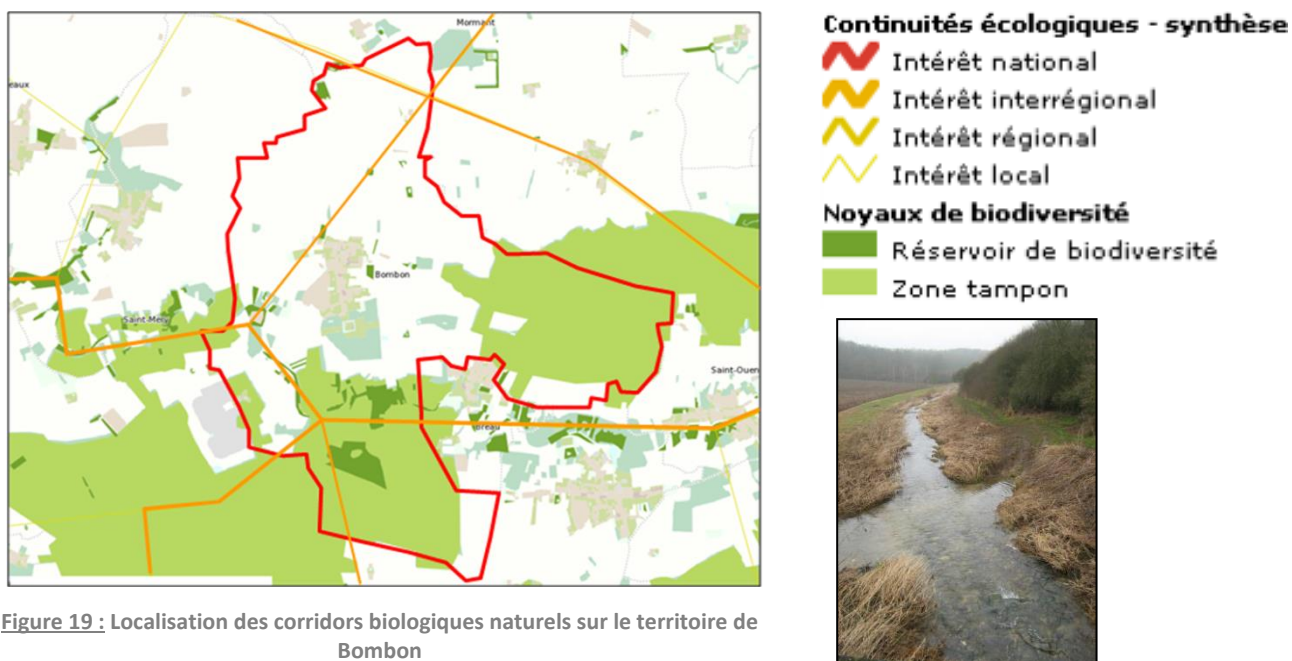
Une Z.N.I.E.F.F. de type I est un territoire où les scientifiques ont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

3.2 Les corridors biologiques de Bombon

Les deux principaux corridors biologiques du territoire communal sont le Val d'Ancœur et sa continuité avec le bois de Saint-Méry.

Trois autres corridors biologiques d'intérêt local traversent le territoire communal.

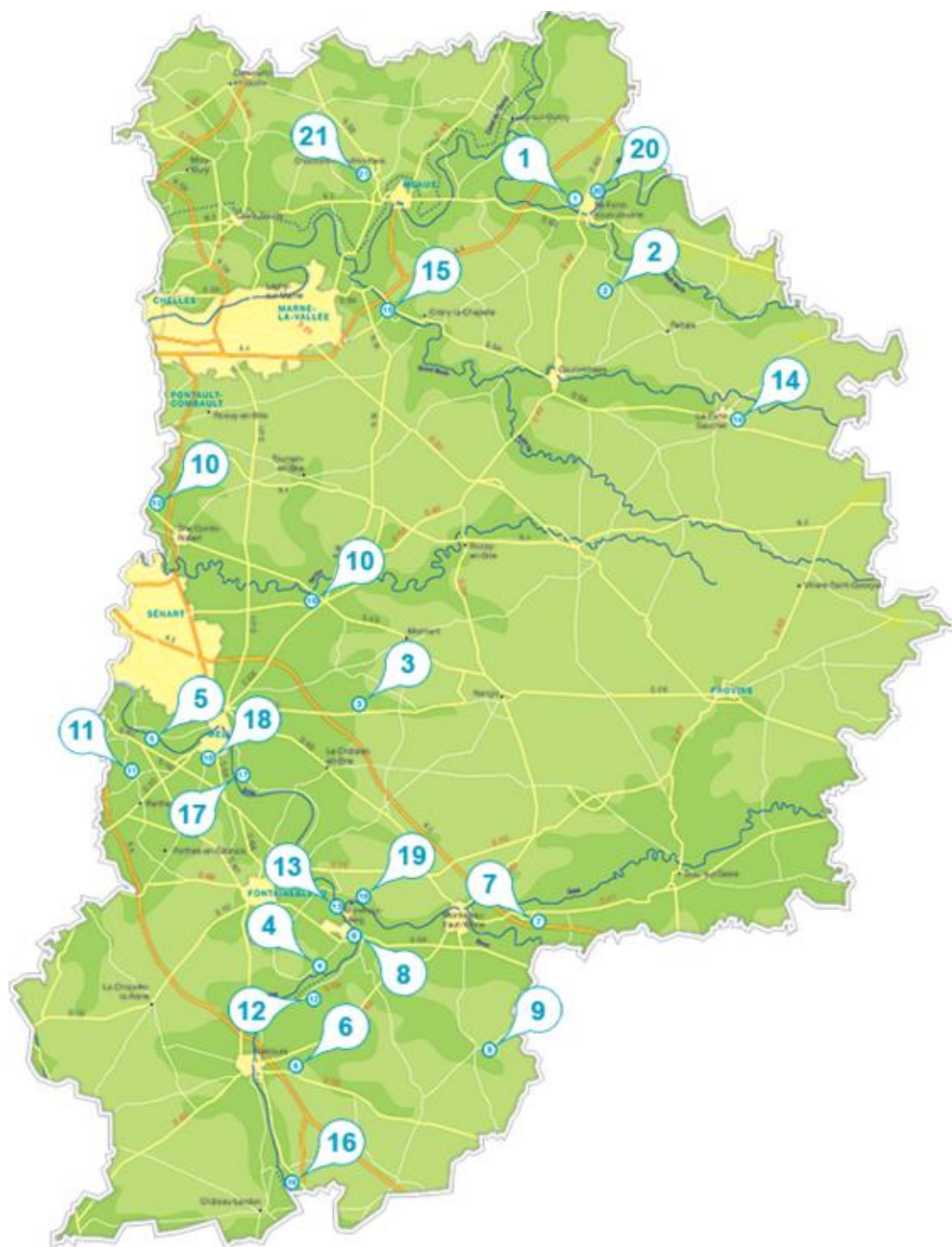
Objectif : Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors biologiques présents sur le territoire communal.



3.3 L'Espace Naturel Sensible (E.N.S)

La commune est concernée par un Espace Naturel Sensible. Il se nomme "Les Bordes Chalonges". Il s'agit du numéro 3 sur la carte disponible sur le site du Conseil Général. Les milieux naturels présents sont constitués de bois, berges de rivière et mares. Les mares forestières accueillent 7 espèces d'amphibiens et certaines espèces floristiques patrimoniales telles que l'utriculaire. La variété des boisements permet l'existence d'un riche cortège d'oiseaux avec notamment le pic mar, la mésange noire ou encore le pouillot siffleur. Les prairies humides de fauche du bord de l'Ancoeur constituent un habitat remarquable en Seine-et-Marne. De nombreux papillons y sont présents.

Carte plus précise indisponible



1. Contraintes

1.1 Aléa retrait et gonflement des argiles

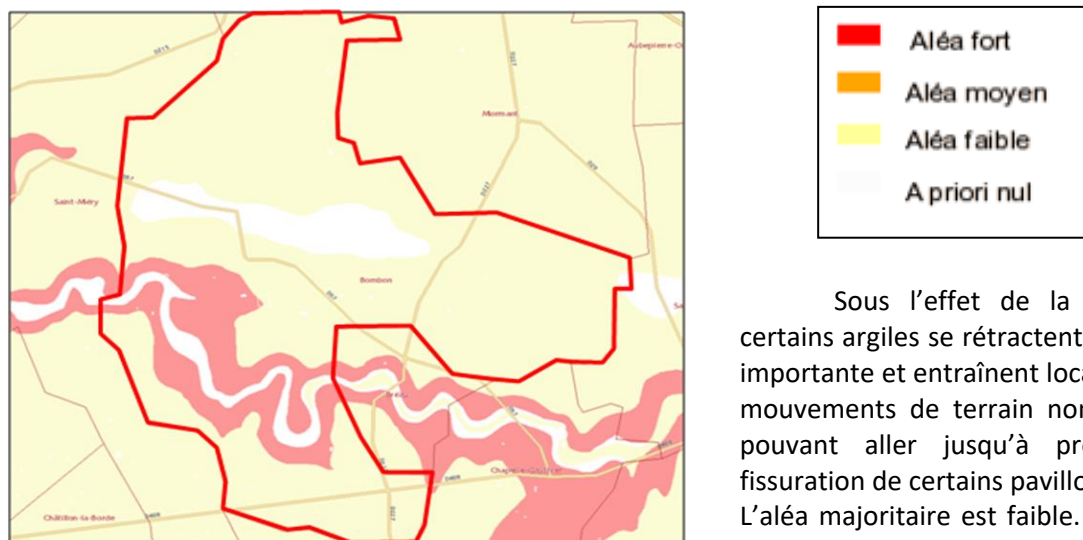


Figure 20 : Aléas retrait/gonflement des argiles sur le territoire de Bombon

Sous l'effet de la sécheresse, certains argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons.

L'aléa majoritaire est faible. Cependant, une partie du territoire est concernée par un aléa fort.

L'aléa fort se situe sur le Val d'Ancœur.

Préconisations :

- ▶ Approfondir les fondations dans un terrain peu sensible aux variations saisonnières d'humidité.
- ▶ Homogénéiser les profondeurs d'ancrage.
- ▶ Rigidifier la structure du bâtiment.
- ▶ Réaliser un trottoir étanche.
- ▶ Maîtriser les eaux de ruissellement et les eaux pluviales pour éviter leur infiltration au pied des murs.
- ▶ Ne pas planter d'arbres trop près de la maison.
- ▶ Réaliser une étude de sol avant construction.

1.2 Zones de protection

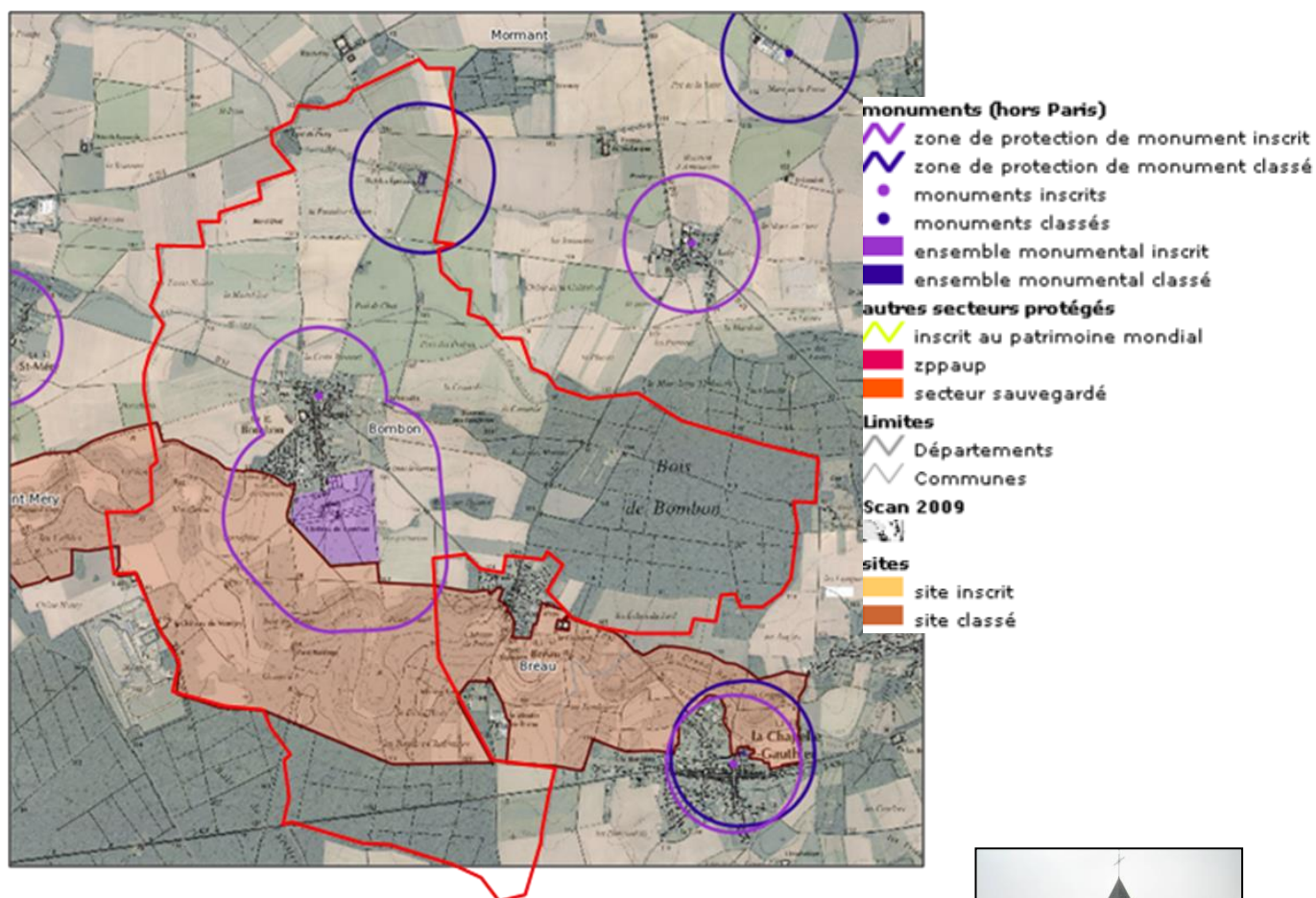


Figure 21 : Localisation des zones de protection sur Bombon

Bombon est concernée par plusieurs zones de protection concernant les monuments ou les sites.

La Ferme fortifiée des Epoisses : La ferme fortifiée des Époisses est une maison forte du XIII^e siècle. La ferme fortifiée fait l'objet d'un classement au titre des Monuments historiques depuis le 23 décembre 1981. Son nom vient du vieux français « *espesse* » qui veut dire épaisseur, bois touffu, lui-même dérivé du bas latin "*Spissum*". On imagine donc facilement qu'à l'époque, sa tour et ses créneaux dominaient des fourrés épais et qu'ils étaient entourés d'une véritable forêt. Ses origines sont très anciennes, on le trouve cité pour la première fois en 1285, dans la charte de partage de la vicomté de Melun entre les deux frères Adam et Jean² ; Jean a dans sa part les cens et rentes des Époisses.



Les jardins d'agrément et le parc du château de Bombon : Ce parc présente un bel exemple de jardin dit "*à la française*" caractéristique du XVII^e siècle.

L'église Saint Germain : L'église paroissiale est édifiée sur l'emplacement d'une ancienne chapelle, au moins pour la nef. Il s'agit d'un quadrilatère doté d'un chevet droit. De gros piliers à base carrée de style roman séparent la nef de l'unique bas-côté. Les ouvertures sont de style roman sans que leur datation puisse être attribuée avec certitude à cette époque. Le clocher en grès est du XVI^e siècle.

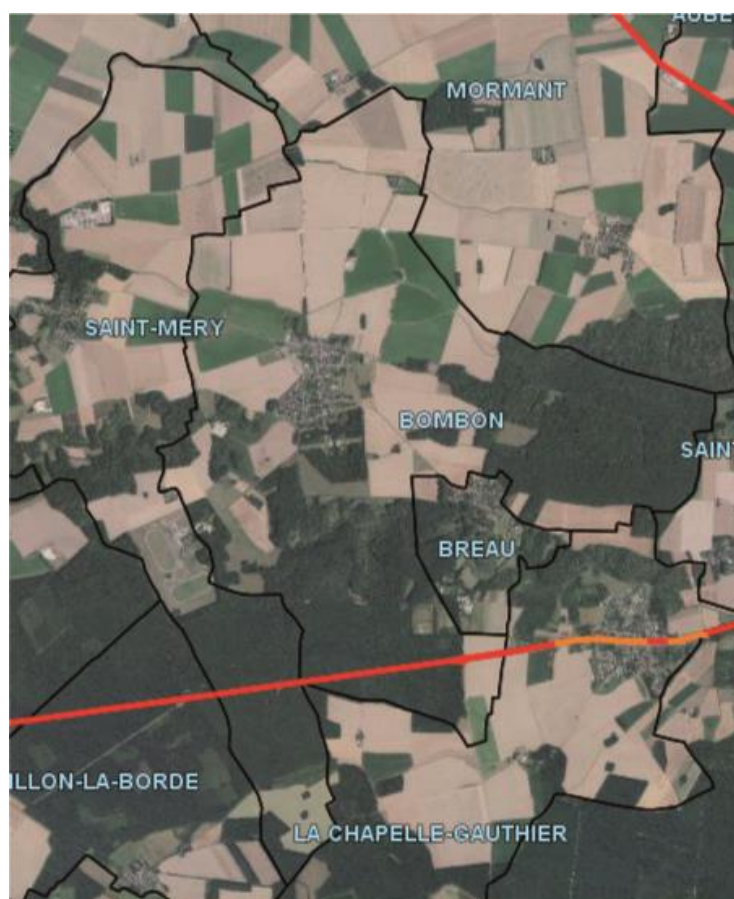
Avec ses 48 mètres de hauteur, il donne sa silhouette si particulière à l'église. Un auvent couvre par ailleurs l'entrée de l'édifice, dont l'escalier de grès souligne la monumentalité.

Le château et les dépendances de Monjay : Surplombant le Val d'Ancoeur, le Château de Montjay est située au cœur d'un magnifique parc arboré. Le château a gardé le charme des vieilles pierres chargées d'histoire, mais a été doté de tout le confort nécessaire et répond aux normes de sécurité qu'exige une résidence retraite médicalisée qui s'est aménagée dans les locaux. Elle accueille des personnes autonomes, semi-autonomes ou dépendantes en séjour permanent ou en court séjour (de quelques semaines à 6 mois).

De plus, une grande partie du territoire Sud de la commune est un site classé.

1.3 Les nuisances liées au bruit

La route départementale 408 est classée au titre des nuisances au bruit. Elle est en catégorie 3.



1.4 Les servitudes

Les servitudes d'utilité publique

- A4 : Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.
- A5 : Canalisations publiques d'eau d'assainissement.
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.
- AC2 : Sites inscrits et classés.
- I1 : Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général.
- I3 : Canalisations de distribution et transport de gaz.
- I4 : Etablissement des canalisations électriques.
- PT2 : Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles.
- PT3 : Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques.

1. Contexte urbain et architectural

1.1 Evolution urbaine

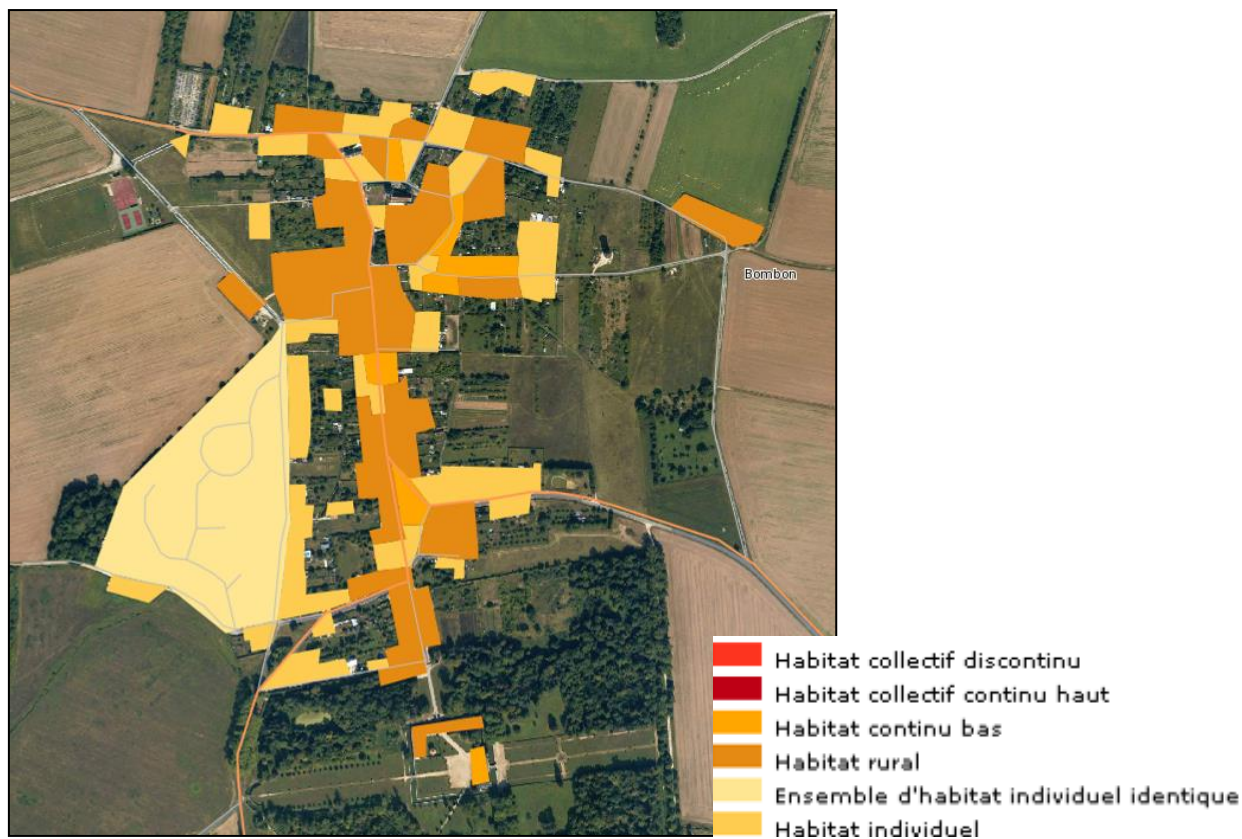


Figure 22 : Evolution urbaine du territoire de Bombon

L'urbanisation de la commune se concentre principalement sur le bourg.

Le bourg ancien s'est développé le long de la route départementale 57 sous forme de village rue.

L'habitat individuel a peu à peu comblé certaines parties du village et s'est développé le long des voies secondaires.

La dernière évolution urbaine majeure est constituée d'un ensemble pavillonnaire occupant un espace assez vaste d'environ 7 hectares, à l'Ouest de la commune.

Un vaste espace de jardin se trouve enclavé au milieu du bourg.

Au Sud du bourg, les jardins d'agrément et parcs du château ont limité l'urbanisation.



Figure 23 : Quelques éléments du tissu urbain de Bombon

1.2 Les entrées de bourg

* Entrée du bourg par la RD 57



Bombon est traversée par la RD 57, l'entrée Sud-Est (en bleue) laisse apparaître les premières constructions du côté droit ainsi qu'un plan d'eau. De l'autre côté, le regard butte sur les boisements du parc du château. L'entrée Nord-Ouest (en rouge et vert) bénéficie d'un panorama sur le bourg avec en point de mire l'église qui domine le village. La limite d'agglomération n'est pas clairement définie.

* Entrées du bourg par le prolongement de la RD 47a



L'entrée Sud de Bombon (en rouge) est caractérisée, du côté droit, par un paysage fermé par les boisements du parc du château. De l'autre côté, le château de Monjay est visible par intermittence, les bosquets et alignements d'arbres rythmant le paysage. L'entrée de l'agglomération est nette et marquée par une patte d'oie, un léger virage la dissimule freinant les ardeurs des automobilistes.

1.3 Paysage urbain d'origine villageoise à développement linéaire

Le bourg s'est développé linéairement le long du principal axe de communication (RD 57). Le long de cet axe, le bâti se compose d'anciens corps de ferme, de maisons de manœuvriers et de maisons de bourgs accolés les uns aux autres, formant un front bâti continu et homogène.



Figure 24 : Paysage urbain d'origine villageoise à développement linéaire



Objectif : Sauvegarder les secteurs anciens par un zonage et un règlement adaptés à l'implantation et à la typologie du bâti.

Paysage urbain pavillonnaire, front urbain aléatoire

Le front urbain est assez flou car essentiellement matérialisé par de simples clôtures grillagées. Celles-ci ont un aspect bigarré, alternant le végétal et le minéral avec des variations de hauteur qui viennent exacerber l'hétérogénéité du front urbain.

Toutefois, la largeur de la rue reste constante facilitant ainsi la lecture de ce paysage urbain. Aérée, cette ambiance paysagère présente le caractère « périurbain » le plus affirmé de la commune. Le bâti apparaît moins en harmonie avec son environnement.

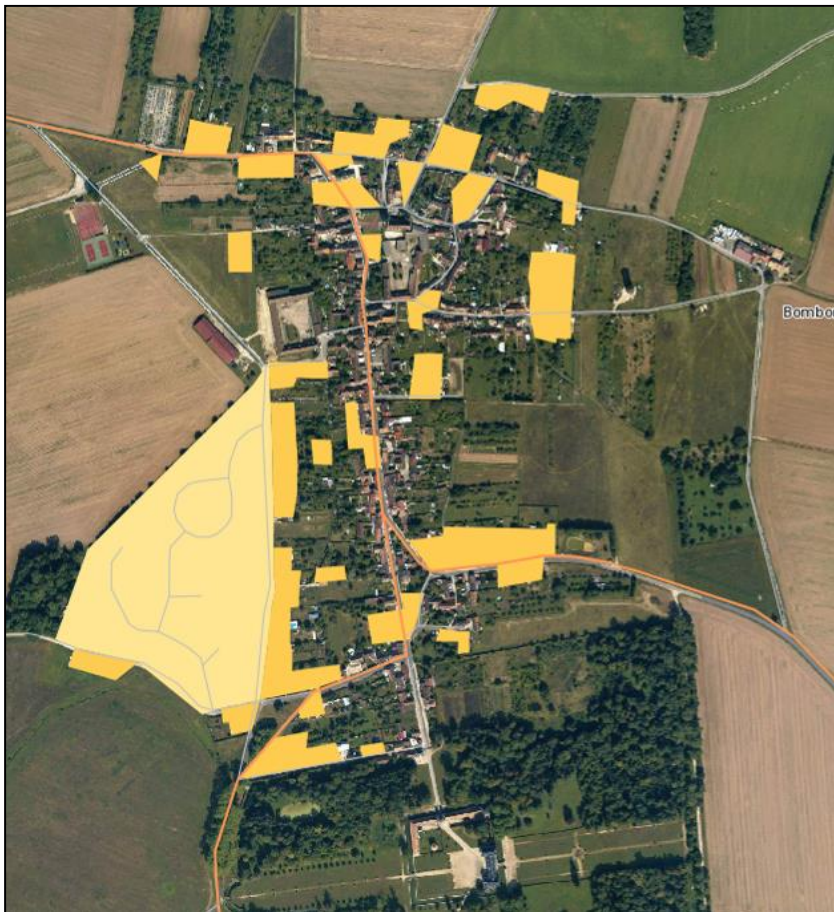


Figure 25 : Paysage urbain pavillonnaire, front urbain aléatoire



Objectif : Limiter le développement urbain aléatoire, très consommateur d'espace et coûteux pour la commune, par une réglementation adaptée ...

1.4 Typologie du bâti

✳ Le patrimoine



Figure 26 : Quelques éléments du patrimoine bâti de Bombon

Objectif : Préserver le patrimoine remarquable présent sur la commune

✳ Le bâti agricole



Le bâti agricole unitaire réunit sous le même toit le logis et les dépendances qui se développent dans le prolongement de celui-ci.

Afin de se protéger du froid et du vent, la longère tourne sa façade principale vers le Sud, Sud-Est. Ainsi, elle s'implante tantôt perpendiculairement à la rue si celle-ci est orientée Nord-Sud, tantôt parallèlement si la rue est orientée Est-Ouest.



Le bâtiment colle le plus souvent aux limites parcellaires. Ainsi, lorsque le bâtiment est en rive Sud de la rue, sa façade Nord qui comporte peu de percements prend des allures austères.



Figure 27 : Quelques éléments caractéristiques de la typologie des bâtiments agricoles

★ La maison de bourg



Les maisons de bourg sont, en général, de petites constructions aux façades plus hautes que larges. Constituées pour la plupart de deux niveaux plus combles elles ont deux à trois travées de fenêtres.

Alignées sur rue et serrées les unes contre les autres, elles confèrent un caractère urbain à la rue.

Leurs façades sont composées mais restent de facture assez simple : toitures en petites tuiles plates à deux pentes sans débord de rives, percements réguliers avec volets persiennés, murs enduits, elles sont agrémentées par les modénatures des encadrements, des chainages d'angle et des bandeaux et corniches lorsqu'ils sont présents.



Figure 28 : Quelques éléments caractéristiques des maisons de bourgs du tissu urbain de Bombon

★ Le bâti moderne



Figure 29 : Quelques éléments du bâti moderne

Le bâti moderne reprend les principales caractéristiques du bâti récent, mais est caractérisé par l'emploi de matériaux tel que le bois, par des formes architecturales plus poussées ou par des couleurs plus marquées.

Sur Bombon, très peu de constructions reprennent les codes de ce type de logements



Les nouveaux bâtiments d'exploitation ne s'intègrent pas toujours dans l'environnement naturel ou bâti de la commune, le paysage de la commune étant très ouvert et l'architecture remarquable.

Certains matériaux destinés à être recouverts, ne le sont pas, quelques dépôts sont présents sur la commune, les murs de clôtures ne s'harmonisent pas entre eux, quelques haies d'essences résineuses sont également utilisées (considérées comme des murs verts).



2. Synthèse de l'état initial de l'environnement, identification des atouts et faiblesses du territoire

2.1 Bilan et enjeux des espaces naturels et urbains

ATOUPS		FAIBLESSES		Enjeux communaux
Un espace forestier de qualité		Des entrées de village pas toujours clairement définies.		Préserver le cadre de vie, les espaces naturels et les paysages.
Corridors biologiques importants : Des paysages et une diversité biologique riches		Vulnérabilité des nappes captées		Sauvegarder la trame verte et bleue. Préserver les réservoirs de biodiversité. Eviter les nouveaux points noirs.
Des cônes de vues remarquables sur l'ensemble du territoire communal		Aléa retrait/ gonflement des argiles		Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.
la ZNIEFF à protéger		Fragilité des paysages et de la biodiversité		Eviter l'étalement urbain, combler les dents creuses. Prise en compte des contraintes liées aux territoires.
Trames verte et bleue : identité du territoire communal et attractivité.		Deux entités dont le développement est à modérer		Préserver le caractère ancien du bourg. Préserver l'harmonie existante entre les espaces urbains et naturels.
Des activités économiques et agricoles		les lignes électriques		Préserver la typologie et l'architecture locale.
Des bâtiments anciens remarquables		constructions qui s'intègrent moins dans l'environnement naturel		Prise en compte de la capacité des réseaux. Permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil modéré de nouveaux habitants.
Le bourg ancien centralisé et doit être renforcé		le développement urbain est à modérer		Favoriser la mixité sociale.
Des disponibilités foncières restantes sur le tissu urbain (logements vacants)		Un étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels		Favoriser une diversification de l'offre de logements. Favoriser la reprise du bâti existant.
		Territoire de petite taille grevé de nombreuses servitudes		Favoriser l'accueil de nouvelles activités. Favoriser la création de cheminements doux, piste cyclable notamment.

PARTIE 3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Parti d'aménagement

1.1 Bilan du document précédent

La commune de Bombon, située en Seine et Marne est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17 janvier 1992 et qui ne permet plus de répondre aux nouveaux enjeux communaux. En effet, face à l'évolution du cadre législatif, mais aussi à l'évolution de sa population et de son urbanisation, il est devenu nécessaire pour la commune de se doter d'un nouveau document d'urbanisme.

Le Plan d'occupation des sols précédent ouvrait une certaine quantité de surface à l'urbanisation et a ainsi permis l'accueil de population. Mais cette croissance de la population s'est faite par une urbanisation, pour une part autour du tissu urbain ancien, mais aussi par des extensions en dehors des limites actuelles du bourg (lotissement de la Garenne) et aux extrémités le long des axes de circulation (rue de Saint Méry au nord ouest et rue de Bréau au sud est notamment). Située à moins d'une heure de Paris, et offrant un cadre de vie remarquable, la commune est attractive. Cependant, sur le zonage actuel, la majeure partie du foncier a été consommé et le règlement semble inapproprié pour permettre une densification ainsi qu'une urbanisation des dents creuses. Ainsi le POS ne permet plus de répondre à la demande tout en conservant un développement harmonieux de la commune.

De plus, la réglementation des activités économiques sur la commune, ne convient plus à la situation actuelle. En effet, le POS n'encadre pas les activités économiques et commerciales. Or il convient de régulariser et de valoriser ces dernières. Si Bombon ne possède pas de zone économique à proprement parler, certaines activités (telles que l'hôtellerie/restauration à la ferme des Epoisses ou la maison de retraite) se trouvent actuellement dans des zones où la réglementation semble inadaptée pour permettre leur développement tout en préservant l'environnement dans lequel elles se situent.

Enfin certaines constructions ont été réalisées outre le zonage de l'ancien POS et il convient donc à la fois de régulariser la situation et de réglementer afin d'éviter que cela ne se reproduise. Une analyse de la consommation des espaces sur les 20 dernières années (période depuis laquelle le POS est en application) sera menée dans la partie 4.2 Analyse de la consommation des espaces.

Ainsi la commune souhaite réaliser un plan local d'urbanisme afin de créer un nouveau zonage et règlement qui permettront de répondre à la demande, tout en l'inscrivant dans une nécessaire réflexion autour d'un projet afin que la densification et l'extension de la commune ne se fassent pas au détriment du cadre de vie, et de la qualité architecturale, urbaine et environnementale de Bombon.

De plus, l'élaboration du présent PLU permet de régulariser le document d'urbanisme selon les nouvelles lois en vigueur, et de le mettre en compatibilité avec les documents d'urbanisme supra communaux, et en particulier le Schéma Directeur de la Région Ile de France 2030.

1.2 Objectifs communaux

Dans une perspective d'aménagement et de développement harmonieux et durable de son territoire la commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Maitriser le développement urbain et démographique :
 - Répondre à la demande actuelle d'installations de nouvelles populations nécessaire à la vitalité de la commune tout en excluant le développement urbain linéaire ou sur-consommateur d'espaces agricoles et en prenant en compte les capacités des réseaux communaux
 - Privilégier une densification du bâti existant, tout en anticipant les besoins futurs afin de ne pas être en situation de dépendance face à la rétention foncière
 - Répondre à la demande diversifiée en matière de logement, que cela soit en termes de typologie ou d'occupation (location, accès à la propriété ...)
 - Maintenir la présence des équipements, notamment scolaires, nécessaires à la qualité de vie des habitants
 - Développer les nouvelles technologies de communication
- Maintenir et développer les activités économiques :
 - Développer l'activité touristique par l'intermédiaire d'une mise en valeur du territoire :
 - préserver le cadre urbain et son intérêt architectural et patrimonial
 - pérenniser et dynamiser la trame douce, essentiellement par l'intermédiaire du ru d'Ancœur mais également par l'utilisation des cheminements existants
 - Permettre la pérennisation voire l'installation de nouvelles entreprises au sein du tissu urbain existant et établir une réglementation qui ne freine pas l'arrivée d'activités non nuisantes au cœur du tissu urbain (petits commerces, restauration, artisanat...)
 - Veiller au maintien de la principale activité qu'est l'agriculture sur le territoire
- Préserver et valoriser l'environnement :
 - Préserver l'harmonie existante entre les espaces urbains et naturels
 - Composer son développement en associant la préservation de l'environnement et la qualité architecturale du bâti
 - Préserver les espaces naturels et les bords du ru d'Ancœur, secteurs paysagers les plus remarquables qui sont des facteurs d'attractivité mais également de développement touristique-économique de la commune

La commune est consciente que ces trois thématiques principales sont liées et qu'il convient de les inscrire dans un projet d'ensemble commun pour permettre leur concrétisation.

Ces choix de développement correspondent à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- L'équilibre entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part
- Le respect des objectifs de diversité des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs , la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics

- L'utilisation économe, durable et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux

1.3 Choix retenus pour l'élaboration du PADD

Au regard du diagnostic établi, la commune a pu relever les atouts et les contraintes dont elle était constituée et ainsi les enjeux qu'elle devait relever. Considérant les différents aspects de sa situation et ses dynamiques, la commune a choisi de structurer son Projet d'Aménagement et de Développement Durables autour d'un « projet de qualité de vie » qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire. Ce projet s'inscrit dans la devise « Tenir compte du Passé, Gérer le Présent, Préparer l'Avenir ».

La commune a connu au cours des 40 dernières années une croissance démographique importante. Le nombre de résidences principales a considérablement augmenté à la fois de part cette croissance mais aussi par le desserrement des ménages. Ces résidences principales résultent à la fois de la reconversion de logements vacants, ou de résidences secondaires mais aussi de nouvelles constructions. Actuellement la commune doit faire face :

- à une demande de nouveaux ménages pour venir s'installer,
- à une population présente qui souhaite préserver son cadre de vie de petit bourg,
- à un nombre de dents creuses potentiellement constructibles limités à la fois par un tissu urbain déjà relativement dense, mais aussi par une rétention foncière et une réglementation inadaptée,
- à des espaces à urbaniser en majorité déjà construits

La commune souhaite permettre l'accueil de nouveaux ménages afin que la population désireuse de jouir d'une qualité de vie rurale à proximité de pôles d'emplois importants (Melun, Nangis) puisse s'installer. Cependant, la commune veut maîtriser le développement démographique et lutter contre l'étalement urbain consommateur d'espaces agricoles constitutifs de l'identité et du dynamisme du territoire.

La commune a donc fait le choix de :

- Permettre une urbanisation par une densification de la trame urbaine existante, et avec des constructions en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune
- Permettre une urbanisation future dans une zone bien spécifique (et aujourd'hui bloquée) au plus proche du tissu existant, et avec des prescriptions qui permettront une intégration optimale à l'existant
- Maîtriser la croissance démographique en lien avec les capacités des réseaux et équipements existants
- Développer une offre de logements diversifiée pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle

Cependant la commune ne veut pas devenir un « village dortoir ». Elle souhaite que les habitants puissent bénéficier de ce cadre de vie rural, mais aussi qu'une réelle vie citoyenne et sociale habite Bombon. Si l'organisation de la trame urbaine et la configuration des constructions doivent rendre autant que possible une cohabitation entre voisins agréable, c'est aussi l'accueil d'activités économiques, sociales et culturelles, et de commerces qui permettra à la commune de conserver un dynamisme et les ressources de la proximité villageoise.

La commune a donc fait le choix de :

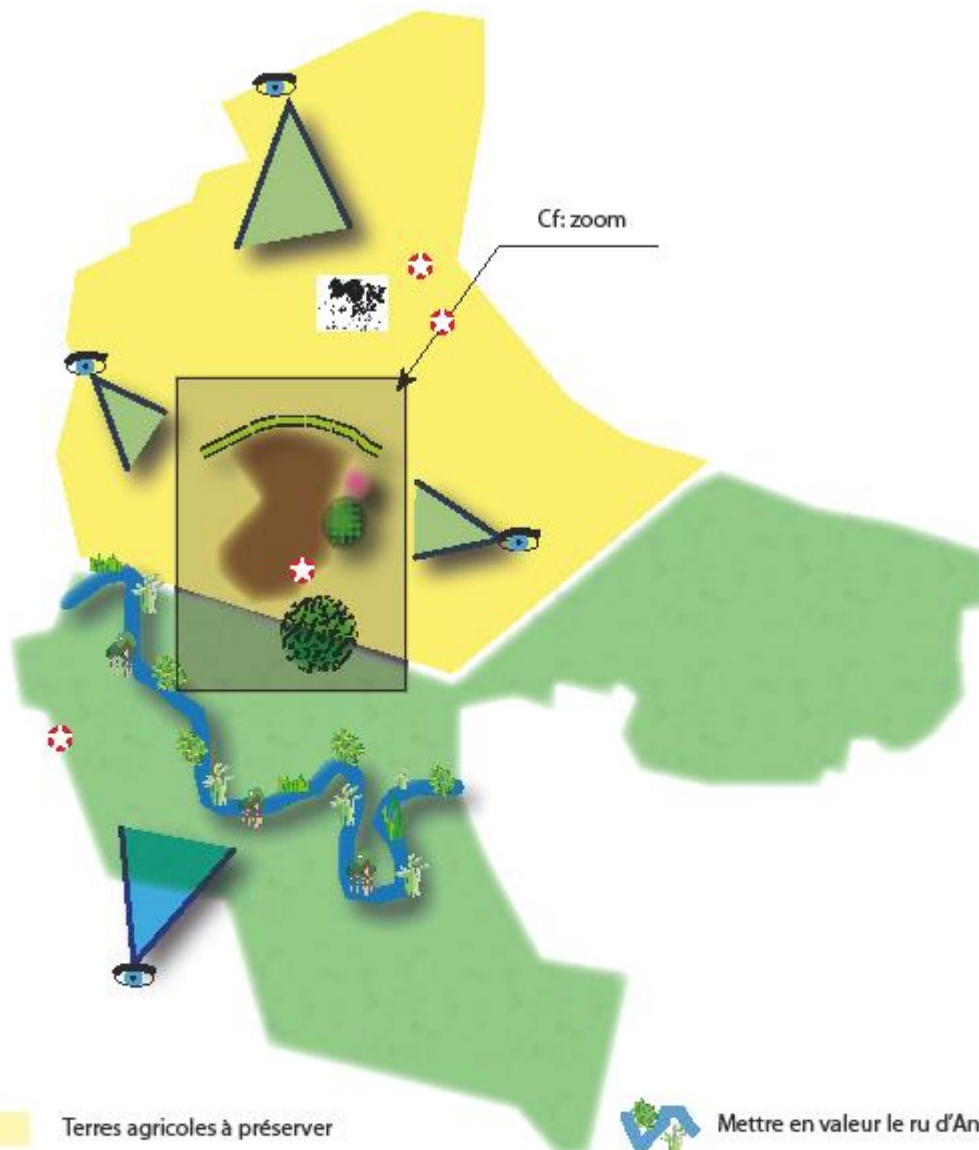
- permettre le maintien des activités économiques existantes
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces ou de nouvelles activités en cœur urbain afin de conserver la centralité et la vitalité historique du bourg
- Œuvrer pour le maintien des équipements, notamment scolaires, en favorisant l'installation d'une nouvelle population jeune et familiale qui assurera des taux de remplissage justifiant leur existence
- Permettre le maintien de l'activité agricole et encourager sa valorisation (notamment avec un potentiel projet d'AMAP)

Enfin, riche de son histoire, et de sa géographie Bombon jouit d'un patrimoine architectural mais aussi d'un environnement que la commune souhaite conserver et valoriser. La commune est en effet consciente que son attractivité est, certes, permise par sa situation géographique à proximité de bassins d'emplois, mais aussi par les qualités de son environnement et de son architecture. Il serait donc dans le désintérêt communal de permettre une urbanisation et des activités qui nuiraient à ses atouts.

La commune a donc fait le choix de :

- Favoriser les avantages de proximité d'un bourg, en confortant et densifiant la circulation par des voies douces
- Valoriser sa qualité architecturale et ses monuments classés (Château, Eglise...) et favoriser le développement touristique par des aménagements
- Protéger son environnement, et notamment ses zones naturelles remarquables (Ru d'Ancœur) ainsi que son cadre paysager (notamment à travers le recensement des cônes de vue les plus remarquables
- Permettre une articulation paysagère entre urbain et rural et le maintien d'une continuité écologique grâce à l'aménagement des jardins et des trames verte et bleue

PADD DE BOMBON: CARTE GENERALE



- Terres agricoles à préserver
- Boisements à protéger
- Tissu urbain à densifier, maintenir l'identité architecturale du bourg
- Zones d'extension projetées
- Parc à sauvegarder
- Jardins et vergers à conserver

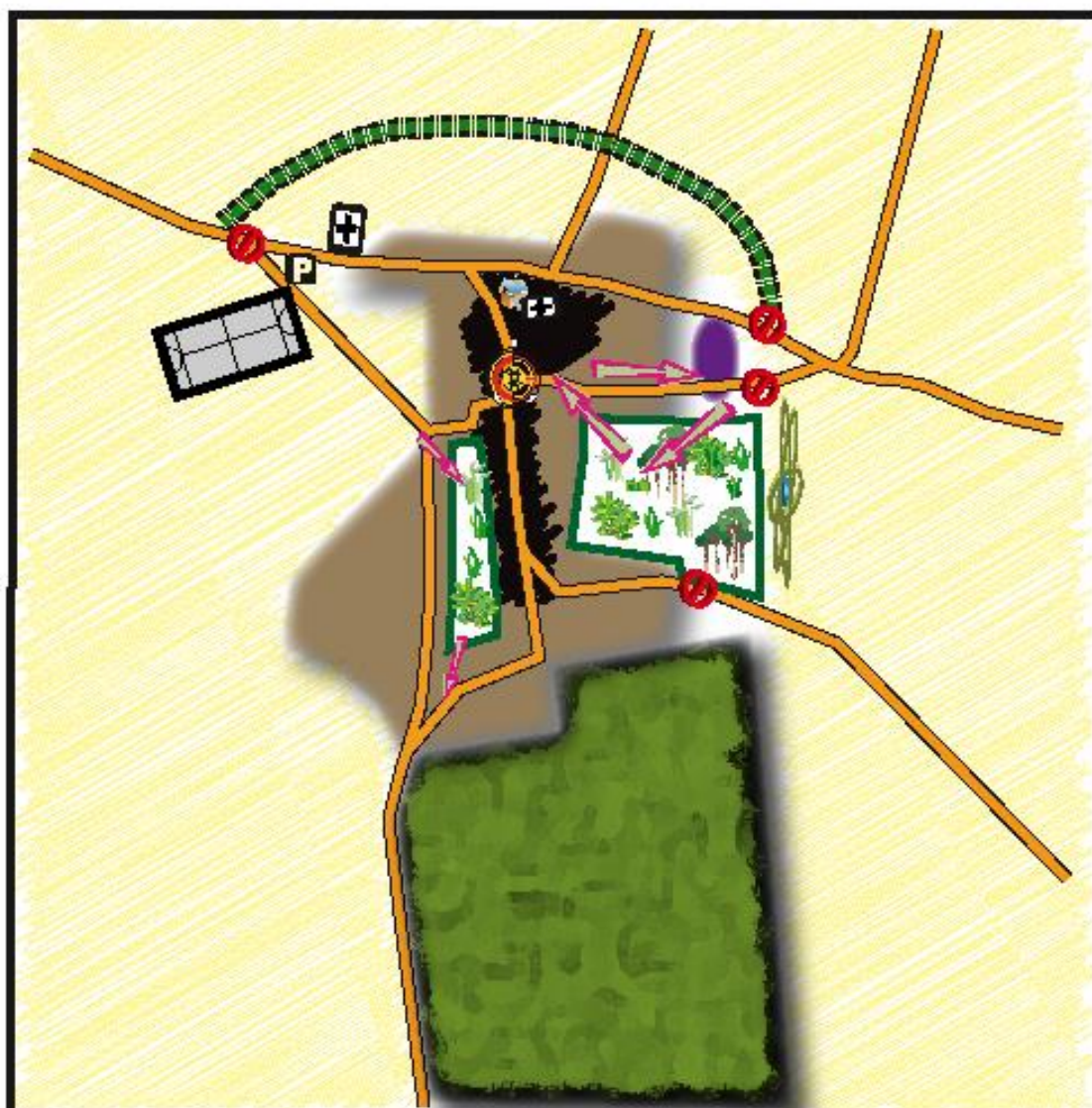
-  Mettre en valeur le ru d'Ancoeur
-  Cones de vue à préserver
-  Soutenir l'activité agricole
-  Éléments du patrimoine à protéger (mares, châteaux, remises...)
-  Ceinture végétale à conserver



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
9 boulevard Vaublanc 89000 AUXERRE
Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
mail : hd89@wanadoo.fr



PADD DE BOMBON: CENTRE BOURG



PROJET URBAIN	PROJET NATUREL
Tissu urbain à densifier	Parc du château à protéger
Tissu ancien à sauvegarder	Jardins à sauvegarder
Zone d'extension à longs termes	Réfléchir à l'installation d'une AMAP
Ecoles à conforter	Ceinture végétale à conforter
Bâtiments agricoles remarquables potentiellement réhabilitables en logements	Espaces agricoles à protéger
Stopper les extensions linéaires	Trame piétonne à développer



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
 9 boulevard Vaulabelle 89000 AUXERRE
 Tél : 03 86 51 79 31 Fax 03 86 46 62 71
 mail : hd89@wanadoo.fr



1.4 Choix retenus pour les OAP

La commune n'a pas souhaité élaborer d'Orientations d'Aménagement et de Programmation précises, dans l'immédiat, sur la zone qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation. Ceci est un choix conscient de la commune qui souhaite que cette zone classée en 2AU puisse être ouverte à l'urbanisation par l'intermédiaire d'une modification du document d'urbanisme. C'est alors au moment de cette modification que l'OAP sera conçue de manière précise. Cela permettra que celle-ci soit au plus proche de la réalité contemporaine, et sa qualité conditionnera l'ouverture de la zone. L'élaboration de l'OAP au moment de l'ouverture de la zone sera garante d'une réelle réflexion pour constituer un projet d'aménagement réalisable et cohérent.

La commune signale tout de même dès à présent la volonté que cette zone se réalise avec des orientations « type éco quartier ».

2. Zonage et règlement

Au regard de la situation actuelle et des dynamiques voulues pour Bombon, la commune a donc élaboré son Projet d'Aménagement et de Développement Durables à partir duquel le zonage et le règlement ont été déterminés. En effet ces documents permettent de délimiter et d'apporter une traduction concrète aux principes émis dans le PADD par une réglementation de l'usage des sols.

Il faut aussi noter que le zonage et le règlement doivent respecter les principes légaux fixés par le code de l'urbanisme (art. L.121-1 et L.111-1-1) et les orientations et prescriptions définies au niveau supra communal (SDRIF, Plan de prévention des risques ...).

Le projet communal s'est attaché à conserver une certaine cohérence avec les dispositions du Plan d'Occupation des Sols. Mais bien que similaire, des adaptations ont cependant été mises en œuvre afin de mettre en place un projet en lien avec les évolutions démographiques, législatives et réglementaires. La nouvelle réglementation (zonage et règlement) a pour objectif de déterminer un projet à moyen/long terme qui permette l'accueil progressif de nouveaux habitants sur la commune sans que cela ne se fasse au détriment de la qualité architecturale et urbaine, de l'activité agricole, de l'environnement. De plus, ce zonage a aussi été élaboré en fonction des réseaux et infrastructures existantes afin de limiter les charges d'investissement susceptibles d'incomber à la commune (éviter par exemple une extension des réseaux dans le cas d'une urbanisation distendue). La création d'une zone 2AU permettra notamment une ouverture à l'urbanisation au moment le plus opportun.

Les dispositions réglementaires édictées ont pour objectif de garantir l'homogénéité de la trame bâtie et de préserver une certaine cohérence et qualité architecturale. Ces dispositions permettent de réglementer de manière fine chacune des zones afin d'être au plus proche des enjeux propres à chacune d'elles. Les élus ont aussi souhaité trouver un équilibre dans ces documents afin qu'ils permettent de sauvegarder le patrimoine sans pour autant « brider » le potentiel de mutation et d'évolution de la commune.

De plus, la commune est concernée par des bâtiments classés Monuments Historiques, ainsi toute intervention sur le bâti existant ou à créer dans l'emprise d'un périmètre de 500m autour du monument est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Sur la commune l'association de ces périmètres recouvre l'ensemble des zones urbanisées et à urbaniser.

Le règlement permet aussi de déterminer et de préserver les zones agricoles et naturelles, et le paysage à travers des dispositions spécifiques édictées pour chacune des zones.

2.1 Zone UA

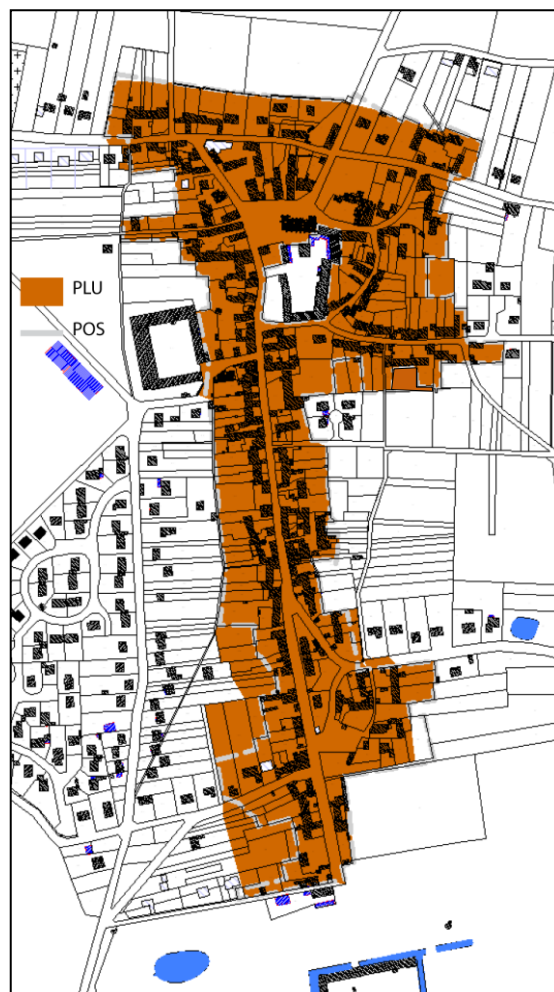
2.1.1 Zonage

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne de la commune : le village de Bombon. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées quelques constructions récentes. Le tissu ancien a été repéré grâce à certaines caractéristiques communes : la densité et l'implantation du bâti ainsi que son architecture.

Les limites de la zone ont été faites en fonction des fonds de jardin qui participent à l'ambiance urbaine de ce centre bourg ancien. C'est pourquoi la zone a été sensiblement modifiée par rapport au POS.

Le but de ce zonage est d'identifier précisément le bâti ancien et son unité architecturale afin de le préserver et de le mettre en valeur par l'intermédiaire d'une réglementation adéquate.

Quelques dents creuses ont été identifiées qui pourraient potentiellement recevoir de nouvelles constructions.



2.1.2 Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'objectif de la réglementation applicable dans la zone est la préservation de son caractère architectural. Cette réglementation vise également à affirmer la vocation d'habitat de la zone, tout en facilitant l'installation d'activités économiques de commerces, de services ou d'artisanat, compatibles avec la proximité des habitations. Ainsi sont interdits dans le secteur UA, les activités économiques engendrant des nuisances, les habitations légères de loisirs, les stationnements de caravanes, les terrains de camping, les dépôts, les carrières.

Accès et voirie

Des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions, mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les recommandations faites ont pour but de faciliter la circulation et liaisons entre les lieux.

Cependant pour un objectif de préservation de la trame verte et de la promotion du recours aux liaisons douces, aucun accès principal n'est autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, du sentier Gerbette, et du sentier de la Forge. Cette réglementation permettra également de préserver l'identité rurale de la commune.

Desserte par réseaux

La prescription de l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle a pour principal objectif de limiter les risques de ruissellement et d'inondations, de préserver la ressource en eau de la commune et d'améliorer le fonctionnement de la station d'épuration. Il répond aussi aux principes du Grenelle 2 car cela facilite la régénération de la nappe phréatique.

Implantation générale des constructions

Pour des raisons architecturales et paysagères et pour maintenir l'unité urbaine observée, le règlement impose en UA une implantation du bâti en alignement ou en retrait mais toujours en harmonie avec les constructions proches.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives imposent une implantation sur au moins une des limites séparatives. Cette règle a pour objectif de maintenir la morphologie actuelle du bourg tout en permettant de favoriser la préservation de la salubrité entre deux constructions.

Concernant la règle d'implantation sur une même propriété, afin de maintenir une cohérence architecturale par rapport à l'existant, il a été décidé que les constructions à vocation d'habitation devront être implantées avec une distance d'au moins 6 mètres entre chacune si elles ne sont pas contigües.

De plus, afin de préserver la trame verte, et des cheminements doux, de part et d'autres du chemin d'exploitation n°2, du sentier Gerbette et du sentier de la Forge, aucune construction n'est autorisée sur une profondeur de 5 mètres.

Au regard de l'existant, il a été défini que l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface de la parcelle, ce qui permet une densification de certaines zones tout en favorisant la conservation d'espaces de jardin et évite une imperméabilisation des sols trop importante. Aussi les marges de reculement devront principalement être traitées en espaces verts.

Ces règles sont réalisées dans le but de permettre la construction ou la rénovation de logements vacants tout en évitant des constructions disgracieuses et une surdensité nuisible à la qualité des relations de voisinage.

Hauteurs et aspects extérieurs

Les règles édictées en matière de hauteur permettent de limiter les effets de rupture à l'intérieur du tissu urbain existant en reprenant les caractéristiques du bâti de la zone. Ainsi, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit avec comme limite 11 mètres au faîtage. Les constructions annexes sont limitées à 5 mètres au faîtage afin de permettre la création d'un garage ou d'un car-port pour camping-car.

La garantie de la conservation de l'intégrité des caractères du village est également définie au travers de l'article 11 du règlement, lequel impose la cohérence des caractéristiques générales de l'architecture, des toitures, des couleurs, et des clôtures. Ainsi, il est demandé que les toitures des constructions à vocation d'habitation soient à deux pans minimum et présentent une pente comprise entre 40 et 45 %. Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante, et les ouvertures devront se faire en harmonie avec l'existant.

Cependant, au cas par cas il sera autorisé de déroger aux règles de l'article UA-11 si celle-ci établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit. Cette dérogation est permise afin de laisser une possibilité à une réinterprétation du bâti traditionnel, et favoriser l'utilisation de matériaux contemporains respectueux de l'environnement (ou la production

d'énergie renouvelable). En tout état de cause, cette réglementation se veut simple et ciblée étant donné que l'ensemble des PC seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France

Stationnement

Les véhicules devront être stationnés en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. Un minimum de 1 place de stationnement par nouveau logement (et plus pour les logements d'une superficie de plus de 100m²) devra être créée.

Espaces libres et plantations

Les espaces non construits sur les parcelles seront prioritairement traités par des espaces verts, et les essences locales sont à privilégier. Dans la mesure du possible les masses végétales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations aux valeurs écologiques équivalentes. Ces dispositions doivent contribuer au maintien du cadre de vie et paysager dans le bourg.

De plus dans les fonds de parcelles mitoyennes des zones agricoles A ou naturelles N, des plantations seront à réaliser. Cela permettra une transition paysagère et une continuité écologique entre les différentes zones.

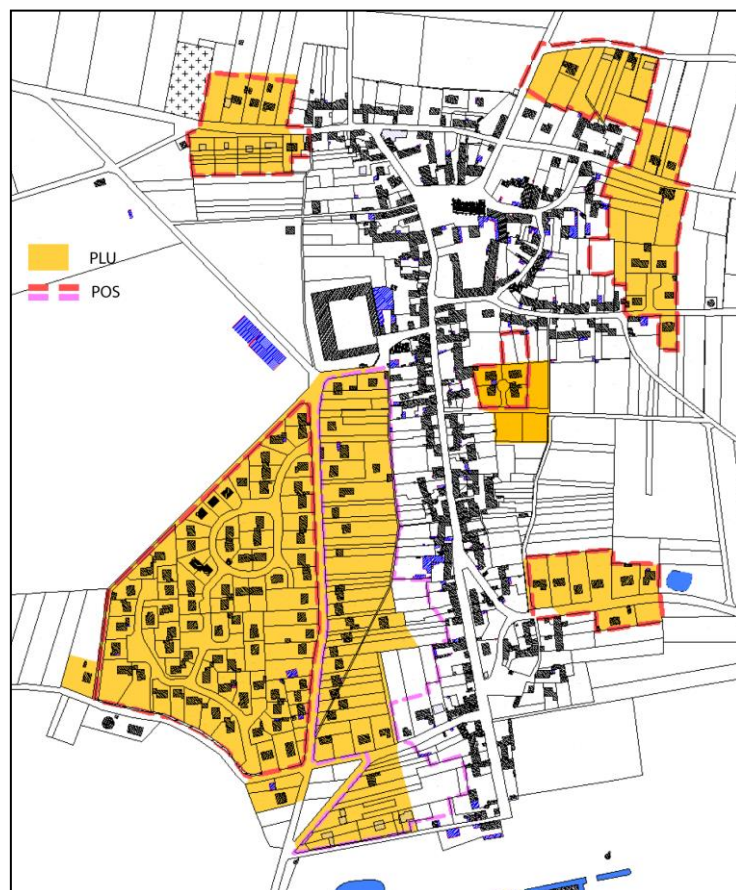
Afin de favoriser une densification du bâti, conformément aux nouveaux principes de la loi ALUR (Accession au Logement et à un Urbanisme Rénové), aucun coefficient d'occupation des sols n'a été fixé dans le P.L.U. (article 14). De plus, cette loi ALUR ne permet plus d'utiliser l'article 5 (caractéristique des terrains), qui était déjà fortement encadré par les lois SRU et UH.

2.2 Zone UB

2.2.1 Zonage

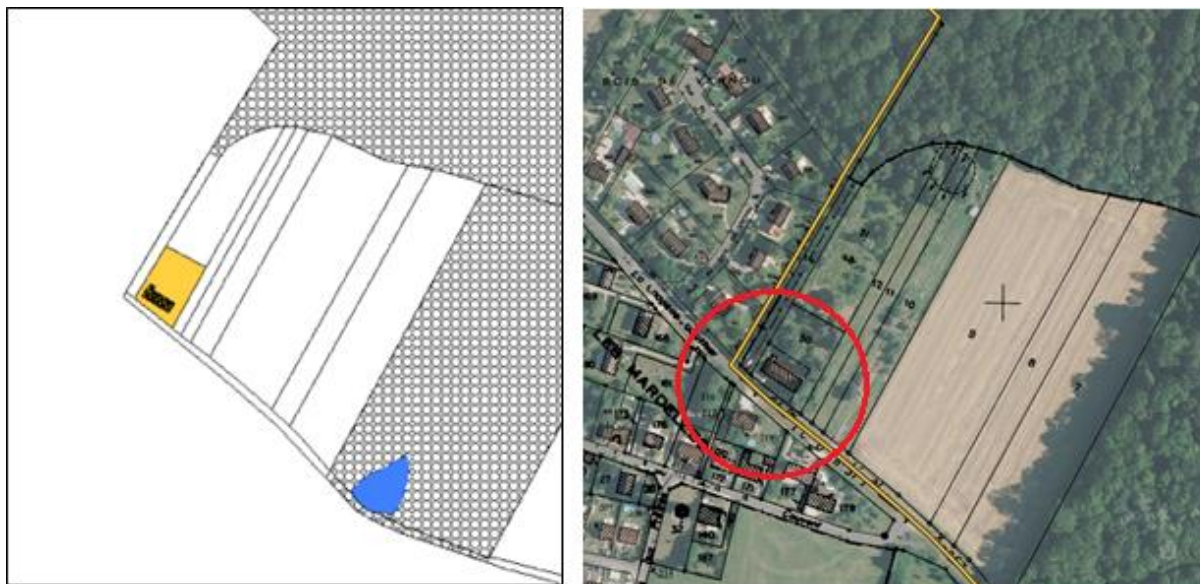
La zone UB est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions récentes à dominante pavillonnaire. Celle-ci se présente sous la forme de constructions au coup par coup souvent caractérisées par une implantation linéaire le long des voies ou par l'intermédiaire de lotissement (lotissement de la Garenne Fermée). Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Les limites de la zone incluent l'ensemble de l'espace bâti existant. Elle a été tracée afin de clore au maximum la zone constructible. Les limites reprennent les fonds de parcelles déjà bâties. L'ensemble des terrains présents sur cette zone sont desservis par les réseaux. Celle-ci diffère quelque peu des zones UAb et UAc du POS. Les principales modifications apportées se situent au sud/ouest. Ces modifications ont été réalisées afin de régulariser la situation de ces maisons qui



avaient été construites hors des zones.

De plus, il faut noter la présence d'une petite parcelle classée en UB dans une zone agricole. Cette exception se justifie par le fait de sa proximité avec le village de Bréau. En effet cette maison est construite en limite communale et s'inscrit dans la continuité de la zone bâtie de Bréau ce qui explique ce zonage particulier.



La majeure partie de la zone UB est urbanisée mais quelques dents creuses ont été identifiées qui pourraient potentiellement recevoir des nouvelles constructions.

2.2.2 Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Cette réglementation vise à affirmer la vocation d'habitat sur la zone, tout en favorisant l'installation d'activités économiques de commerces, de services ou d'artisanat, compatibles avec la proximité des habitations. De ce fait, en plus des constructions à usage agricole, le règlement de la zone UB interdit les mêmes occupations et utilisations du sol que celui de la zone UA.

Sur cette zone UB a été identifiée au titre de l'article R123-11-h une trame « parcs et fonds de jardins ». Afin de préserver cette trame garante de l'insertion paysagère du bourg, y seront autorisés seulement les piscines, bassins, systèmes d'assainissement individuel, les dépendances dans la limite de 40m² par unité foncière, les extensions de constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise actuelle.

Accès et voirie

Tout comme pour la zone UA, des règles minimales de desserte sont édictées afin de permettre l'accès aux véhicules privés dans les meilleures conditions, mais surtout aux véhicules de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères.

Les règles édictées ont pour but de faciliter la circulation et les liaisons entre les lieux. Le cheminement piéton doit toujours être assuré afin de garantir les liaisons urbaines synonymes de vie sociale.

De plus, pour un objectif de préservation de la trame verte et de la promotion du recours aux liaisons douces aucun accès principal n'est autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, du sentier Gerbette, et du sentier de la Forge.

Conditions de l'occupation du sol

Pour le reste, par rapport à la zone UA, seules quelques modifications sont apportées. Dans un principe de préservation de l'implantation du bâti existant, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques. Pour des raisons de sécurité un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours.

Les constructions doivent être implantées sur, au moins, une limite séparative avec un retrait d'au moins 4 mètres afin d'assurer une cohérence architecturale et d'éviter des conflits de voisinage. Pour les mêmes raisons, concernant la règle d'implantation sur une même propriété, il a été décidé que les constructions à vocation habitation devront être implantées avec une distance d'au moins 8 mètres entre chaque si elles ne sont pas contigües, contre 6 en zone UA.

Au niveau de l'emprise au sol, celle-ci a été portée à 50% (contre 70% en zone UA). Cela permettra une densification du tissu existant tout en garantissant la préservation d'espaces verts dans cette zone. En effet, la superficie imperméabilisée des espaces restés libres après implantation des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale restante de la parcelle.

Les différentes dispositions sont similaires à la zone UA mais sont parfois un peu plus souple afin de permettre au tissu urbain de rester relativement « aéré », en transition vers les zone A et N. Néanmoins, le règlement reste dans une logique générale de densification, et le potentiel des quelques dents creuses reste notamment à exploiter.

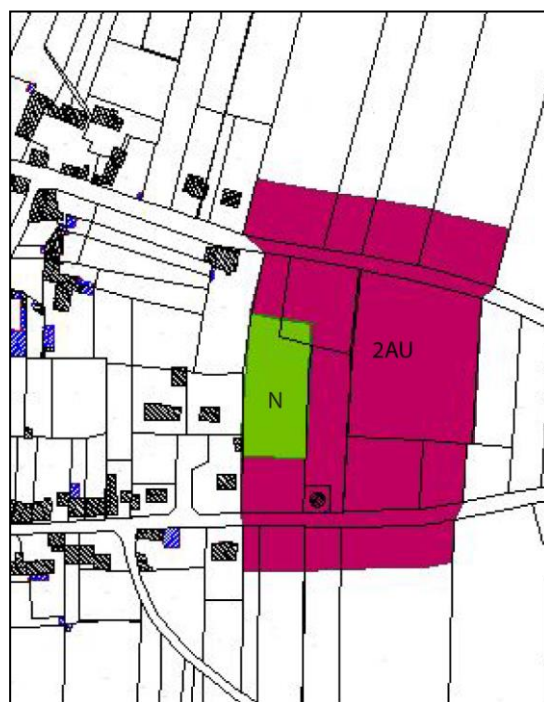
2.3 Zone 2AU

2.3.1 Zonage

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée et qui nécessite une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement.

Cette zone est placée en 2AU car elle n'est pas encore desservie par les réseaux. De plus, le fait que son ouverture se fasse dans le futur permet de ne pas évincer la mobilisation prioritaire des capacités de densification dans les zones déjà bâties. Ainsi son ouverture n'interviendra que quand le potentiel des dents creuses sera épuisé ou que la rétention foncière deviendra problématique pour la vitalité de la commune.

Cette zone a été positionnée à l'endroit qui semblait le plus pertinent avec les objectifs de la commune. Tout d'abord sa proximité avec le bourg permet d'éviter un accroissement des déplacements et évite un morcellement des terres agricoles par son inscription dans la continuité du bâti (ces limites nord et sud sont d'ailleurs tracées en prolongement des dernières maisons existantes). De plus, sa localisation à cet endroit du village permet que la zone soit déjà desservie par deux axes de circulation. Ainsi cela évitera à la fois de faire une zone enclavée avec des voies en impasse, mais aussi d'éviter tout simplement la création de nouveaux axes qui provoquerait l'artificialisation des sols. Enfin, les terrains présents occupés sur cette sont en majorité des petits terrains privés qui n'ont pas un usage agricole. Ainsi, cette localisation réduit la consommation de terres agricoles comparativement à d'autres emplacements.



Cette zone fait partie des 5% d'extension autorisés par le SDRIF 2030 pour la catégorie des communes « bourg-village-hameau » à laquelle Bombon appartient.

A la limite ouest de cette zone, une zone N a été placée. Celle-ci correspond une ancienne « décharge » de gravas, déchets végétaux La conservation de cette zone en naturelle a pour objectif de préserver un poumon vert en zone urbaine et de créer un espace de liaison entre la zone UB et la zone 2AU.

2.3.2 Règlement

Pour l'instant aucun règlement n'est défini sur la zone, mise à part la rédaction des articles 6 et 7, obligatoire. Celui-ci sera rédigé lors de la modification du présent PLU, condition à l'ouverture de la zone.

De plus l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sera aussi définie, sa qualité conditionnera l'ouverture de la zone. Le fait d'établir cette OAP au moment de l'ouverture permettra que celle-ci soit faite le plus en adéquation avec la conjoncture et les nécessités du moment. De plus celle-ci permettra d'ouvrir la zone seulement après des réflexions qui donneront lieu à la constitution d'un véritable projet.

Dès à présent, la commune indique tout de même qu'elle souhaite que l'aménagement de cette zone soit réalisé avec des prescriptions « type écoquartier ».

2.4 Zone A, Anc et Ahr

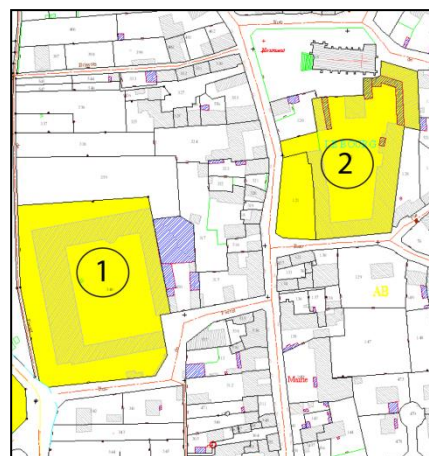
2.4.1 Zonage

La **zone A** englobe les parcelles représentées en blanc sur la carte du zonage. Cette zone représente une part importante du territoire communal. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La préservation des terres agricoles était un objectif de la commune qui souhaite veiller au maintien de cette activité sur son territoire. Ces limites reprennent quasiment celle du POS. Seules quelques parcelles du territoire appartiennent nouvellement à cette zone.

De plus, la commune a choisit de conserver les deux fermes les plus proches du bourg en zone agricole (localisées ci contre fermes 1 et 2).

La ferme 1 a été classée ainsi car elle est encore en activité et un changement de zonage ne serait pas justifié.

Concernant la ferme 2 située en plein cœur du bourg, est sujette à terme à être requalifiée. C'est notamment sur ce type d'ancien corps de ferme que la commune souhaite s'appuyer pour répondre à l'objectif de requalification d'ancien bâti émis dans son PADD. Cependant cette zone n'a pas été directement placée en U pour deux raisons principales. Tout d'abord, cette ferme est encore en activité. En effet, bien que l'exploitant ait déplacé le principal de son activité à l'extérieur du bourg sur un nouveau site d'exploitation (route des Epoisses), certaines activités persistent dans ce corps de ferme qui ne permettent pas de la déclasser bien que sa situation doive évoluer dans un futur plus ou moins proche vers une requalification. La deuxième raison de ce classement concerne justement la requalification de cette ferme. En effet, si la commune souhaite sa mutation en

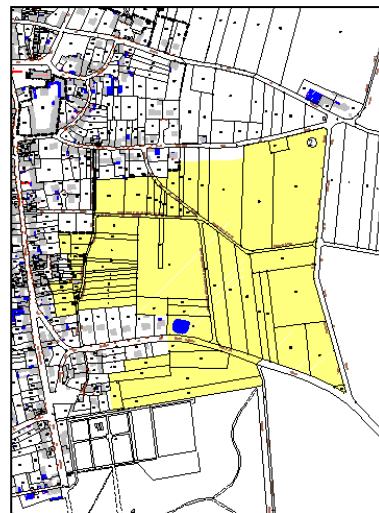


logements et commerces, elle souhaite que ceux-ci soient conçus autour d'un projet cohérent. La requalification de cet espace sera donc conditionnée à la présentation d'un projet en accord avec les objectifs de la commune, qui justifiera à minima une modification du présent PLU afin d'ouvrir cette zone à l'urbanisation. La modification voire la révision du PLU proposera des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront la bonne intégration paysagère et urbaine de ces nouveaux logements et / ou locaux d'activités commerciales.

Au sein de la zone A, deux autres sous secteurs ont été établis. Il s'agit des zones Anc et Ahr.

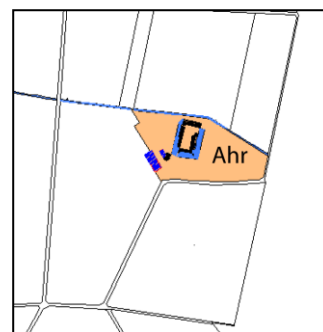
La **zone Anc** correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone, d'une superficie de 13,8 ha, située à proximité du bourg a été classée ainsi afin de préserver les qualités paysagères du secteur et d'éviter toutes constructions de bâtiments agricoles qui nuiraient à la qualité urbaine du bourg situé à proximité. Seules les implantations légères sont autorisées, en rapport avec l'activité de jardin observée sur une grande partie du secteur.



La **zone Ahr** correspond au domaine des Epoisses qui a aujourd'hui une activité liée à l'hôtellerie/restauration.

Cette zone d'une superficie de 4 ha, située au nord du territoire communal, au milieu de terres agricoles a elle été définie ainsi afin de concilier son activité d'hôtellerie/restauration avec la zone agricole dans laquelle elle se trouve. Ce classement se justifie aussi par le fait que ce bâtiment est classé et donc reconnu en tant que bâtiment remarquable.



La ferme des Epoisses

2.4.2 Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

De manière générale, et ce afin de préserver les espaces agricoles d'aménagements excessifs, seules sont autorisées les constructions liées directement à l'activité agricole, mais aussi les habitations si celles-ci sont strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation déjà existante et destinées au logement de l'exploitant dont la présence à temps plein est nécessaire (élevage). Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont aussi autorisées sous conditions de l'article R 123-7 du code de l'urbanisme et des prescriptions du SDRIF.

S'ajoutant à la préservation des surfaces agricoles, la nécessité de protéger les paysages explique le caractère plus strict de la zone Anc qui ne peut accueillir de constructions liées à l'agriculture. Le dépôt de matière agricole est lui accepté mais sous réserve d'autorisation, et s'il n'est pas incompatible avec la proximité des habitations.

Enfin, pour permettre et favoriser l'activité d'hôtellerie/restauration, les aménagements annexes ou extensions mesurées directement liés à l'activité d'hôtellerie restauration sont autorisés ainsi que les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

Accès et voirie

Cette réglementation reste homogène et reprend les orientations générales des autres zones.

Implantation générale des constructions

Un recul plus important est exigé pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques avec une distance d'au moins 10 mètres par rapport à ces dernières. De même la distance par rapport aux limites séparatives est elle aussi plus importante que dans les autres zones U, elle est de 5 mètres. Toutefois pour les zones Anc et Ahr cette distance est réduite à 4 mètres. Ces dispositions permettent une évolution des engins agricoles sécurisée et une certaine aération du bâti.

Hauteurs et aspects extérieurs

Afin de favoriser l'homogénéité architecturale avec le bourg et de garantir l'intégration paysagère des bâtiments, les prescriptions en matière de hauteurs et d'aspects extérieurs sont identiques à celles des zones U du règlement.

Une exception est faite pour les bâtiments agricoles dont la hauteur maximum est elle fixée à 15 mètres au faitage. Cela répond aux besoins techniques des constructions agricoles.

Il faut aussi noter que la ferme des Epoisses (zone en Ahr) étant un bâtiment classé, un périmètre de protection de 500m s'applique autour. Ainsi toute construction au sein dudit périmètre sera soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France afin que cette dernière respecte les normes architecturales.

Stationnement

Il est demandé deux places de stationnement par logement créé. Cependant, pour tout autre aménagement (et cela concerne particulièrement la Ferme des Epoisses), le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

Espaces libres et plantations

Afin d'assurer l'intégration des bâtiments agricoles (et des constructions d'habitation) dans leur environnement, un accompagnement paysager est imposé.

2.5 Zone N, Nh, Nmr, Nens, Nzh et NI

2.5.1 Zonage

La **zone N** est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

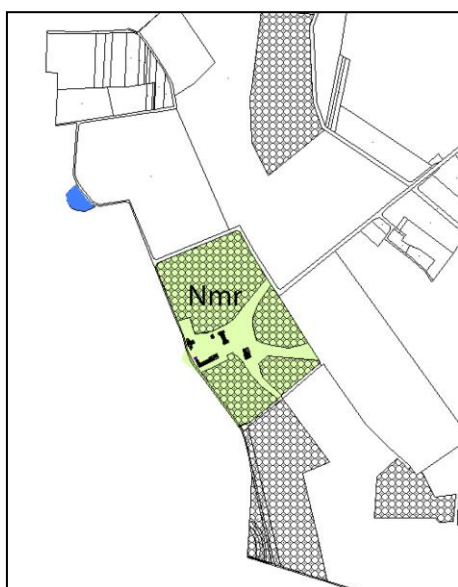
Cette zone reprend les limites du site classé du ru d'Ancœur, site classé au titre des sites naturels remarquables. Les ateliers/terrains environnement et paysages avaient permis de déterminer de nombreux cônes de vue. C'est pour cette raison que certaines terres agricoles sont classées en zone naturelle afin d'éviter toutes constructions pour préserver ces cônes de vue. Il faut rappeler qu'une zone naturelle peut recevoir des activités agricoles. Cependant cette zone est classée ainsi pour son caractère et son paysage remarquable et la volonté de les préserver.

De plus, ce zonage permet de maintenir une continuité écologique sur la commune. Cette zone contribue aussi à la préservation des mares, nécessaires à la protection et au maintien de la biodiversité.

Des sous secteurs y ont été délimités dans cette zone afin de correspondre au mieux aux enjeux et spécificités de certaines zones.

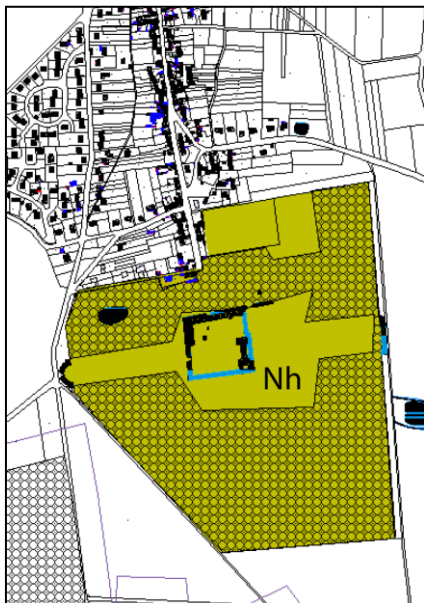
La **zone Nmr** est le secteur naturel correspondant aux parcs accompagnant la maison de retraite du château de Montjay.

Ce zonage particulier est lié à l'activité spécifique qui se situe sur la zone. En effet le château de Montjay exerce l'activité de maison de retraite et ce classement permet donc à l'activité de pouvoir perdurer et d'évoluer en fonction des nécessités inhérentes à l'activité.



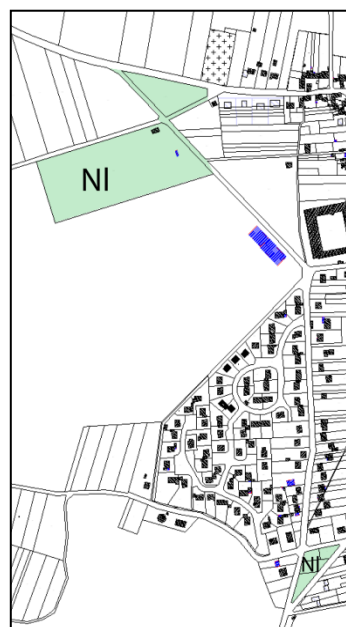
Le château de Montjay à Bombon

La **zone Nh** est le secteur naturel correspondant au château de Bombon, à son parc et ses jardins. Le classement du château et de ses remparts au titre des bâtiments et sites classés justifie un zonage particulier pour ce lieu afin de permettre au parc de pouvoir conserver sa vocation de jardin.

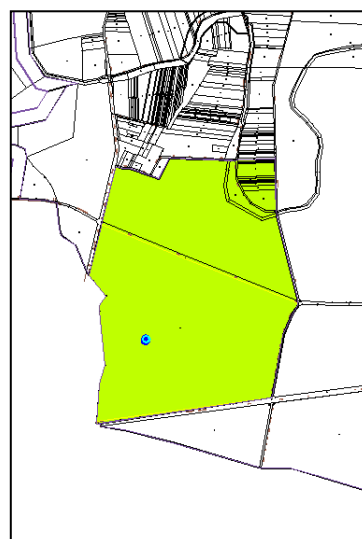


Le château de Bombon

La **zone NI** est le secteur naturel à vocation de loisirs. Deux zones sont concernées par ce classement et se situent à proximité du bourg. Elles sont l'objet d'un classement spécifique afin de permettre l'accueil de petits mobiliers nécessaires aux activités sportives et récréatives et pour permettre l'autorisation d'un parking perméable en lien direct avec l'activité du stade.

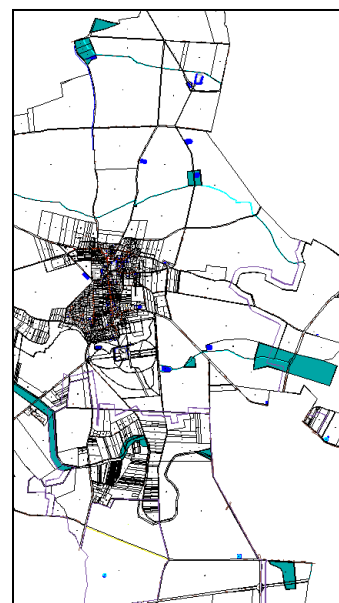


La zone Nens correspond au site de l'Espace Naturel Sensible présent sur le finage de Bombon. Ce classement spécifique permet une réglementation adaptée à la gestion de ce site et à en assurer la pérennité et la protection.



Enfin, le PLU intègre désormais des sous secteurs Nzh qui correspondent aux zones humides. Il s'agit des « zones dont le caractère humide ne présente pas de doute » identifiées par la DRIEE sur la carte des enveloppes d'alerte. Ce zonage et le règlement qui lui correspond permettent à la commune de préserver au mieux ces espaces fragiles.

Ces différents zonages permettent ainsi de protéger la nature, mais aussi de jouir de ses aménités et de favoriser sa fréquentation, dans les conditions les plus à même de respecter sa biodiversité et ses paysages.



5.5.2 Règlement

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les constructions sont interdites de manière générale afin de préserver la qualité du cadre de vie et les richesses environnementales en présence. Les trois sous secteurs ont été créés afin de pouvoir mettre en place des exceptions adaptées.

En secteur Nmr, les constructions et extensions nécessaires aux activités inhérentes à la maison de retraite sont autorisées.

En secteur Nh, les bâtiments annexes de moins de 40m² et les extensions liées aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sont autorisées. Ces exceptions sont faites afin de permettre au parc du château de conserver sa vocation de jardin.

En secteur NI, les constructions, installations, travaux et aménagements en lien direct avec la vocation récréative et sportive de la zone sont autorisés. Cette exception est faite notamment pour permettre l'installation d'un parking (non imperméabilisé) à proximité du stade, et l'accueil de structures légères de loisir (parcours de santé, table de pique nique...).

En secteur Nzh, aucune construction n'est autorisée et tous les aménagements qui conduiraient à la dégradation des zones humides tels que déblais, remblais, assèchements mise en eau, imperméabilisation sont également interdits.

En Nens, ne sont autorisés que les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion du site, à sa valorisation, à son ouverture du public. Sont également admis les travaux directement liés à l'entretien et/ou la protection du site.

Toutefois, les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêts collectifs, sous réserves de ne pouvoir être implantées ailleurs, de ne pas altérer notablement le site, et de rester compatible avec son rôle écologique sont autorisées.

Implantation générale des constructions

Les règles d'implantation du bâti sont globalement similaires aux autres zones. Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies. Elles doivent, de même s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Hauteurs et aspects extérieurs

Afin de favoriser l'homogénéité architecturale avec le bourg et de garantir l'intégration paysagère des bâtiments, les prescriptions en matière d'aspects extérieurs sont identiques à celles des zones U du règlement.

Par contre la réglementation des hauteurs diffère. En zone N, Nens et NI la hauteur maximale des constructions doit être de 5 mètres et dans les secteurs Nh, et Nmr de 9 mètres.

Stationnement

Il n'y a pas de prescriptions précises en matière de stationnement mais les sous secteurs proposant des activités devront veiller à offrir une capacité de stationnement suffisante en lien avec la fréquentation du lieu et devront être effectuées en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations

Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions celles-ci devront être accompagnées d'un traitement végétal. Les essences locales seront à privilégier dans un objectif de maintien de l'écosystème en présence.

De plus, en zone Nh et Nmr, la coupe ou l'abattage d'arbres ne devront pas conduire à désorganiser la composition d'ensemble des parcs, jardins, vergers.

Cette réglementation peu permissive vise finalement la protection des zones N identifiées tout en assurant la pérennité des constructions et activités qui y sont déjà présentes, dans les conditions les plus à même de respecter le paysage et la biodiversité de ces sites naturels.

3. Autres dispositions

3.1 Les Espaces Boisés Classés

Tous les boisements de la commune ont été identifiés et classés en zone naturelle.

La majeure partie du classement en EBC du POS a été conservée car ces derniers n'ont pas fait l'objet d'une modification majeure qui justifierait un déclassement. Toutefois, 65.06 ha d'EBC ont été supprimés. En effet, cela correspond au déclassement sur l'ENS et sur les berges des cours d'eau. Ainsi, cette disposition permet une meilleure gestion des espaces concernées. C'est ainsi 524.94 hectares d'espaces boisés sur la commune qui sont classés.

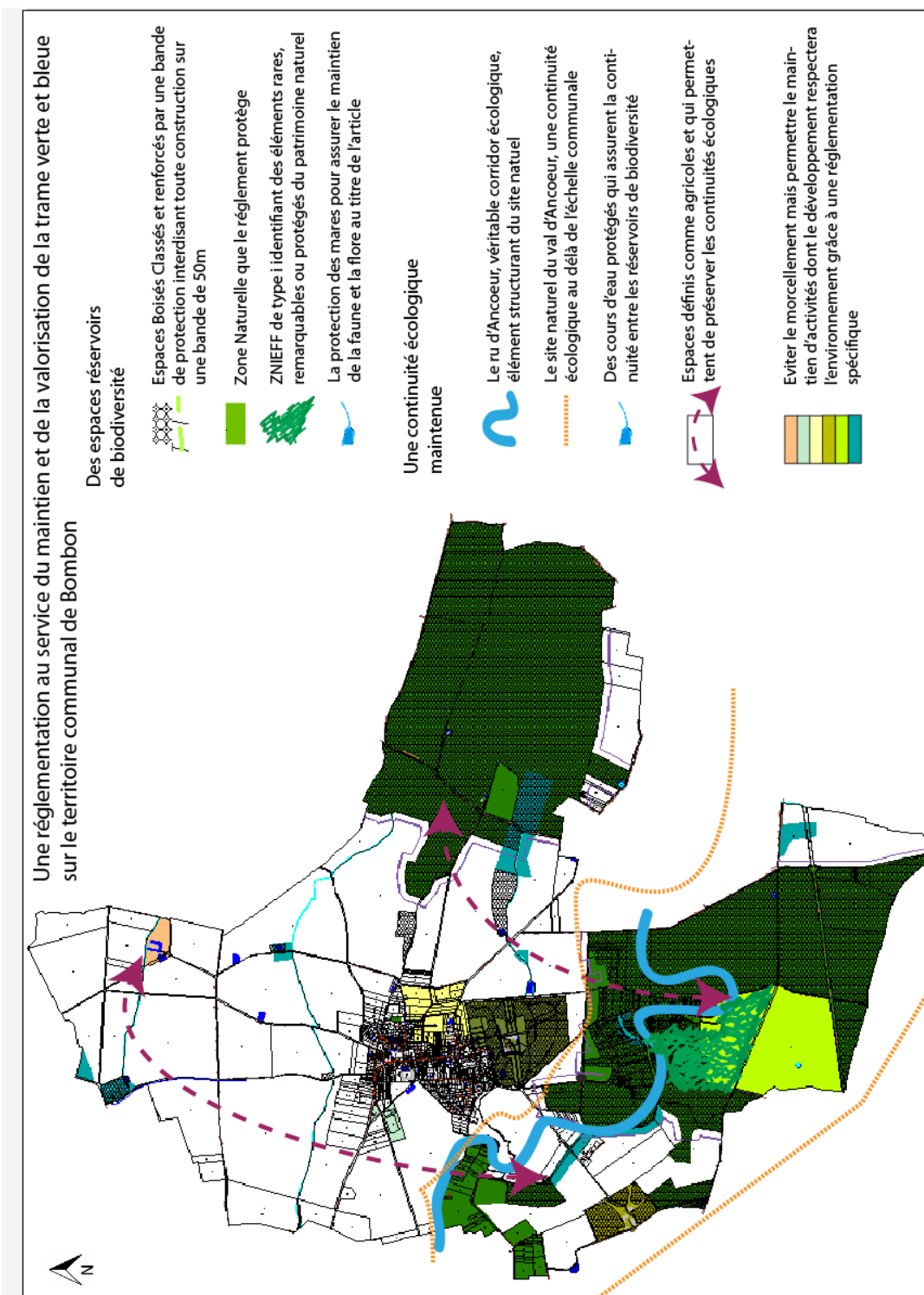
Rappel : Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

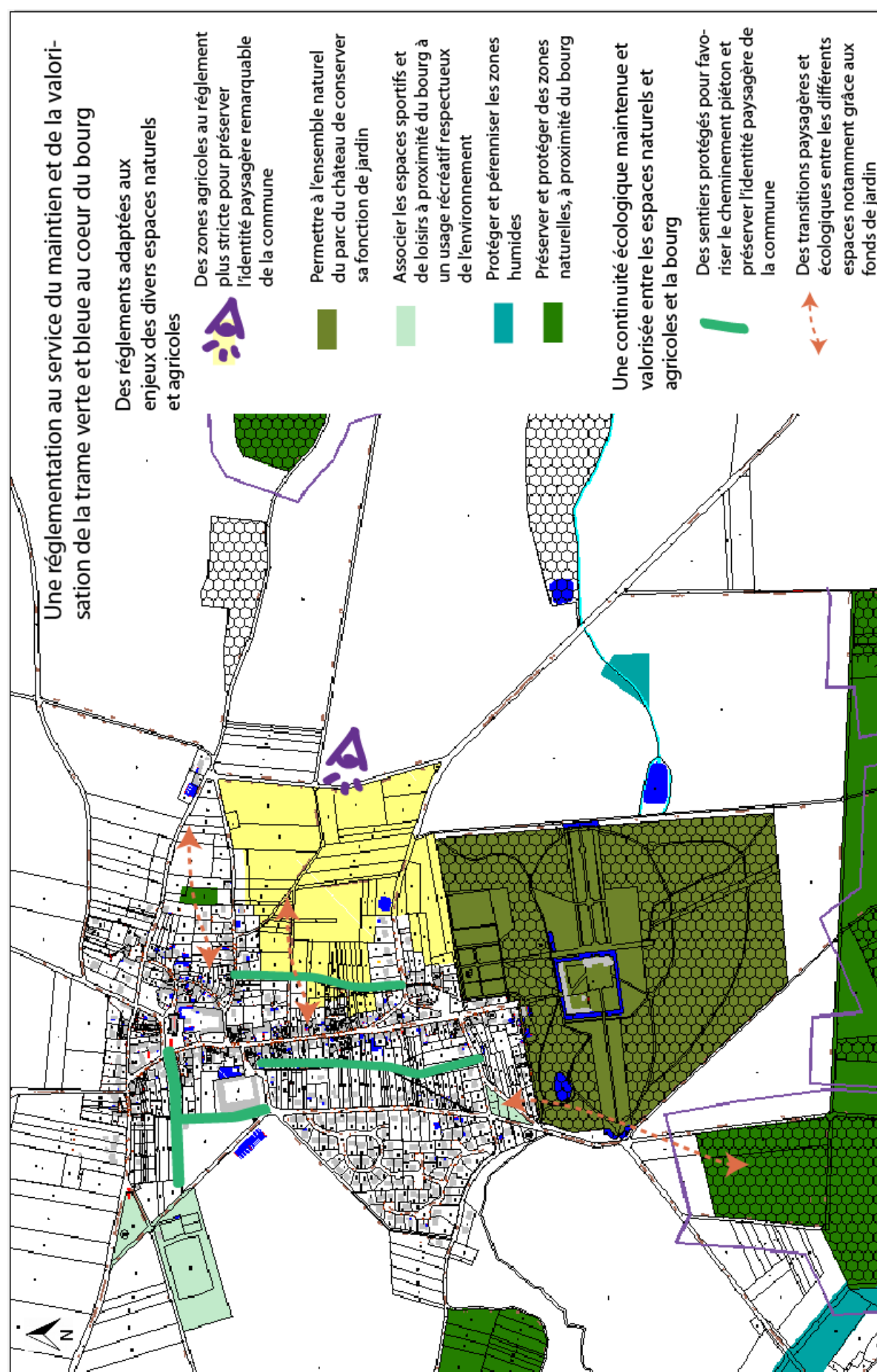
Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres

3.2 Les trames verte et bleue

Les dispositions du PLU vont en faveur de la protection des espaces naturels, mais veillent aussi à maintenir et créer des continuités écologiques entre ces espaces nécessaires à l'écosystème en place.

Ainsi les boisements de la commune ont été identifiés et classés en zone Naturelle, et ceux-ci peuvent être considérés comme des zones de réservoirs de biodiversité, tout comme le sont les mares et cours d'eau identifiés. La continuité entre les espaces est aussi recherchée dans le bourg afin d'éviter que ce dernier ne provoque une rupture trop importante. Ainsi autour du bourg sont identifiées des zones agricoles non constructibles ou encore le parc du château, et une zone naturelle sur l'ancienne « décharge » est créée favorisant la transition entre les espaces agricoles et naturels et le bourg. De plus au sein du bourg, des cheminements piétons sont valorisés et le chemin d'exploitation n°2, le sentier Gerbette, et le sentier de la Forge font l'objet d'une protection particulière avec une interdiction d'arrivée de voies principales sur leur axe et une interdiction de construction de 5 mètres de part et d'autre du chemin. Cela permet aussi de préserver les fonds de jardins et de créer des transitions douces entre ces sentiers et la zone construite.





3.3 Les éléments naturels classés ou protégés

Au titre de l'article L 123-1-5-III-2 les haies, alignements d'arbres mais aussi les mares, remises sont protégés dans le PLU et figurent sur le zonage.

Cette protection des haies était un élément important pour la commune qui souhaite éviter de poursuivre leur disparition progressive actuellement à l'œuvre et promouvoir leur replantation.

La protection des mares est faite afin d'éviter leur rebouchage par les agriculteurs comme cela a pu déjà être observé dans le passé, et d'éviter leur détérioration conformément aux recommandations du SDAGE.

3.4 Les éléments architecturaux ou urbains classés ou protégés

La commune ne protège pas directement des éléments architecturaux ou urbains. Cependant le règlement établi de nombreuses règles en matière de construction et reconstruction, afin de préserver la qualité architecturale et urbaine du bourg. De plus, l'Eglise, la ferme des Epoisses et le château (avec ses remparts) étant classés monuments historiques des prescriptions précises s'appliquent sur ces bâtiments mais aussi dans un périmètre de 500m autour d'eux. Ainsi l'ensemble du bourg est sous ce périmètre et toute construction doit être validée par l'Architecte des Bâtiments de France.

3.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination.

A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable aux tiers.

La commune a défini 2 emplacements réservés. Au total, la commune de Bombon s'est réservée 5 882 m² répartis en 2 secteurs relevant tous d'un projet d'intérêt général.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	bénéficiaire
1	1 351 m ² : destiné à l'aménagement de la voirie pour sécuriser le croisement	Commune
2	4 531 m ² : Destiné à l'aménagement d'un parking perméable en rapport avec les équipements sportifs.	Commune

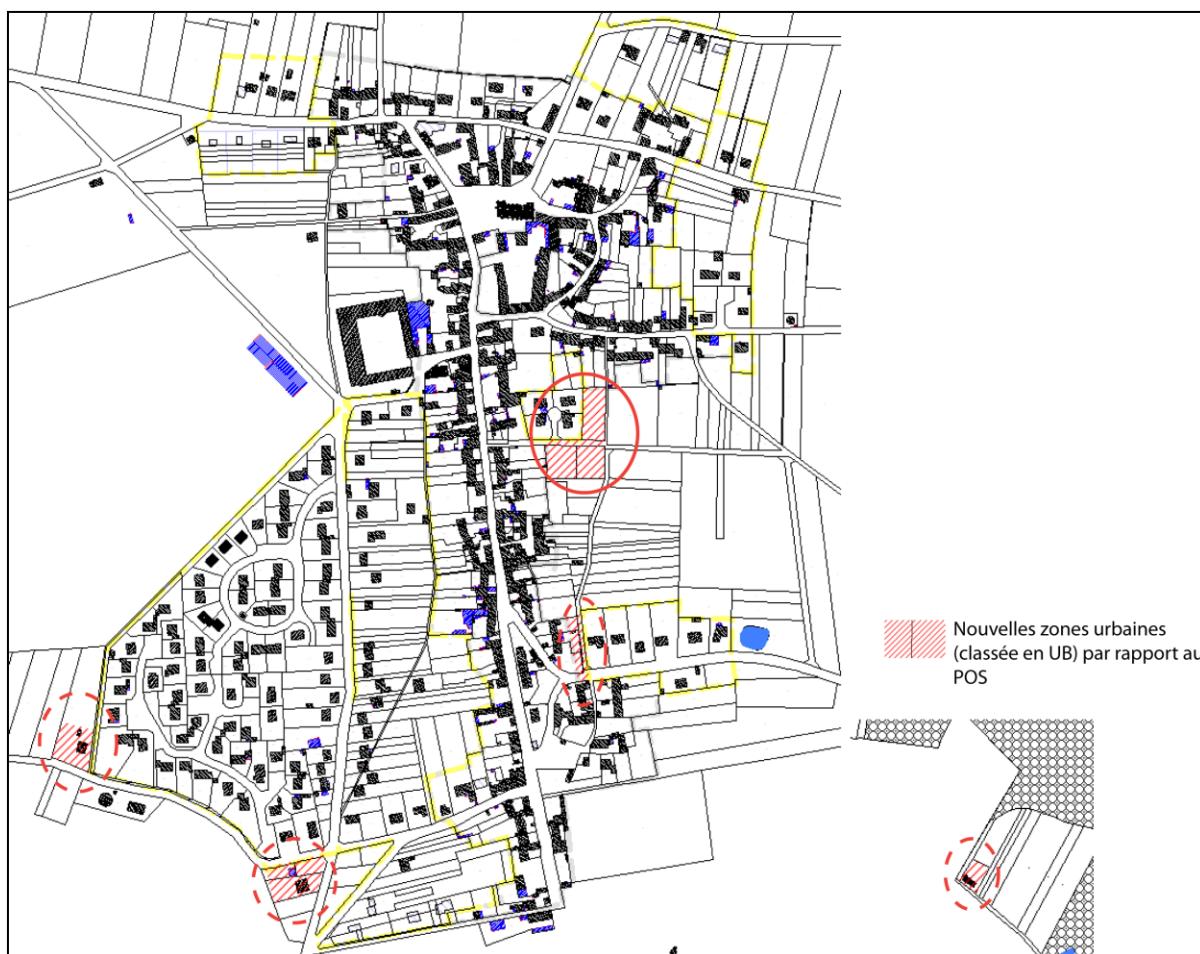
4. Bilan des surfaces et analyse de la consommation des espaces

4.1 Bilan des surfaces

Zone	Correspondance des zones POS PLU	POS	PLU	Evolution
UA	Uaa	14,15	15,52	1,37
UB	Uab Uac	17,42	17,01	-0,41
Total zone U	UAA + UAB + UAC	31,57	32,53	0,96
2AU			1,4	1,4
Zone UB considérée comme extension			0,33	0,33
Total extension			1,73	1,73
A	NC - zone Ahr du PLU		758,49	758,49
Ahr			4,04	4,04
Anc			14,3	14,3
Total agricole	NC	717,95	776.83	58.88
N	NDA + NDB		552.36	552.36
Nh			30,26	30,26
Nmr			10,43	10,43
Nl			3,17	3,17
Nens			61.34	61.34
Nzh			31.87	31.87
Total Naturelle		751	689.43	-61.57
Total		1500,52	1500,52	0,00
EBC		590	524.94	-65.06
Potentiel dents creuses			1,8	

- **Evolution zone U**

Sur le zonage de PLU, la zone U a gagné 0,9 hectare par rapport au POS. Cette différence s'explique principalement par la régularisation de constructions qui ont été faites en dehors des zones urbaines. Ces zones étaient donc déjà urbaines de fait. Elles sont entourées par un cercle en pointillé ci-dessous.



Seule la zone entourée par un cercle en trait plein, correspond donc à de l'extension. Celle-ci est d'une superficie de 3000 m². Celle-ci est dans la continuité du bâti et vient clore l'enveloppe urbaine. Les réseaux y sont déjà présents. Cette zone offre un réel potentiel de dents creuses pour le bourg. Elle est en effet plus proche des commerces et services que d'autres zones, et permet leur accès à pieds ou en vélo.

Cette extension de 3000m² est compatible avec les recommandations du SDRIF et est comptée dans les 2.15 hectares d'extension prévu par la commune et autorisé par le SDRIF (- de 5% de 46.6 ha)

- **Evolution extension future zone 2AU**

La principale extension est prévue à l'est du bourg avec une zone 2AU. Cette zone est d'une superficie de 1,4 hectare. Ainsi si l'on compte les 3000 m² supplémentaires de la zone UB, les 4 500 m² de l'emplacement réservé n°2 sur la zone NI près du stade, l'extension totale de l'espace urbanisé/ou à urbaniser est de 2.15 hectare. Les prescriptions du SDRIF autorisent 2.33 hectare pour la commune (voir calcul dans la partie « 5.1.2 Compatibilité avec le SDRIF »).

Cette extension est donc à la fois légale de ce point de vue, et semble la plus pertinente aux vues des objectifs de la commune. La consommation d'espace agricole sera minimisée par la localisation de la zone 2AU à cet endroit car bien que classée actuellement en zone agricole, ces terres sont pour l'essentiel non cultivées et correspondent à des petits terrains privés.

- **Evolution zone Agricole et zone Naturelle**

Ces deux zones sont traitées ensemble car les principales modifications effectuées transforment des zones naturelles en zones agricoles. En effet si le bilan de la superficie des zones naturelles fait apparaître une perte de 61.57 hectares, la zone agricole augmente elle sa superficie de 58.88

hectares. La différence d'un peu plus de 2 hectares correspond à la régularisation de la tache urbaine, à l'extension, et à l'ouverture future à l'urbanisation de la zone 2AU.

Plusieurs raisons expliquent ce changement de zonage.

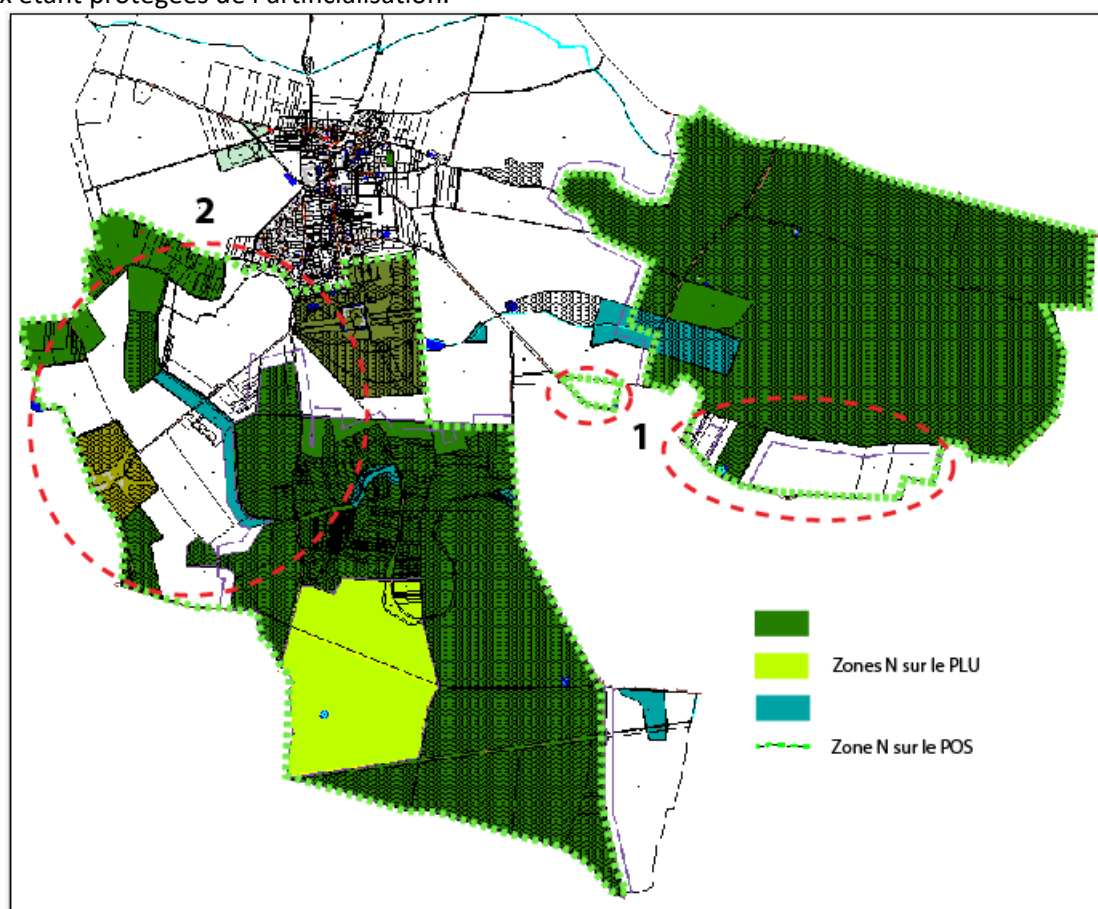
Tout d'abord, le PLU permet par rapport au POS une véritable prise en compte des zones humides. Un sous secteur Nzh a été créé (en bleu sur le plan) et correspond à la classe 2 de la carte des enveloppes d'alerte établie par la DRIEE. Il en est de même pour le sous secteur Nens qui intègre l'existence du Site Naturel Sensible (en vert pomme).

Au niveau du cercle 1 (voir schéma ci-après), la modification a été effectuée car ces parcelles sont actuellement cultivées et leurs caractéristiques correspondent plus à la définition de la zone agricole.

Au niveau du cercle 2, ce changement de zonage a été effectué car les parcelles classées en zone A sont des terres effectivement cultivées, mais surtout car le nouveau zonage prend en compte le site naturel du ru d'Ancœur.

Enfin, il faut noter le passage de 3 petites zones autour du bourg en zone naturelle. La zone la plus au nord, proche de la zone 2AU, est classée ainsi afin de conserver un poumon vert dans le bourg et de veiller au rétablissement de ce site qui servait d'ancienne décharge de gravas et déchets végétaux. Les deux autres zones, sont classées en Naturel Loisir, ce qui permet de créer des petits aménagements sans être nuisibles à l'environnement dans ces différents aspects, tout en autorisant un accès et un usage récréatif de ces lieux.

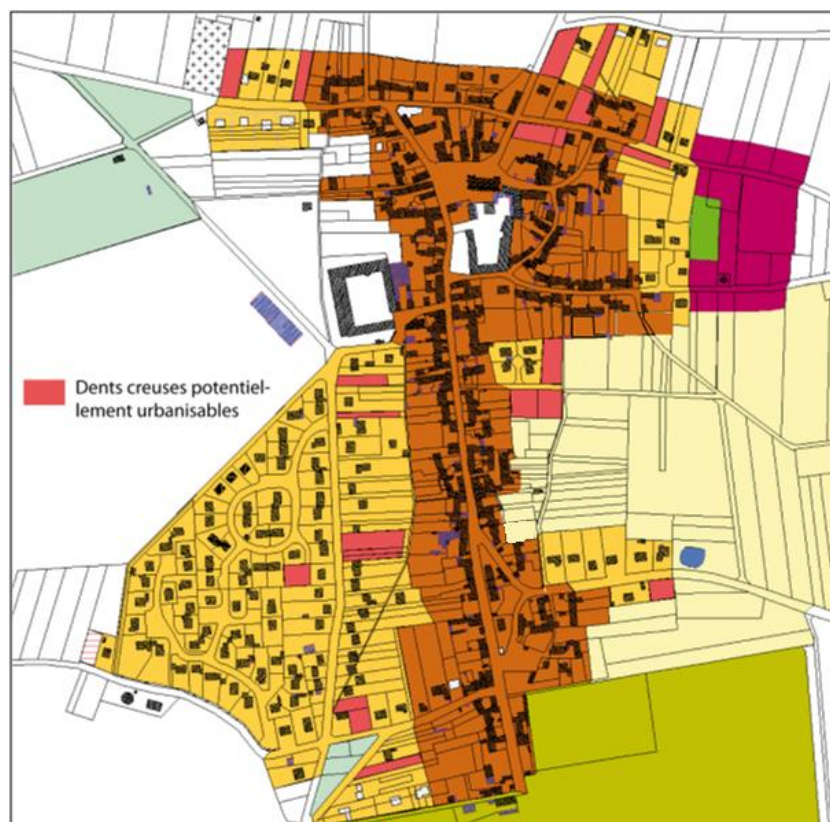
Ce classement permet que le zonage des parcelles soit plus en phase avec leur usage réel, sans toutefois remettre en cause le caractère « naturel » des zones et leur nécessaire préservation. En effet la réglementation interdit de nombreuses constructions, qui le cas échéant sont réglementées, notamment dans un intérêt paysager. La réglementation de la zone agricole permet à ces espaces de participer à un grand ensemble correspondant à un espace de nature avec les zones naturelles, les deux étant protégées de l'artificialisation.



- **Analyse de la capacité résiduelle de densification (en référence à l'article L.123-1-2 post ALUR)**

Les dents creuses sont les parcelles qui se trouvent actuellement en cœur urbain (zone UA OU UB) et qui ne sont pas encore urbanisées. Elles sont donc un réel potentiel de densification pour la commune qui s'est fixé comme objectif leur urbanisation prioritaire avant l'ouverture de la zone 2AU.

Pour définir ces dernières, ont été ajoutées sur le cadastre les constructions les plus récentes qui n'y figuraient pas encore. Cela permet de réduire les risques d'erreur dans leur identification. Le repérage par photos aériennes et les visites de terrain concourent aussi à cet objectif. Seuls les terrains situés en cœur urbain, ayant un accès sur un axe routier, et d'une taille suffisante pour accueillir une construction habitable décente ont été désignés comme dents creuses. De plus pour effectuer le calcul de la superficie de ce potentiel urbanisable, les réglementations mises en place dans le PLU ont été prises en compte comme l'interdiction de construction sur une bande de 5 mètres de part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier Gerbette, et du sentier de la Forge. Il en résulte que la commune possède actuellement un potentiel de densification dans le bourg de 1,8 hectare. Ce potentiel apparaît donc non négligeable et la commune mettra tout en œuvre pour que ces terrains soient urbanisés avant l'ouverture de la zone 2AU et éviter la rétention foncière.



Il en résulte que le nouveau zonage permet à la commune d'accroître sa superficie d'espaces agricoles, ce qui va directement en faveur de la lutte contre la consommation des terres agricoles, et par sa réglementation limite les possibilités de détériorations de l'environnement. De plus, ce nouveau zonage concentre la tâche urbaine autour du noyau central et limite fortement l'étalement urbain. Etant donné la configuration du parcellaire où sont recensées les dents creuses, il apparaît difficile de prévoir plus de 17 logement à l'hectare (cf carte ci-dessus). Il est donc envisageable d'accueillir une trentaine de logements au sein des zones U d'ici 2025/2030. Le reste des logements nécessaires serait érigé sur la zone 2AU.

4.2 Analyse de la consommation des espaces depuis le POS

La réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles est un sujet ancien mais de plus en plus prégnant dans le contexte législatif et réglementaire. Deux lois récentes abordent en particulier ce sujet.

- Avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, les PLU doivent fournir une analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et déterminer des objectifs de consommation économe de l'espace pour le futur.
- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, quant à elle, crée notamment les CDCEA, qui sont amenées à donner un avis sur les documents d'urbanisme, et l'ONCEA, qui a pour objectif d'élaborer des outils pour suivre la consommation d'espace.
- La loi ALUR du 24 mars 2014 précise dans l'article L. 123-1-2 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée. Celle-ci porte sur les « dix années précédant l'approbation du plan local d'urbanisme ».

L'analyse de la consommation d'espace faite ici est réalisée sur une vingtaine d'années, afin qu'elle débute en 1993 (date de mise en œuvre du dernier POS). Cela permettra en effet d'analyser les effets de ce document sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les terrains consommés depuis 1993 pour la construction de 22 nouvelles maisons¹ représentent 1,8 hectare, soit une densité de 12,2 constructions par hectare. Sur ces 1,8 hectare, il est possible de définir que 8800 m² urbanisés se situent dans le cœur urbain, et 9300 m² aux marges du village, le long des axes de circulation (zones entourées en jaune). Cette urbanisation n'a pas consommé de terres agricoles puisqu'elle s'est faite sur des espaces de jardins ou de terrains non cultivés.

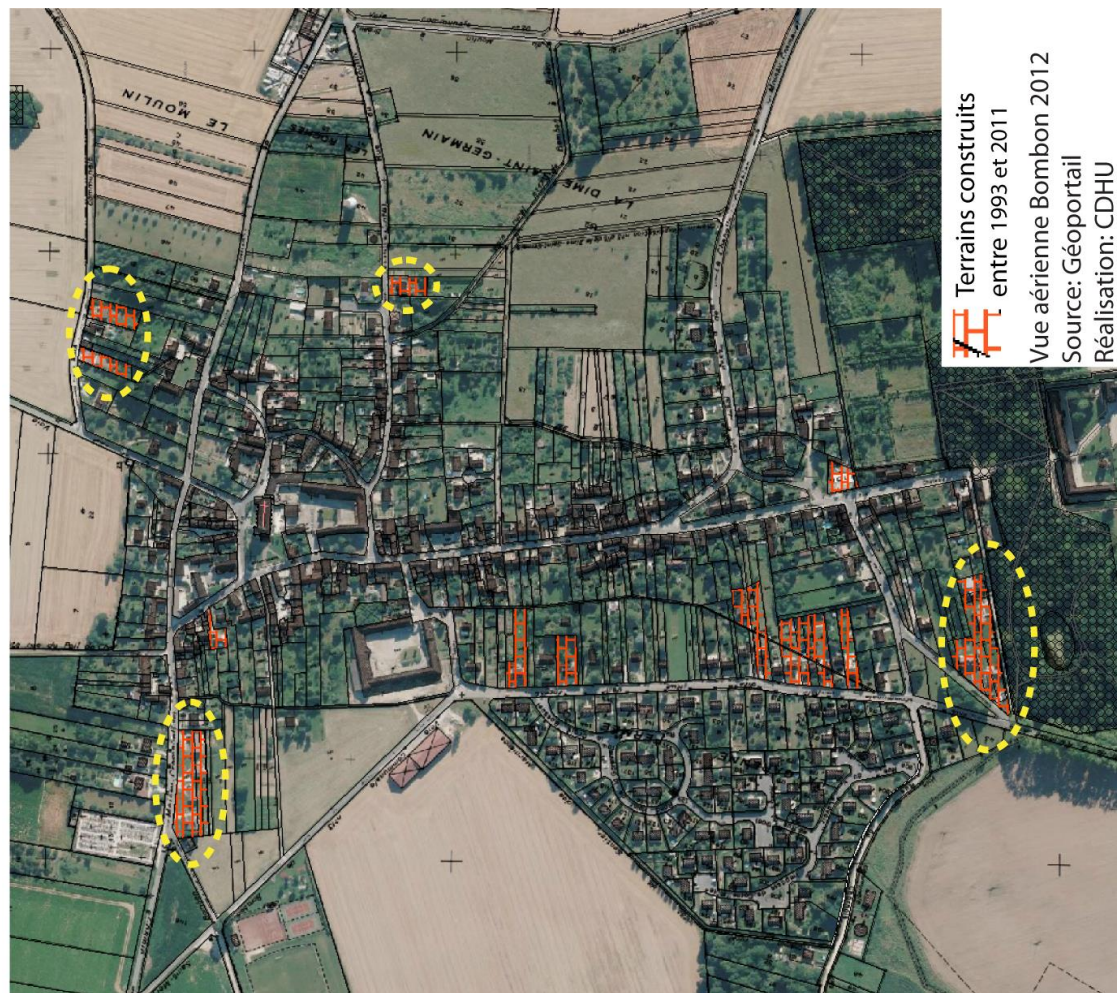
Cependant, il faut noter que cette urbanisation est plus le résultat d'un desserrement des ménages que d'une augmentation réelle de la population. En effet, en 1990 il y avait 853 habitants à Bombon, il y a en a 860 en 2011. Or, entre ces deux dates le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,9 à 2,7, le nombre de ménages (et donc le besoin en logement) a donc pu augmenter sans que cela ne se traduise par une augmentation significative de la population.

Le présent PLU s'est donc attaché à structurer un projet qui permette d'optimiser le rapport entre consommation d'espace et accueil de population. En effet, le PLU prévoit une superficie de 1,7 hectare d'extension et d'ouverture future à l'urbanisation. Cette superficie est donc très légèrement inférieure à l'espace consommé ces vingt dernières années mais va surtout permettre d'accueillir une population plus importante. En effet, afin de respecter les recommandations de densité indiquées par le SDRIF, cette superficie de 1,7 hectare devra permettre l'accueil de 131 nouveaux habitants à l'horizon 2030 (voir calcul partie 5.1.2 Compatibilité avec le SDRIF). Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation (densification du bourg par comblement des dents creuses, puis ouverture de la zone 2AU avec des OAP) devra aussi contribuer à limiter et structurer la consommation des espaces agricoles et naturels. Enfin, le présent PLU permet de limiter la consommation des terrains agricoles, puisque les zones d'extension prévues et la zone 2AU sont des espaces de jardins et de terrains non cultivés. L'urbanisation ne se fera donc pas au dépend de l'activité agricole.

¹ Nous parlons ici des nouvelles constructions. Les créations de nouveaux logements sur la même période sont plus nombreuses car elles intègrent également la division d'anciens logements ainsi que la requalification et/ou le changement de destination de bâtiments qui n'étaient initialement pas à vocation habitat (commerciaux, agricoles, ...)



Vue aérienne Bombon 1993
Source: Géoportail



Terrains construits
entre 1993 et 2011
Vue aérienne Bombon 2012
Source: Géoportail
Réalisation: CDHU

5. Compatibilité du plan local d'urbanisme

5.1 Compatibilité avec le SDRIF 2030 et le Plan de Déplacements Urbains

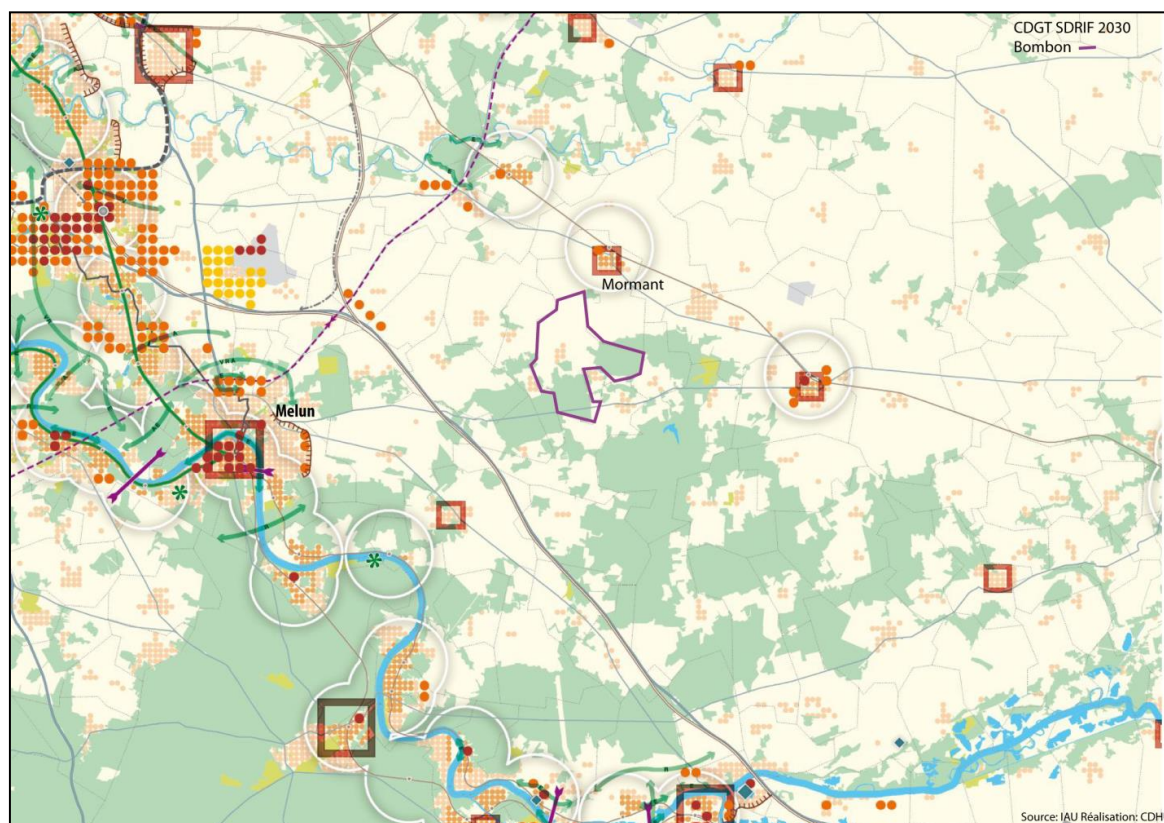
- Le SDRIF 2030

Depuis le 27 décembre 2013, le SDRIF 2030 a été approuvé. Ce Schéma Directeur de la Région Ile de France, est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. C'est approche spatiale de l'aménagement s'inscrit dans une approche plus stratégique du développement francilien.

Ce document offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local. Le PLU de Bombon se doit donc d'être compatible avec ce document.

Rappel : La compatibilité constitue une notion complexe, sans définition réglementaire. Selon la doctrine et la jurisprudence, « un document d'urbanisme est jugé compatible lorsqu'il n'est pas contraire aux principes inscrits dans les documents fixant les orientations et objectifs généraux ». La compatibilité se distingue de la conformité, qui implique une parfaite correspondance entre les documents. Ainsi, la compatibilité du document doit s'analyser de manière globale.

Afin d'étudier la compatibilité du présent PLU avec les dispositions du SDRIF, et de s'assurer de sa cohérence par une approche intégrée et transversale des thématiques nous reprendrons l'organisation des trois dimensions articulées pour définir les orientations réglementaires du SDRIF et de la CDGT (carte de destination générale des différentes parties du territoire), à savoir : « Relier et structurer », « Polariser et équilibrer », « Préserver et valoriser ».

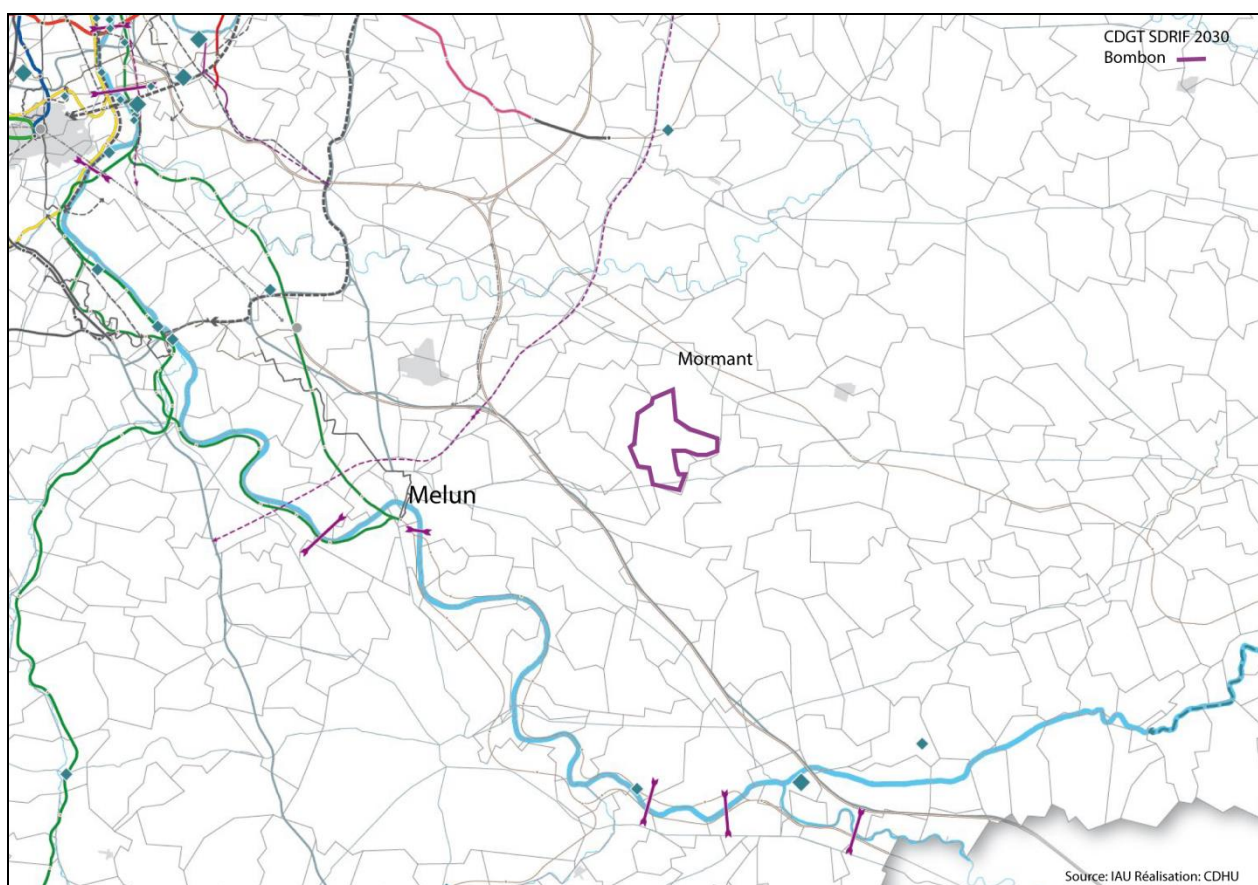


5.1.1 Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Relier et structurer »

Les grandes orientations du SDRIF dans le domaine des transports sont fixées dans le cadre d'un développement durable et solidaire de la métropole francilienne et des bassins de vie qui la constitue. Le réseau des transports doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo).

Différentes zones ont été définies, en fonction de leurs caractéristiques, afin de fixer des orientations les plus en adéquation avec leurs enjeux.

Ainsi concernant les transports, Bombon ne se situe pas dans une zone avec des prescriptions particulières.



Toutefois, on remarque que certaines dispositions du PLU concordent avec les grands objectifs du SDRIF, notamment en ce qui concerne les modes de déplacements doux, qui seront favorisés grâce aux cheminements piétons mais aussi par une recherche de compacité du bourg, offrant logements, commerces et services à proximité afin d'éviter un recours à la voiture systématique. En outre, les dispositions du présent PLU en matière de transports et déplacements ne sont pas en incompatibilité avec les orientations du SDRIF.

5.1.2 Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Polariser et équilibrer »

Concernant l'urbanisation, la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés. Les documents d'urbanisme peuvent planifier des nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

Différentes zones ont été définies, en fonction de leurs caractéristiques, afin de fixer des orientations les plus en adéquation avec leurs enjeux.

Ainsi concernant les espaces urbanisés, Bombon est placé dans les « espaces urbanisés à optimiser ».

Pour cette catégorie il est indiqué que le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% à l'horizon 2030:

- De la densité humaine
- De la densité moyenne des espaces d'habitat

Calcul de la densité humaine moyenne minimale pour 2030 :

Objectif minimal de densité humaine moyenne pour 2030 selon les recommandations du SDRIF :

Le SDRIF indique qu'une augmentation minimale de 10% doit être permise par le PLU.

Augmentation de 10% de la densité humaine moyenne d'ici 2030 : 18,20 (densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2012) + 1,82 (10%) = minimum de 20.02 de densité humaine.

$18,20 \text{ (densité humaine de 2012)} \times 50,60 \text{ (superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012)} = 920.$

920 - 845 habitants en 2012 = 75 emplois.

Pour que la densité humaine moyenne augmente de 10% à l'horizon 2030, il faut qu'il y ait environ 1013 habitants en 2030 à Bombon (habitants + emplois) hors extension de l'urbanisation. (20.02×50.6).

Le PLU de Bombon prévoit une extension de 2.15 ha.

$2.15 \times 20.02 = 43$ habitants supplémentaires (habitants + emplois)

A l'horizon 2030, Bombon doit donc avoir 1056 habitants (habitants+ emplois) avec le potentiel ouvert à l'urbanisation.

Le PADD prévoit 1050 habitants (habitants + emplois) à l'horizon 2025. Le projet de Bombon est donc compatible avec l'objectif du SDRIF avec 5 ans d'avance.

L'objectif du SDRIF est donc atteint.

Calcul de la densité moyenne minimale des espaces d'habitat pour 2030 :

Nombre de logements (en 2012) / superficie des espaces occupés par de l'habitat individuel ou collectif (selon le MOS, surfaces 2012)

$$353 / 46.6 = 7.6$$

Augmentation de 10% minimum à l'horizon 2030 :

$$7.6 + (7.6 \times 0.1) = 8.36 \text{ logements par hectare de superficie occupée par de l'habitat}$$

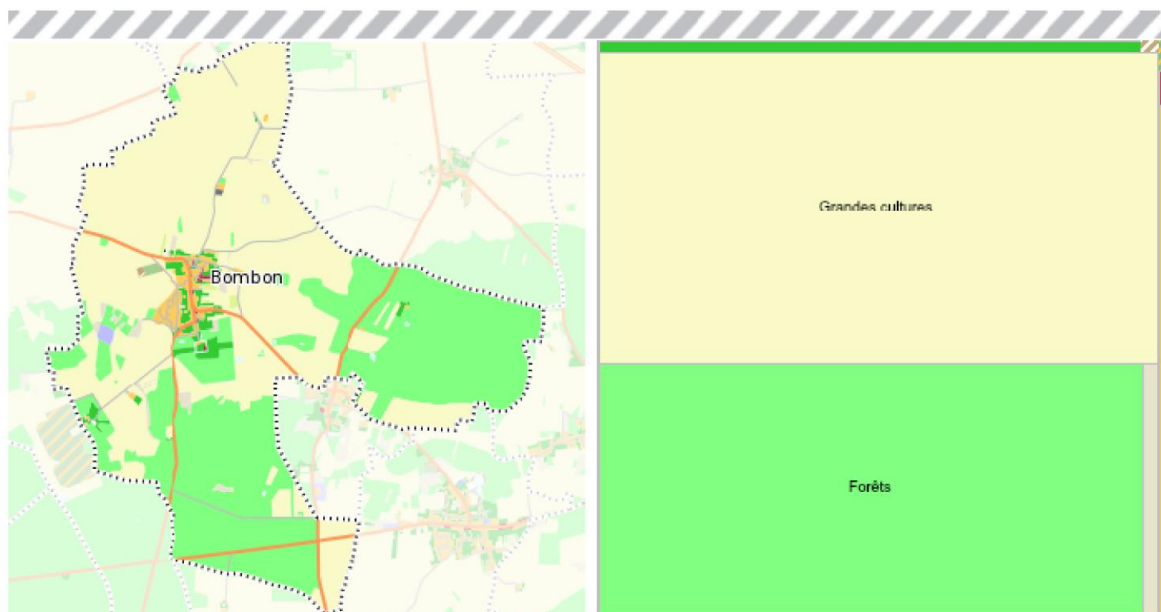
La densité moyenne des espaces d'habitat est actuellement de 7.6 logements à l'hectare. A l'horizon 2030, elle devra donc être au minimum de 8.36 logements par hectare de superficie occupée par de l'habitat.

La commune possède une superficie urbanisée de 46.6 hectares auxquels viennent s'ajouter 5% d'extension comme l'autorise le SDRIF pour les « bourgs, villages et hameaux », soit 48.93 hectares (46.6 + 2.33 hectare)

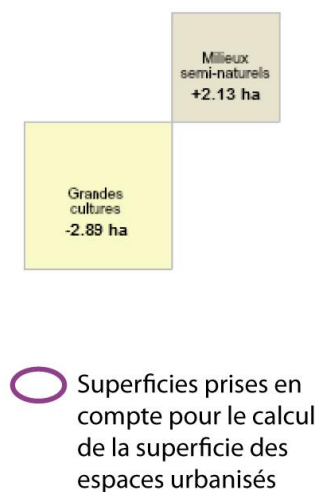
Avec une moyenne de 8.36 logements à l'hectare, la commune doit donc accueillir un minimum de 409 logements à l'horizon 2030.

Avec une prévision démographique de 1050 habitants à l'horizon 2025, la commune est conforme au sdrif.

En effet : $1050 / 2.4$ (taille des ménages estimés en 2030) = 437 logements. En 2025.



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	2008-2012 : principales mutations
1 Forêts	620,86	0,00	0,00	620,86	0,00	
2 Milieux semi-naturels	14,91	-0,23	2,36	17,04	2,13	
3 Grandes cultures	792,07	-3,78	0,90	789,18	-2,89	
4 Autres cultures	3,85	0,00	0,00	3,85	0,00	
5 Eau	3,13	-0,10	0,00	3,03	-0,10	
Espaces agricoles, forestiers et naturels	1 434,82	-1,85	0,99	1 433,96	-0,86	
6 Espaces verts urbains	28,09	-0,45	0,27	27,92	-0,17	
7 Espaces ouverts à vocation de sport	1,66	0,00	0,00	1,66	0,00	
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
+ + 9 Cimetière	0,39	0,00	0,00	0,39	0,00	
10 Autres espaces ouverts	1,55	-0,57	0,00	0,98	-0,57	
Espaces ouverts artificialisés	31,69	-1,02	0,27	30,95	-0,74	
11 Habitat individuel	27,69	-0,10	1,01	28,61	0,91	
12 Habitat collectif	1,51	0,00	0,00	1,51	0,00	
13 Habitat autre	0,53	0,00	0,11	0,65	0,11	
14 Activités économiques et industrielles	3,30	-0,43	0,11	2,98	-0,31	
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18 Sport (construit)	0,77	0,00	0,00	0,77	0,00	
19 Equipements d'enseignement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
20 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
22 Autres équipements	0,21	0,00	0,00	0,21	0,00	
23 Transports	0,00	0,00	0,20	0,20	0,20	
24 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,68	0,68	0,68	
Espaces construits artificialisés	34,01	-0,43	2,02	35,61	1,60	
Total	1 500,52	-3,29	3,29	1 500,52	0	



5.1.3 Compatibilité avec les dispositions de la dimension « Préserver et valoriser »

Le SDRIF rappelle que la valorisation des espaces ouverts passe par une définition précise de leur destination (espace agricole, espace boisé ou espace naturel, espace de loisirs) et par la reconnaissance des multiples fonctions qu'ils assurent individuellement et surtout collectivement. Le SDRIF classe ces fonctions en 4 grandes familles :

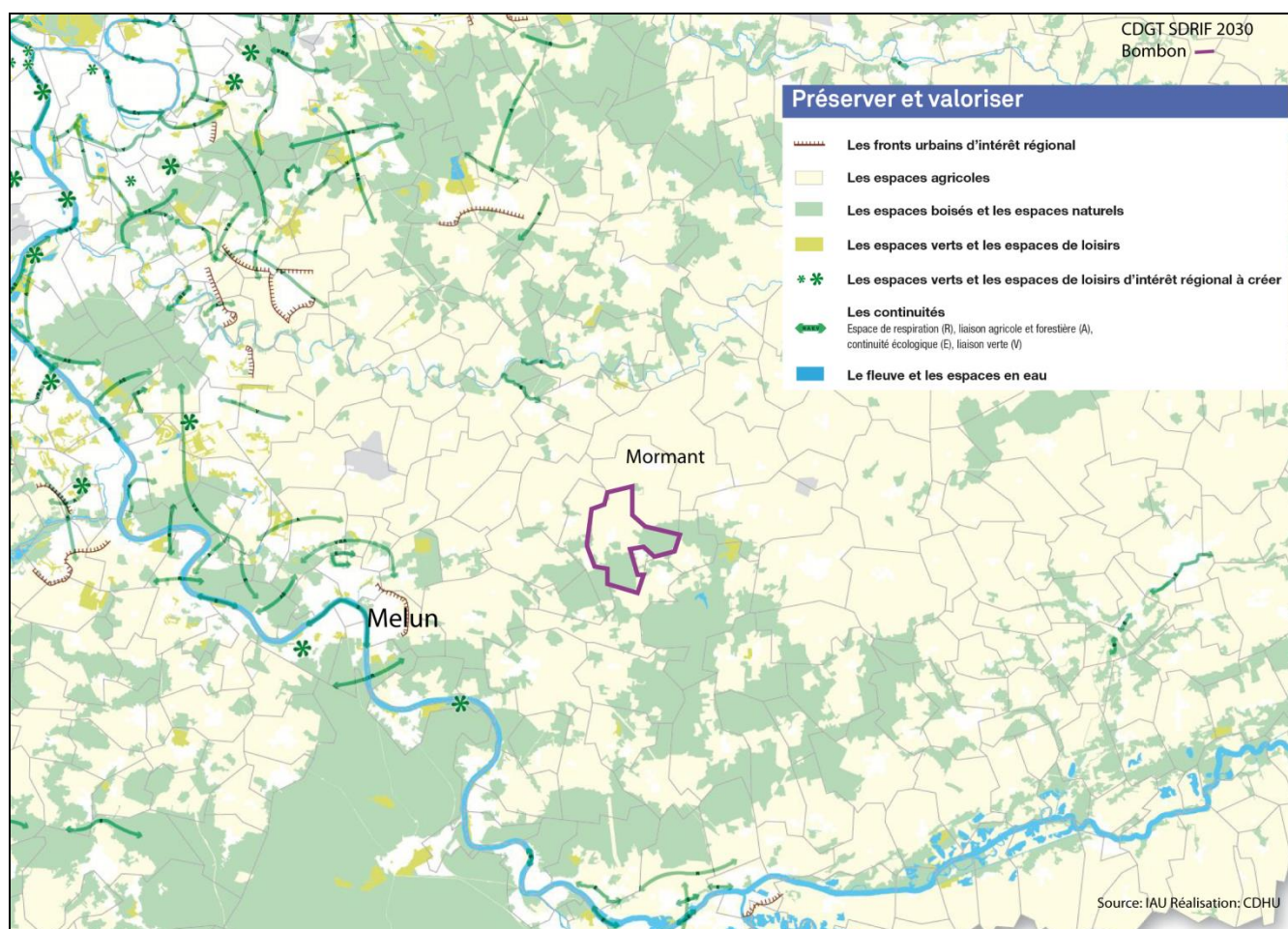
- Fonctions économiques : en particulier de production : produits agricoles, eau potable, approvisionnement en matériaux, en énergie renouvelables ... contribuant à l'attractivité du territoire
- Fonctions environnementales : support de biodiversité, prévention des risques naturels, rafraichissement,... assurant la vitalité et la pérennité du territoire
- Fonctions sociales : facteur de calme, de ressourcement, de loisirs, de lien social, intérêt paysager... participant à la qualité du vivre ensemble
- Structuration de l'espace régional

C'est ce à quoi s'est attaché de faire la commune par un zonage précis permettant d'adapter le règlement aux spécificités et fonctions de chacun des espaces. Les objectifs et les dispositions prises par la commune dans le présent PLU sont compatibles avec les objectifs généraux du SDRIF. Par exemple la commune a par son règlement protégé les zones naturelles, et préservé les terres agricoles, mais a aussi permis que la nature soit un espace récréatif (zone NI) respectueux de l'environnement dans lequel il s'inscrit.

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire pour la partie « Préserver et valoriser » la commune est concernée par deux zones principales.

Les espaces agricoles dont il faut limiter la fragmentation, assurer les accès, et rétablir les continuités. Le zonage du présent PLU ne provoque pas de fragmentation de ces espaces. De plus, la commune n'autorise pas de constructions qui contredisent ses prescriptions et veille à la bonne intégration paysagère des bâtiments nécessaires à l'exploitation par des règles en matière de « couverture végétale ». Enfin par la définition de cône de vue et d'espaces agricoles non constructibles, le PLU identifie et préserve l'intérêt paysager d'espaces à dominante agricole.

Les espaces boisés et les espaces naturels, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. La réglementation du PLU de Bombon va en ce sens. A titre d'exemple, le PLU protège particulièrement les mares et cours d'eau au titre de l'article L 123-1-5-III-2. Ces espaces concentrent une grande biodiversité et ont un rôle majeur dans le cycle de l'eau. De plus, la majorité des zones naturelles de la commune se situent sur le site de la vallée du ru d'Ancœur et font donc déjà l'objet d'une protection. Enfin, le PLU intègre la prescription de préserver les lisières des espaces boisés. Le zonage indique en effet la bande de 50m autour des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée dans cette zone, à l'exception des bâtiments à destination agricole. Le PLU ne prévoit aucune zone à urbaniser proche ou dans ce secteur.



- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France 2020

Le PDU d'Ile de France doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF 2020 a été approuvé par la délibération du Conseil régional n° CR 36-14 du 19 juin 2014.

Les actions mises en œuvre dans le cadre du PLU permettent de concorder avec les objectifs du PDUIF qui sont applicables à l'échelle de la commune. Notamment la concentration et la densification du bourg doivent favoriser l'accès aux commerces et aux équipements (mairie, école...) par des déplacements doux. De plus les liaisons douces sont favorisées par la valorisation du chemin d'exploitation n°2, du sentier Gerbette, et du sentier de la Forge en interdisant toute construction de part et d'autre dans une bande de 5 mètres. L'obligation de construire un emplacement de stationnement par nouvelle construction vise à éviter un stationnement anarchique qui encombrerait les voies.

Les habitants de Bombon disposent de plusieurs solutions de transport collectif. Aussi, le réseau de bus Transdev propose deux lignes : la ligne 35 Aubepierre/Ozouer le Repos -Mormant et la ligne 24 Rozay-en-Brie-Melun. La gare la plus proche se situe à Mormant (4,96 kilomètres). Elle permet de relier Paris par le réseau Transilien. Ce réseau existant permet de répondre aux besoins des futurs habitants de la commune. Aussi, il sera maintenu.

5.2 Le SDAGE Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430.-1 du Code de l'Environnement. « Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique » (article L.211-1 du Code de l'Environnement) et la « préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 du Code de l'Environnement).

Le SDAGE Seine Normandie a été adopté à une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2030 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être plus concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précisent les actions (moyens techniques, réglementaires et financiers) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

De plus, ce document intègre les objectifs environnementaux de la directive cadre européenne sur l'eau n°2000/60/CE et notamment l'objectif de bon état écologique et chimique en 2015 pour les masses d'eau (article L.212.1 du code de l'Environnement). Des seuils provisoires de bon état des eaux douces ont été définis dans la circulaire du ministère de l'écologie et du développement durable DCE 2015/12 en date du 28 juillet 2005 ainsi que la démarche à adopter pendant la phase transitoire 2005/2007.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 8 défis suivants :

Illustration des 8 grands défis selon le SDAGE



SEINE PARISIENNE - petits affluents

Les masses d'eau superficielles et leur bassin versant

eau seine
Agence de l'eau NORMANDIE

Unité hydrographique
ME rivières
--- MEFM rivières
ME Plans d'eau
Bassins versants de masse d'eau
Départements
Villes principales

0 5 10 15 20 Km

© IGN - BD Cartho, AES/NOTRIE/FM, 11/2012

D'après la cartographie de la DRIEE basée sur les critères de l'article L214-7-1 et R 211-108 du Code de l'Environnement, nous pouvons identifier plusieurs enveloppes d'alerte sur le territoire. Aussi, ces zones humides se situent principalement sur les pourtours du ru d'Ancoeur traversant la commune d'Est en Ouest et le long du ru des Moines plus au Nord. Ces milieux sont sensibles et doivent faire l'objet d'une réglementation particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme.



Les mares ont toutes été répertoriées sous la législation de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme et l'ensemble des zones humides de classe 2 ont été répertoriées au plan de zonage (Nzh) avec une réglementation spécifique et très protectrice. Cela montre la volonté communale de préservation de ces continuités écologiques.

5.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE met en évidence plusieurs corridors écologiques sur la commune : un de la sous-trame herbacée et deux de la sous-trame arborée. Un point de fragilité est situé le long de la RD 408 en lien avec le risque de collision des espèces avec les véhicules.





Le PLU permet de sauvegarder ces corridors grâce à un classement spécifique en zone N interdisant toute nouvelle construction pouvant nuire à la fluidité de la circulation des espèces. La prise en compte de la trame bleue est également intégrée grâce à une identification avec un zonage spécifique de protection permettant leur entretien et leur préservation.

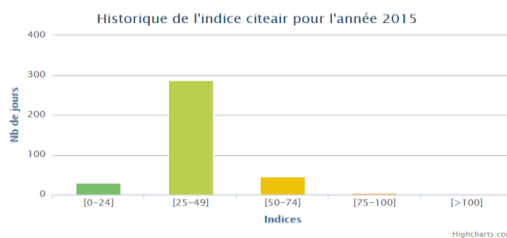
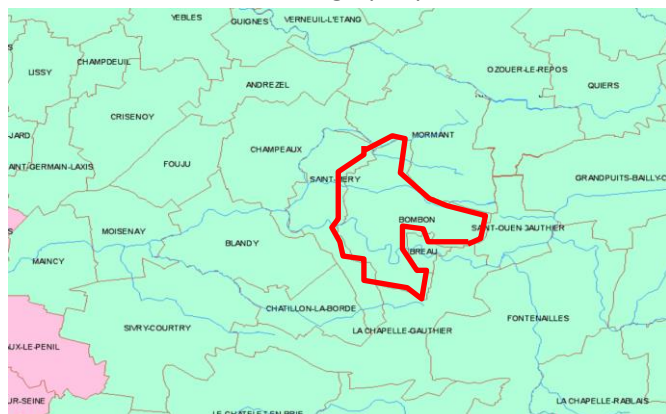
La préservation des corridors écologiques et de la trame verte et bleue s'est également traduite par l'intermédiaire du respect des prescriptions du Plan de Protection de l'Atmosphère approuvé le 25 mars 2013 et du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie approuvé le 14 décembre 2012.

5.3.1. Le PPA

Conformément à la mesure réglementaire n°8 « définir les attendus relatifs à la qualité de l'air dans les document d'urbanisme », le présent rapport de présentation fait état de la qualité de l'air de la commune de Bombon

Celui-ci est de bonne qualité et la commune ne figure pas dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France comme le

montrent la carte et les graphiques ci-dessous.



Indice Citair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	30	8.22
[25-49]	287	78.63
[50-74]	45	12.33
[75-100]	3	0.82
[>100]	0	0

Le PLU répond au objectifs du PPA. En effet, les déplacements motorisés sont limités par le maintien et le développement de la trame douce, les énergies renouvelables sont encouragée et le développement urbain est prévu par l'intermédiaire d'un projet de type écoquartier ce qui garanti à la bonne qualité de l'air sur la commune.

5.3.2. Le SRCAE

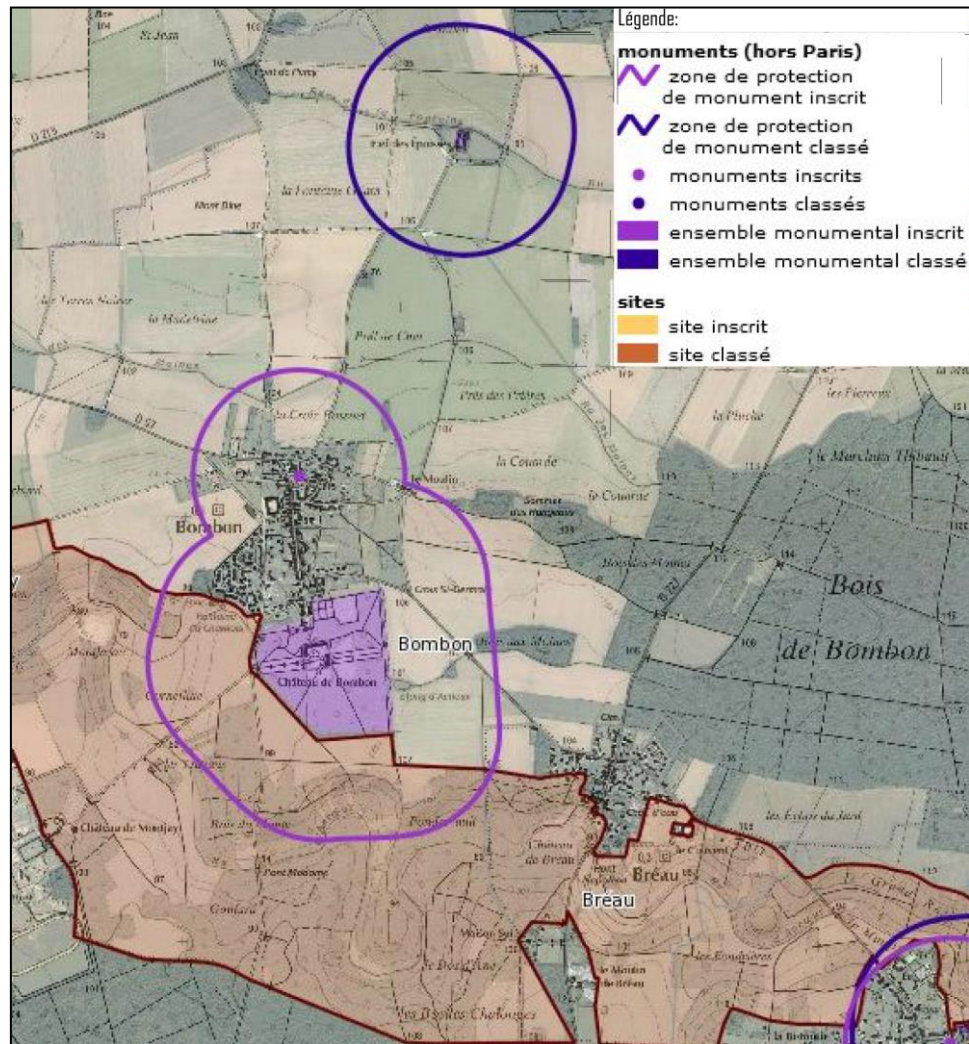
Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il définit trois grandes priorités régionales pour 2020, le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

Le projet de Bombon répond favorablement à l'ensemble des prescriptions du SRCAE. En effet, le développement de la commune se fait par densification du tissu bâti existant. La trame douce a été pérennisée et renforcée dans le règlement tandis que la zone 2 AU sera aménagée par l'intermédiaire d'un projet de type écoquartier.

5.4 Les éléments classés

- Les éléments classés au titre de monuments historiques

Plusieurs bâtiments ou sites sont classés au titre de monuments historiques sur la commune de Bombon. Ceci implique à la fois une réglementation particulière sur les bâtiments eux-mêmes mais aussi sur un périmètre de 500 mètres autour. Cette réglementation s'impose en plus de la réglementation du PLU. Elle stipule notamment que « ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou

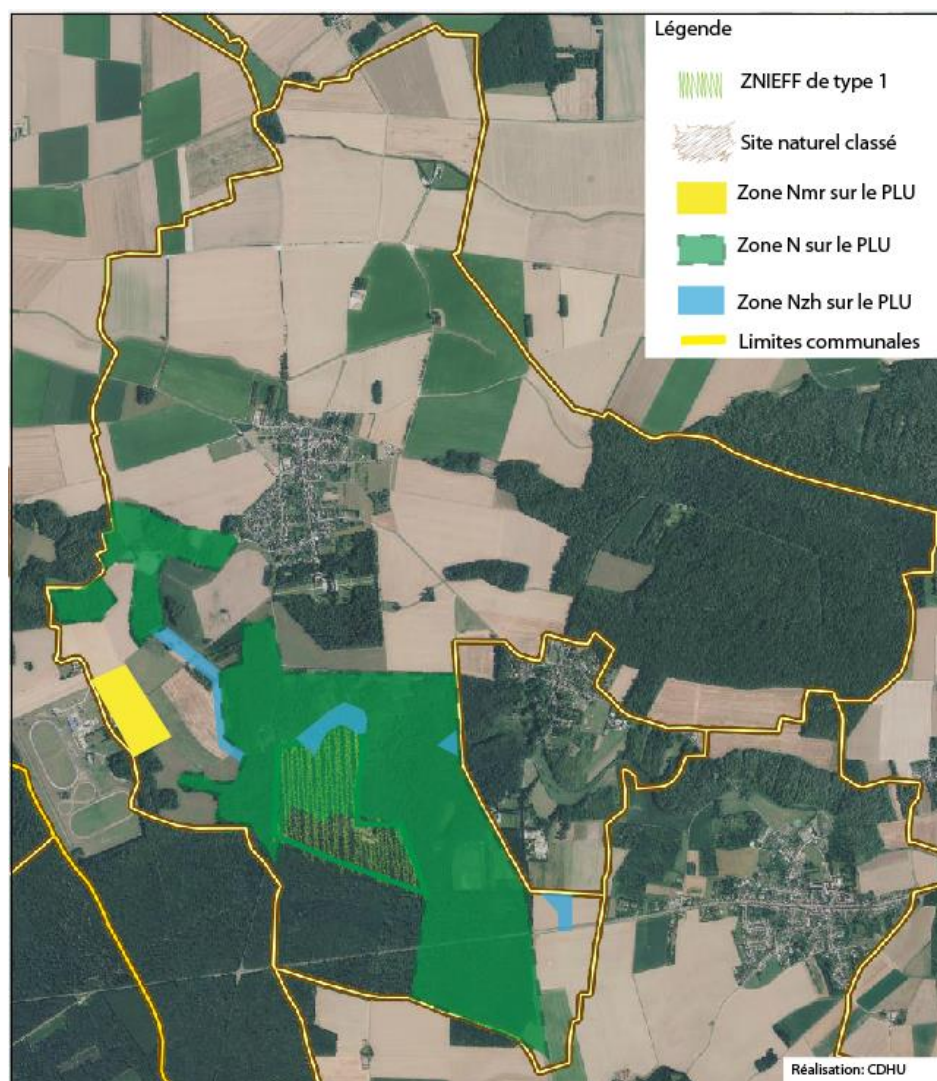


de réparation, sans l'accord préalable du ministère chargé de la Culture (DRAC). Les travaux autorisés s'effectuent sous la surveillance de son administration. Aucune construction neuve ne peut être adossée à un immeuble classé sans une autorisation spéciale du ministre chargé de la Culture. Les immeubles classés sont imprescriptibles. L'immeuble classé ne peut être cédé sans que le ministère chargé de la Culture en soit informé, il ne peut s'acquérir par prescription et ne peut être exproprié sans que le ministère ait été consulté. Toute modification effectuée dans le champ de visibilité d'un bâtiment classé doit obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France. Est considéré dans le champ de visibilité du monument tout autre immeuble distant de celui-ci de moins de 500 m et visible de celui-ci ou en même temps que lui. » (Source : www.culture.gouv.fr)

Les prescriptions faites dans le présent PLU ne vont pas à l'encontre de la réglementation des sites et monuments historiques.

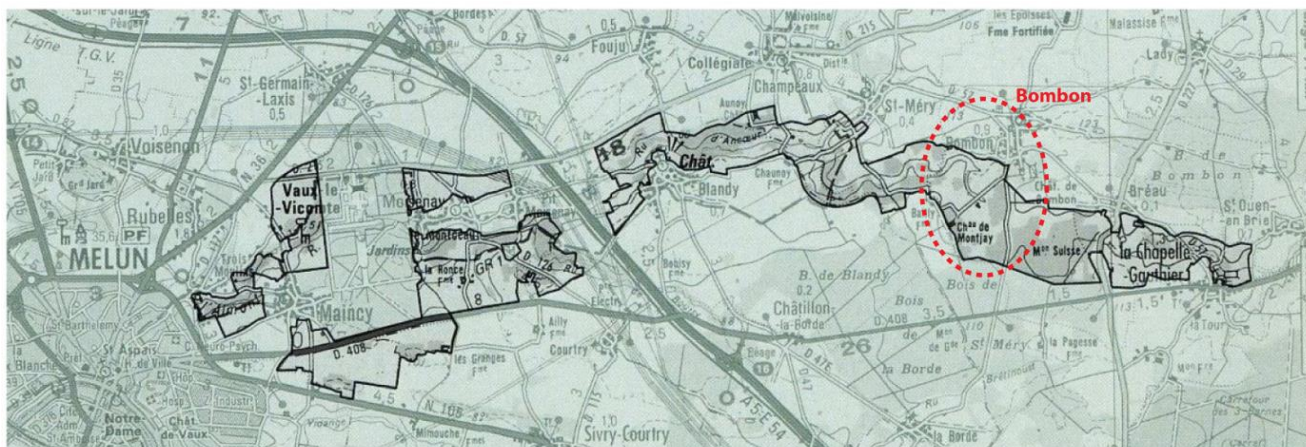
- Sites naturels classés ou protégés

La commune est concernée par le site classé du ru d'Ancœur (par l'arrêté du 14/10/1985). Le site classé constitue une protection très forte, consistant pour les travaux ayant pour effet de modifier l'état des lieux, à obtenir l'autorisation spéciale du ministre en charge des sites après passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Pour les travaux de moindre importance, cette autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet après avis de l'architecte des bâtiments de France. »



La vallée du ru d'Ancœur étant classée en zone N, l'occupation des sols et les protections du présent PLU sont déjà très contraignantes et permettent la préservation de cet espace. Elles concordent avec l'objectif de protection et de valorisation de cet espace naturel. Plus particulièrement, il est à noter que le classement en zone Nmr du site de Château de Montjay (maison de retraite) qui autorise certaines constructions liées à l'activité, ne contredit pas ce classement, et que toute nouvelle construction sera dans ce cadre soumise à la procédure qu'impose ce site naturel classé.

Schéma à titre indicatif de différents périmètres de réglementation et protection sur la nature s'appliquant à Bombon



Le site classé du Val d'Ancoeur
CAUE77, Paysage d'Ile-de-France, CAUE77, sd

6. Analyse des incidences notables prévisibles concernant la mise en œuvre du PLU

6.1 Incidences prévisibles sur les réseaux

La capacité actuelle des différents réseaux (eau potable, électricité, assainissement, station d'épuration) est suffisante pour permettre l'accueil de la population dans le potentiel des dents creuses et lors de l'ouverture de la zone 2AU. Cependant, cette zone n'est pas encore desservie par les réseaux. Son ouverture sera donc conditionnée au raccordement à ces derniers. Les raccordements effectués sous terre, devront être placés relativement en profondeur en raison de la pente présente sur ce terrain.

Ainsi les capacités d'accueil offertes par le présent PLU ne devraient pas avoir de conséquences notables sur les réseaux existants.

6.2 Incidences prévisibles sur les paysages

Les zones potentielles d'urbanisation étant situées dans la tache urbaine du bourg ou accolées à celle-ci, seuls les paysages situés aux franges de celui-ci risquent d'être impactés par le projet du PLU. La réglementation permet d'éviter toutes dérives architecturales dans le bourg. Les OAP qui seront instaurées lors de l'ouverture de la zone 2AU devront veiller à un traitement paysager de cet espace permettant de faire la transition entre la zone urbanisée et les espaces agricoles. L'aspect champêtre du village sera aussi maintenu par la préservation de la trame verte du territoire (zone naturelle, EBC du château, valorisation des sentiers ...).

Le zonage de la zone Anc à l'est du bourg permet de préserver cette zone de toute construction notamment pour des raisons paysagères. La réglementation des différentes zones veille aussi à éviter des incidences notables sur le paysage (notamment avec la détermination de cône de vue). Enfin un traitement paysager est systématiquement demandé (notamment pour les bâtiments agricoles) en cas de construction dans des zones naturelles ou agricoles, et des recommandations architecturales sont prescrites pour garantir la bonne intégration paysagère. Les incidences paysagères seront donc quasi nulles ou d'une qualité optimale.

6.3 Incidences prévisibles sur les milieux naturels sensibles

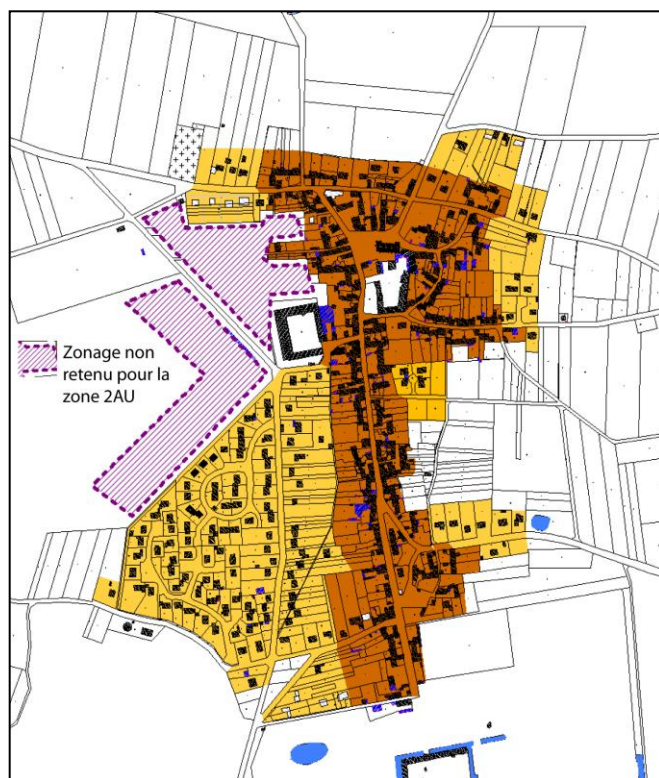
Le développement de l'urbanisation de la commune de Bombon, ne concerne que des parcelles n'accueillant pas de milieux naturels sensibles. La ZNIEFF la plus proche se situe en zone naturelle au sud du bourg. Cette zone est à la fois protégée par ce zonage mais aussi par le fait qu'elle se situe dans le site naturel du ru d'Ancœur. Le règlement de ces différents zonages doit donc minimiser les incidences possibles sur l'environnement. Enfin les principaux corridors biologiques localisés sur le territoire se situent en zone naturelle ou agricole, et sont préservés de toute urbanisation ou activités nuisibles.

Concernant le réseau Natura 2000, aucun secteur n'est identifié sur la commune. Toutefois, la commune limitrophe de la Chapelle Gauthier est concernée par un site Natura 2000 au titre de la directive Oiseaux « Massif de Villefermoy ». Cependant aux vues du zonage et des projets actuels, aucunes incidences sur ce milieu n'est entrevue.

Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement sont donc nulles étant donné qu'aucun secteur frappé d'une quelconque protection environnementale n'est recensé sur le territoire ni sur des territoires proches. De plus, les milieux sensibles ont tous été protégés.

6.4 Projet non retenu

Plusieurs secteurs avaient été identifiés comme pouvant recevoir le développement de l'urbanisation de la commune. Cependant pour limiter les impacts sur les réseaux, pour garantir une cohérence, mais surtout pour préserver des terres agricoles les élus se sont attachés à sélectionner le secteur portant atteinte le moins possible, et qui engendrera les coûts de viabilisation les moins onéreux lors de son ouverture. De plus, les superficies étaient largement supérieures à la zone choisie. Enfin, ce choix permet de rentrer dans le cadre des lois ENE, SRU et ALUR, et dans les recommandations du SDRIF.



6.5 Mesures prises suite à la loi Grenelle 2

Les PLU, tout comme les schémas de cohérence territoriale, se voient assigner de nouveaux objectifs environnementaux. Outre les objectifs qu'ils devaient poursuivre antérieurement, ces documents d'urbanisme doivent désormais se préoccuper de la :

6.5.1 Réduction des émissions de gaz à effet de serre

En inscrivant son développement au sein de son tissu bâti existant, la commune limite l'étalement urbain et par conséquent agit sur la réduction du besoin de l'automobile. En effet, Bombon est un village où les déplacements peuvent se faire à pied. L'extension de l'urbanisation et/ou le développement des hameaux aurait pu induire une augmentation des besoins d'utilisation de la voiture et donc une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. La proximité de la zone 2AU avec le bourg évite aussi cet accroissement des déplacements.

Les élus ont souhaité, à travers l'élaboration de leur règlement, permettre la diversité des fonctions urbaines en autorisant l'installation d'activités économiques non nuisantes dans le tissu à vocation d'habitation. La diversité des fonctions urbaines permet notamment de limiter les déplacements domicile/travail. Elle peut également fournir des services sur la commune et ainsi éviter que les habitants soient obligés de se déplacer pour avoir accès à ces services.

Par ailleurs, la préservation des zones naturelles, notamment les boisements, participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en absorbant une partie. Ainsi leur préservation joue un rôle important.

6.5.2 Préservation et remise en état des continuités écologiques

Les élus soucieux de préserver leur cadre de vie, ont mis en œuvre dans leur PLU, des outils de protection des milieux naturels. Ainsi l'ensemble des boisements de la commune est en zone naturelle. Par ailleurs, la préservation des sites naturels et agricoles participe à la protection des espèces faunistiques et floristiques. En préservant ces zones naturelles et agricoles, les élus ont souhaité préserver les milieux naturels et leurs continuités écologiques.

Le développement prévu dans le cadre de cette élaboration ne remet pas en cause la continuité écologique constituée par le Ru d'Anœur et ses abords. Au contraire, la réglementation adoptée vient la renforcer et la pérenniser.

6.5.3 Maîtrise de l'énergie et de la protection énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications électroniques

Afin d'assurer une meilleure maîtrise de l'énergie, le règlement du PLU autorise les innovations technologiques et notamment les dispositifs d'économie d'énergie (panneau solaire, chauffe-eau solaire,...) il s'agit de permettre aux habitants d'installer de tels dispositifs afin de favoriser les économies d'énergie.

Par ailleurs, en s'inscrivant dans son tissu bâti existant, la commune limite la consommation d'énergie en termes d'extension des réseaux et d'approvisionnement.

La récupération des eaux de pluies est également permise et leur gestion à la parcelle est obligatoire.

Concernant le développement des communications électroniques, la fibre optique est présente au niveau du répartiteur de Bombon. La fibre n'est pas encore passée dans le village et le projet de raccordement est suivi par la Communauté de Communes et le Syndicat Intercommunal de Seine et Marne.

6.5.4 Indicateurs de suivi du PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme, le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de son approbation.

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants peuvent être définis dans le cadre du présent projet :

- **Protection de la biodiversité et des milieux naturels :**

- ☞ Inventaire tous les 3 ans des permis de construire et DAACT déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ses fruits
- ☞ Analyse des photographies aériennes (Géoportail). En effet, en Seine et Marne, celles-ci datent souvent de 2009 à 2011, soit peu de temps avant l'élaboration du présent PLU. Dès que de nouvelles photographies aériennes sont disponibles, une analyse des terres agricoles, des boisements, des zones naturelles et des jardins, parcs et vergers protégés pourra être réalisée
- ☞ Suivi des évolutions de l'occupation des sols
- ☞ Suivi des surfaces boisées pour analyser leurs évolutions
- ☞ Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations

- **Pollution, risques et nuisances :**

- ☞ Favoriser la mise en œuvre de projets de constructions susceptibles de diminuer l'émission de Gaz à Effet de Serre (suivi des permis délivrés)
- ☞ Evolution des quantités de déchets produits par les habitants et pourcentage valorisé

- **Evolution de l'urbanisation :**

- ☞ Evolution du comblement des dents creuses et des zones à urbaniser et du besoin ou non d'ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation
- ☞ Ratio logement créé par hectare consommé

7. Eléments de conclusion

La commune de Bombon s'est donc appliquée à établir un projet urbain cohérent par l'intermédiaire de son PLU. Il se veut logique et en rapport avec la situation observée ces 10 dernières années en matière de développement démographique. C'est donc au regard de son diagnostic et des évolutions désirées que la commune a conçu son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La traduction réglementaire de ce projet garantit sa crédibilité et sa concrétisation par les prérogatives inscrites. La commune a aussi composé un PLU qui est conforme au cadre législatif (notamment la loi ALUR datant de mars 2014) et compatible avec les différents documents supra communaux (notamment le SDRIF 2030).

Le PLU se veut économe en matière de consommation de l'espace. Une analyse fine des espaces consommés a été effectuée et le règlement de la commune est fait pour permettre un développement maîtrisé. La commune œuvre pour une densification du tissu urbain par une urbanisation prioritaire des dents creuses et une réhabilitation des logements vacants. Mais le tissu urbain de la commune est déjà relativement dense et le taux de logements vacants de 7% en 2011 correspond pratiquement à un taux optimal pour permettre le turn-over des ménages. Or, la commune fait l'objet d'une forte demande de la part de ménages pour venir s'installer. C'est pour cette raison que de légères extensions du tissu urbain existant sont nécessaires. De plus, la commune a réalisé un phasage de son ouverture à l'urbanisation afin de garantir un développement maîtrisé et en adéquation avec la demande.

Le règlement actuel est fait pour permettre un développement durable de la commune. En effet, ce sont bien les trois piliers de ce qui est nommé « développement durable » qui ont fait l'objet d'une analyse, d'un projet et d'une réglementation afin de garantir un développement harmonieux de la commune.

La mixité sociale sera favorisée par une offre diversifiée en matière de typologie des logements. La réglementation de l'implantation des constructions vise aussi à éviter que la proximité entraîne des nuisances néfastes aux relations de bon voisinage. La commune souhaite en effet accueillir de nouveaux ménages sans que cela ne nuise au caractère villageois de Bombon.

Le dynamisme économique de la commune est aussi un point sur lequel la commune a porté son intention. Tout d'abord la commune a préservé les terres agricoles nécessaires à la principale activité économique de la commune qu'est l'agriculture. Le PLU assure une consommation modérée et raisonnée des terres agricoles. Les terrains consommés sont en rapport directs avec les besoins effectifs et ont été choisis afin d'impacter le moins possible le potentiel agricole du territoire. Le règlement et le zonage sont faits pour permettre la pérennité des activités en place comme par exemple l'activité de la maison de retraite au château de Montjay ou l'activité d'hôtellerie/restauration à la ferme des Epoisses. La richesse architecturale est aussi protégée afin de permettre sa valorisation tout en assurant la pérennité de l'activité touristique présente aujourd'hui. De plus, la commune jouissant d'éléments classés au titre de monuments historiques dont l'addition du périmètre de protection de 500 m recouvre la globalité de la commune, la qualité architecturale du bourg est garantie car toute nouvelle construction sera soumise à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.

Enfin, concernant la protection de l'environnement, le PLU de Bombon se veut exemplaire par un zonage et une réglementation entièrement axés sur la richesse environnementale de la commune. Ainsi, la ZNIEFF, le site naturel de la vallée du ru d'Ancœur, les cônes de vue ont été pris en compte dans le projet urbain qui en assure la pérennité. Ces zones fragiles sont bien plus protégées aujourd'hui qu'elles ne l'étaient par l'intermédiaire du POS.

Il en résulte que le PLU de Bombon se veut harmonieux, respectueux et équilibré envers l'environnement auquel il s'impose. Les impacts négatifs sont nuls et l'on peut parler d'impacts positifs de ce document sur l'environnement étant donné les protections qu'il apporte par rapport à la situation induite par l'ancien POS. La réalisation du présent PLU apporte une réelle plus value à la commune qui jouit désormais d'un réel projet permettant d'orienter l'évolution de la commune.

PARTIE 4. EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLU.

1. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

LES ZONES CONCERNEES PAR LA MODIFICATION

Les principales zones concernées par la modification du PLU sont les zones urbaines pour des questions règlementaires.

LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent dossier s'attache à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- **Rapport de présentation :** Rajout d'un nouveau chapitre : « Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 du PLU ».
- **Règlement :**
 - Modification des hauteurs article 10.
 - Ajout de l'interdiction de création de sous-sol et l'interdiction de modification des sentes piétonnes article 1.
 - Intégrer la notion de voiries et d'accès privées et publiques et les sentes piétonnes article 3.
- **Zonage :**
 - Intégrer la zone tampon I1 de la servitude I3 sur le plan des SUP.
 - Intégrer la servitude AC2 sur le plan des SUP.
 - Création d'emplacements réservés concernant la station d'épuration et une liaison verte.
 - Supprimer un emplacement réservé.
 - Rajout de liaisons vertes.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

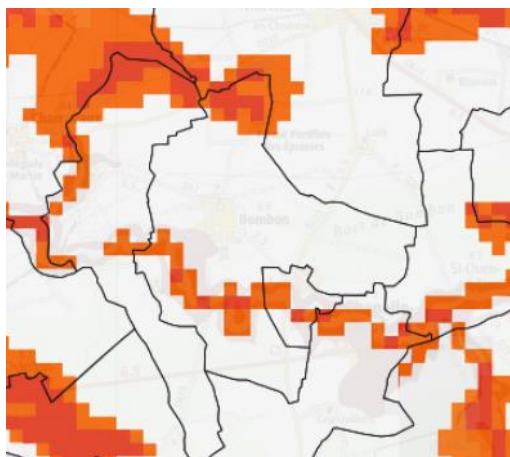
Conformément à l'article R151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 ».

Ce chapitre reprend l'intégralité de la notice ici présente en intégrant quelques justifications permettant de faire la modification n°1 et en intégrant une partie Impact sur l'environnement ou l'on retrouve la description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU ainsi que la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Bombon

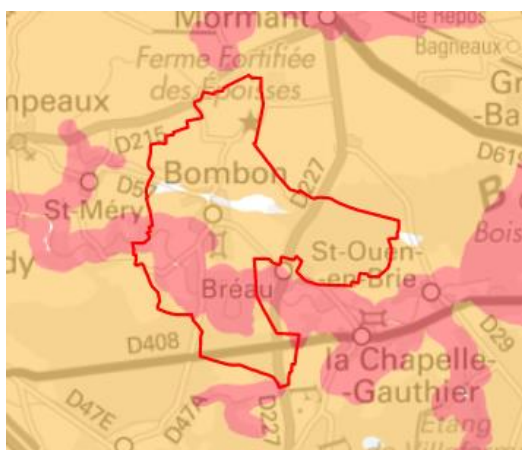
LE REGLEMENT

Les tableaux comparatifs ci-dessous font apparaitre les modifications apportées au règlement.

L'article 1 du règlement est précisé concernant les occupations et utilisations du sol interdites avec l'ajout de l'interdiction des créations de sous-sols sur le territoire pour des motifs de risques d'inondations et de retrait gonflement des argiles.



Cartographie des remontées de nappes sur le territoire de Bombon ou le risque d'inondation est fort à moyen.



Cartographie du retrait gonflement des argiles sur le territoire de Bombon ou le risque est Moyen et Fort.

Afin d'éviter tout risque sur les fondations et les inondations la commune souhaite interdire les sous-sols sur son territoire.

Article 1 des zone UA, UB, A et N du PLU approuvé	Article 1 des zone UA, UB, A et N du PLU modifié
Sont interdits : [...]	Sont interdits: [...] Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits

Ajout de l'interdiction de modification des sentes piétonnes incluses dans la zone urbaine (zone UA, UB et A) conformément à l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Article 1 des zone UA, UB, et A du PLU approuvé	Article 1 des zone UA, UB, et A du PLU modifié
Sont interdits : [...]	Sont interdits: [...] Les sous-sols et les garages en sous-sol sont interdits La modification des sentes piétonnes protégées au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

La modification des règles d'accès et de voirie est précisée dans les zones UA, UB, A et N, en précisant le caractère privée et publique des voies.

L'article 3 du règlement est modifié afin d'intégrer la notion de voiries et d'accès privées et publiques en zone UA et UB et en zone A et N. Egalement en zone A l'interdiction d'accès principale sur les sentes piétonnes est rajouté en zone A.

Article 3 des zone UA, UB, A et N du PLU approuvé	Article 3 des zone UA, UB, A et N du PLU modifié
ZONE UA et UB	ZONE UA et UB
Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le cheminement piéton doit toujours être assuré.	Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante prise sur le domaine privé, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Le cheminement piéton doit toujours être assuré. Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Zone N	Zone N
Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone A	Zone A
Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Tout projet peut être interdit ou se voir imposer des prescriptions spéciales d'aménagement de voirie si les dessertes et accès présentent un risque pour la sécurité de tout usager ou, si par sa situation et son importance, le projet porte atteinte à la pérennité et à la fluidité du réseau routier. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...). Aucun accès principal ne sera autorisé sur le chemin d'exploitation n°2, le sentier de Gerbette, le sentier de Forest et le sentier de la Forge Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies en impasse, publiques ou privés, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La modification des règles de hauteur est précisée dans les zones UA, UB, A et N, en précisant une hauteur au faîtage plus faible limitant ainsi les différences de niveau lié au terrain naturel.

L'article 10 du règlement est modifié afin d'intégrer des réglementations de hauteurs différentes en zone UA, UB, A et N.

Article 10 de la zone UA, UB, A et N du PLU approuvé	Article 10 de la UA, UB, A et N du PLU modifié
<u>Zone UA</u> La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder : - 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. - 5 m au faîtage pour les constructions annexes (abris de jardin, abris à bois, garages). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Zone UB</u> La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les constructions ne pourront dépasser R+1+C. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder : - 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. - 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>Zone UA</u> La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder : - 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. - 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage. - 5 m 4 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages). En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 6 mètres maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Zone UB</u> La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Les constructions ne pourront dépasser R+1+C. (R+C) La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder : - 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. - 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage. - 5 m 4 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages). En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 6 mètres maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. <u>Zone A</u> La hauteur maximum des constructions est mesurée

Zone A

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R+1+C

La hauteur maximale autorisée de ces constructions ne doit pas excéder :

-6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

-5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Zone N

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

En secteur N, Nens et NI: 5 mètres

En secteur Nh et Nmr : 9 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront dépasser R+1+C (R+C)

La hauteur maximale autorisée de ces constructions ne doit pas excéder :

~~-6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.~~

- 5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage.

~~- 5 m~~ **4 m** au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 6 mètres maximum.

Zone N

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée au faîtage :

En secteur N, Nens et NI: 5 mètres

En secteur Nh et Nmr : ~~9 mètres~~ **5 mètres à l'égout du toit et 9,5 mètres au faîtage.**

4 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 6 mètres maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en précisant l'implantation des constructions par rapport aux sentes piétonnes.

L'article 7 du règlement est complété afin d'intégrer la réglementation concernant l'implantation par rapport aux sentes piétonnes en zone A.

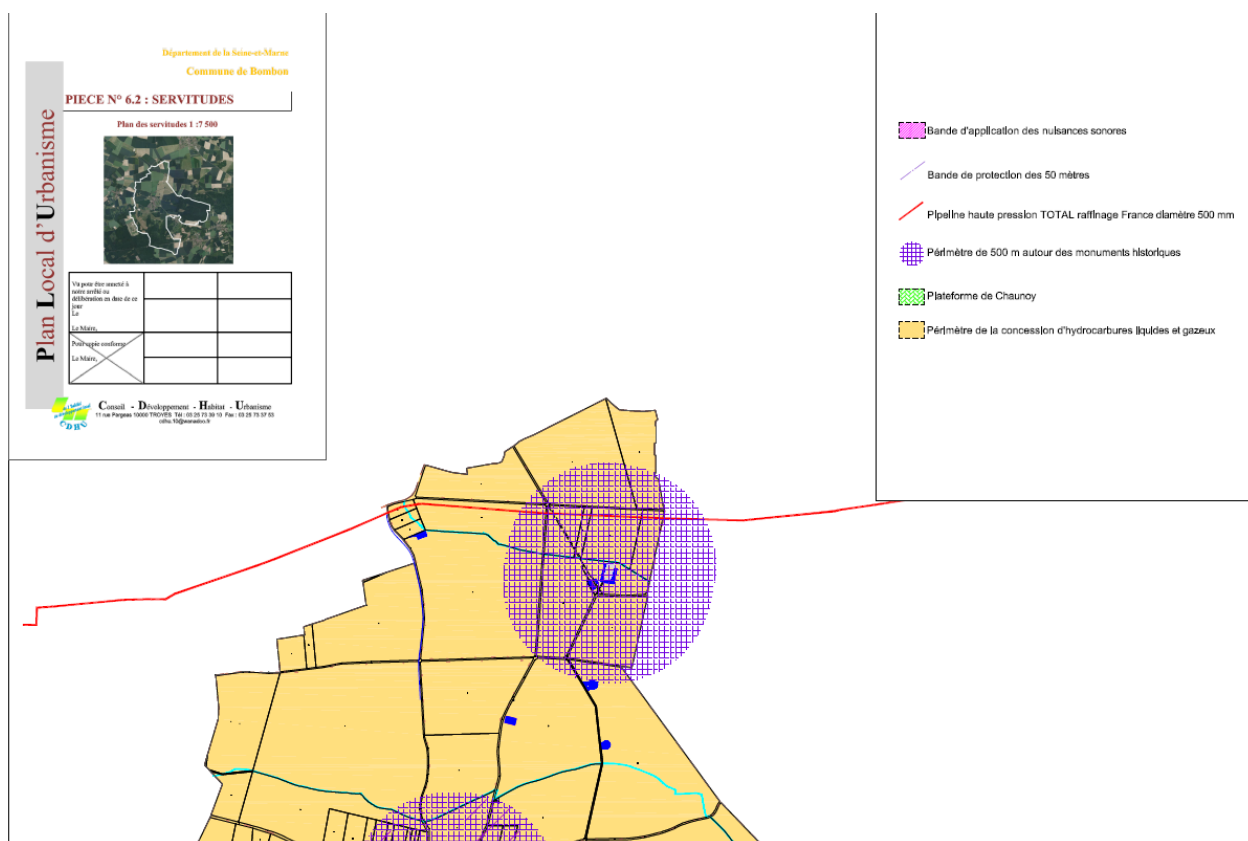
Article 7 de la zone A du PLU approuvé	Article 7 de la zone A du PLU modifié
En zone A Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	En zone A Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De part et d'autre du chemin d'exploitation n°2, du sentier de Gerbette et du sentier de la Forge, sur une profondeur de 5 mètres à compter de la limite d'emprise, aucune construction n'est autorisée.
En zones Anc et Ahr Les constructions doivent s'implanter: - soit en limite séparative - soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour ces trois zones, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.	En zones Anc et Ahr Les constructions doivent s'implanter: - soit en limite séparative - soit à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, pour ces trois zones, ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des bâtiments existants non conforme au présent règlement.

LE ZONAGE

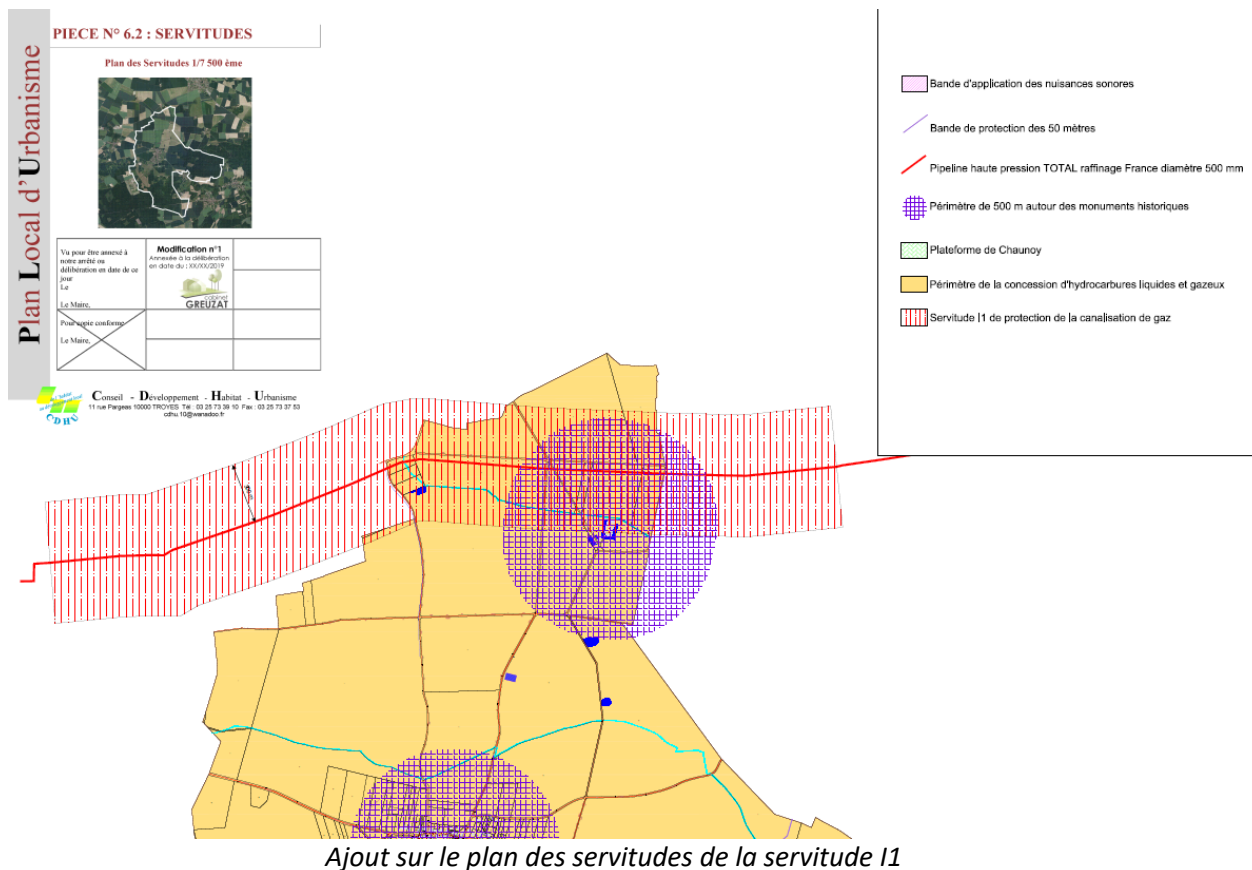
Les modifications liées au zonage consiste à :

- Intégrer la zone tampon de la servitude I1 concernant la servitude I3 du transport de gaz dans le plan des servitudes.
- Intégrer la servitude AC2 oubliée sur le plan des servitudes.
- Prévoir un emplacement réservé en zone UB pour permettre le retournement des camions poubelles et la sécurité.
- Prévoir un emplacement réservé pour la création d'une liaison verte.
- Supprimer l'emplacement réservé n°2, acquis par la commune.
- Prévoir un emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration (5000m²) demandé par le service de l'eau.
- Intégrer les liaisons vertes dans la zone UA UB et A, oubliées lors de l'élaboration du PLU.

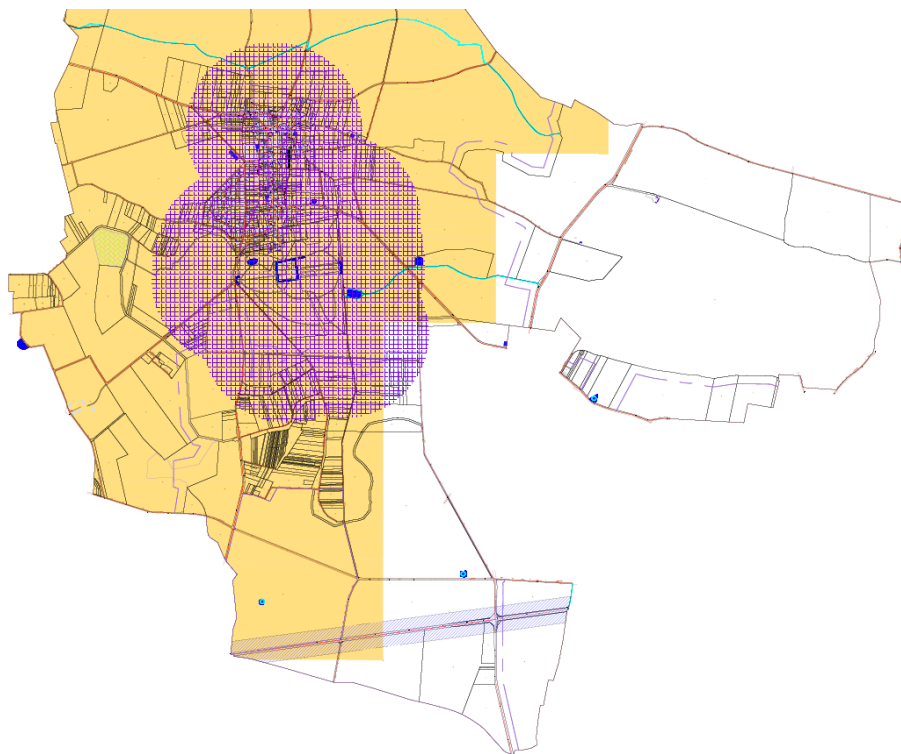
Intégrer la zone tampon de la servitude I1 concernant la servitude I3 du transport de gaz dans le plan des servitudes.



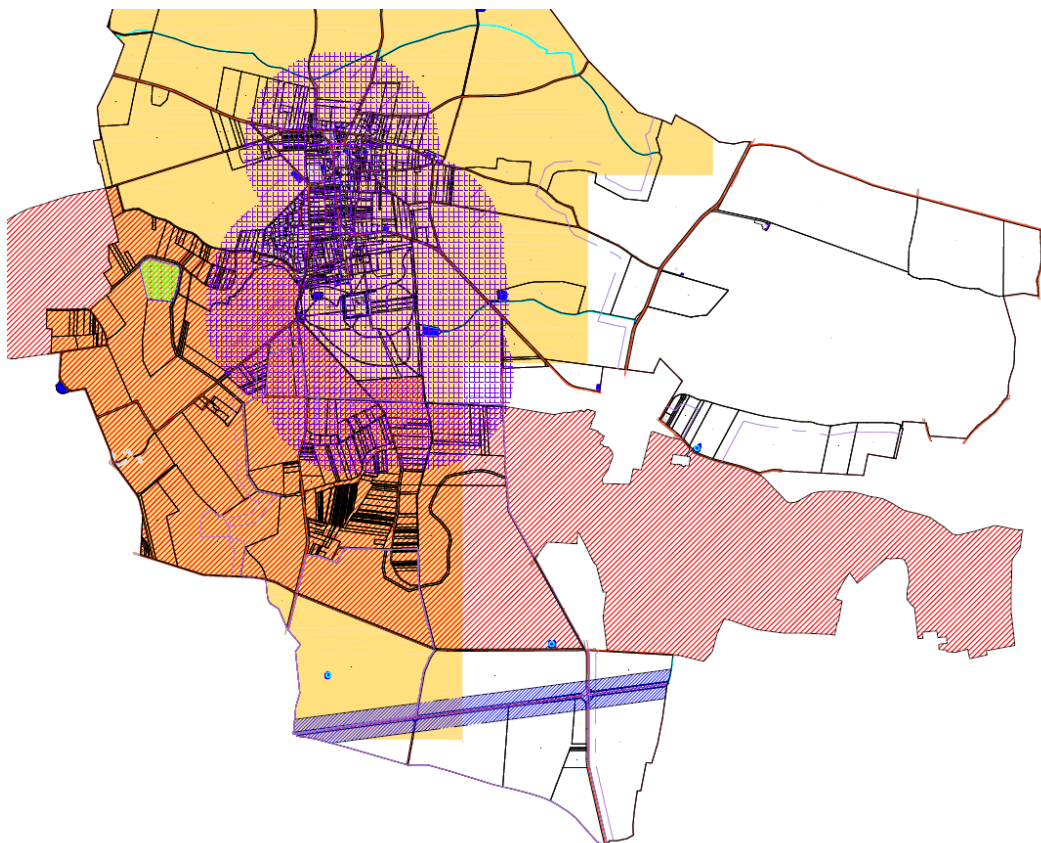
Plan des servitudes, avec présence de la servitude I3 du PLU actuel approuvé



Intégrer la servitude AC2 oubliée lors de l'élaboration du PLU concernant le site classé du ru d'Ancoeuil.

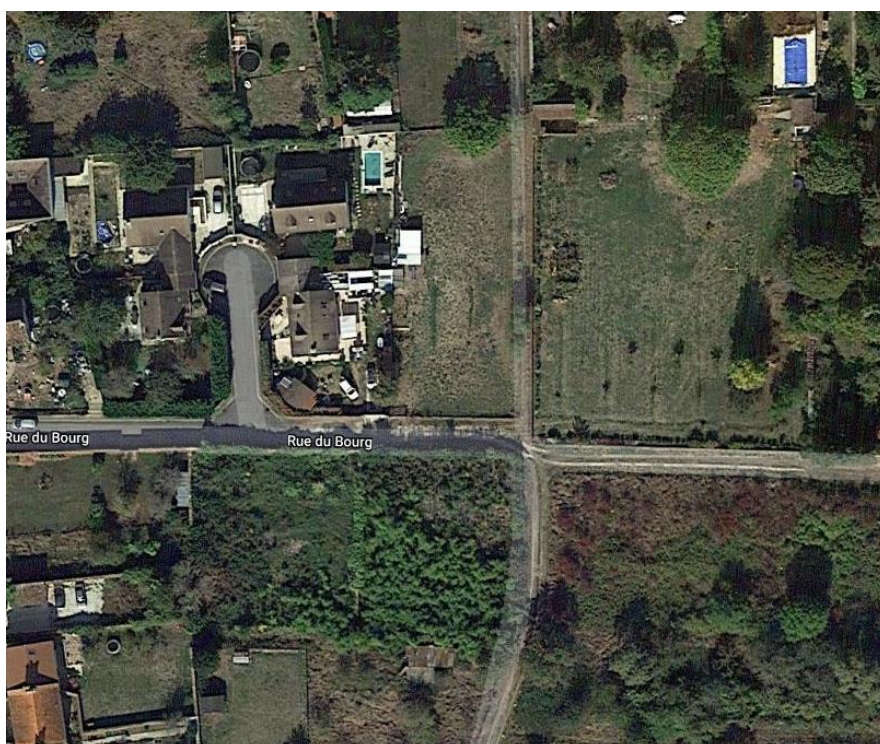


Plan des servitudes, sans la servitude AC2 relative aux sites inscrits et classés.

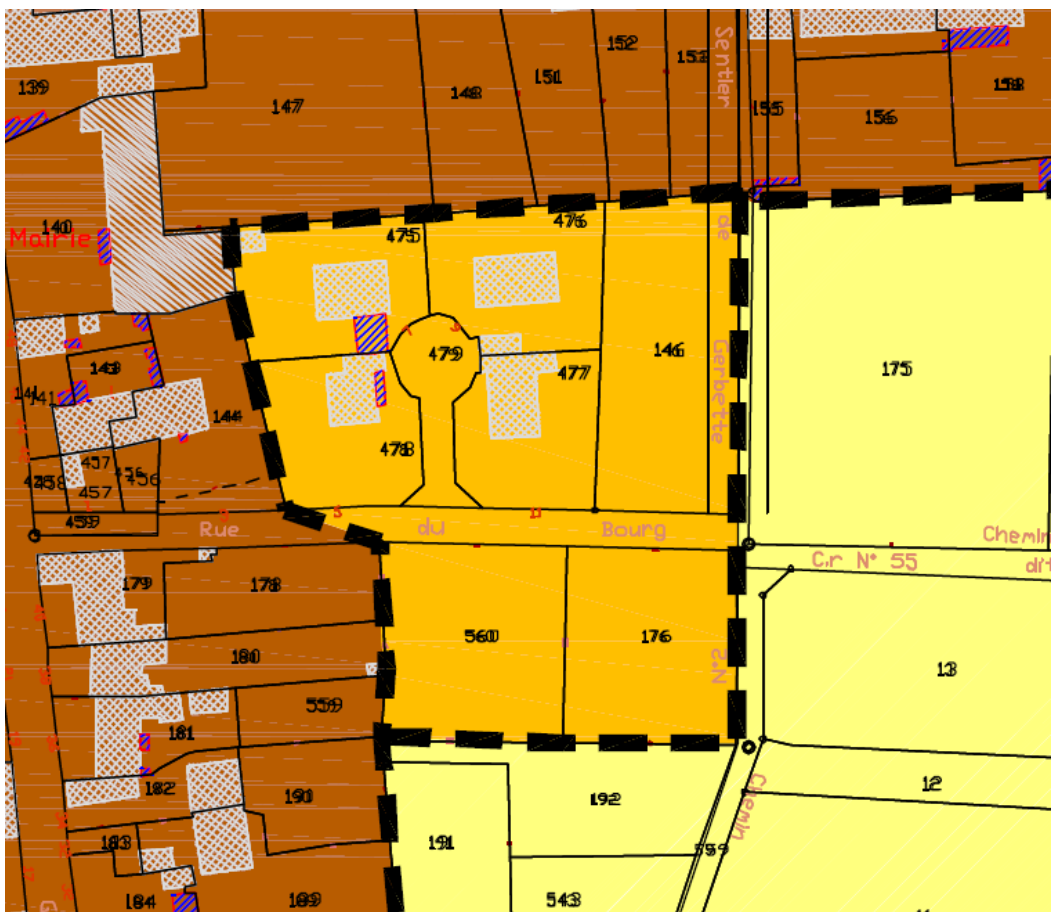


Plan des servitudes, avec l'ajout de la servitude AC2 relative aux sites inscrits et classés, ru d'Ancoeuil

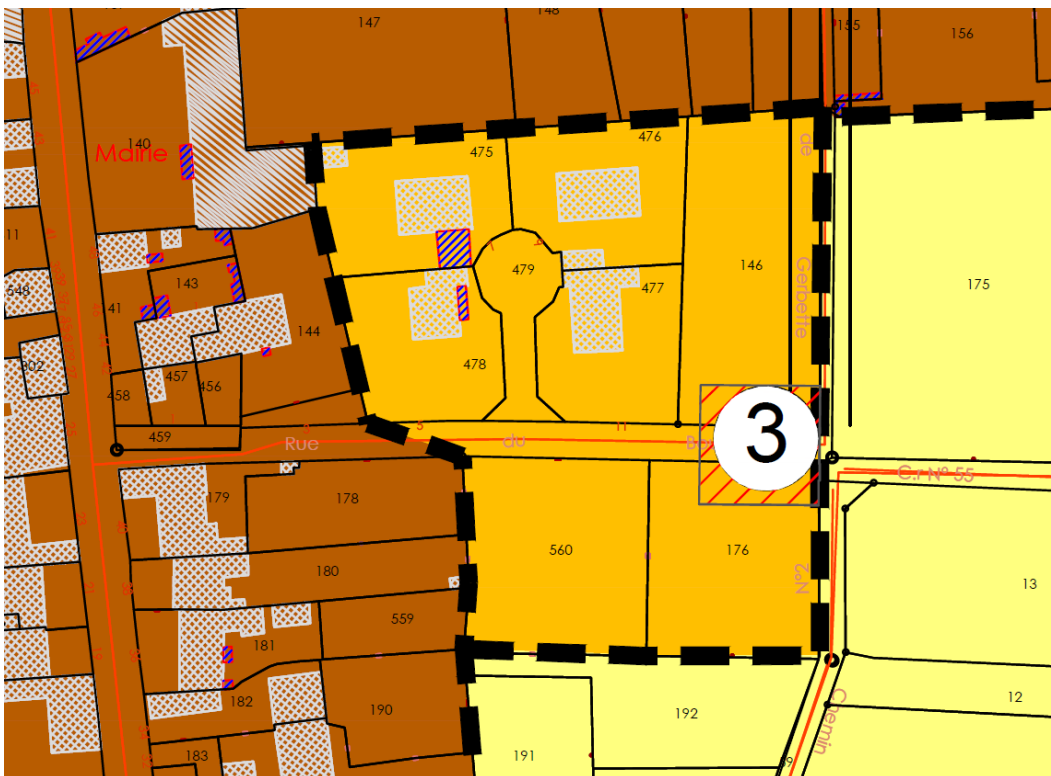
Prévoir un emplacement réservé en zone UB pour permettre le retournement des camions poubelles et sécurités



Ajout d'un emplacement réservé au bout de la rue du Bourg afin de permettre le retournement des véhicules incendies et de ramassage des ordures et assurer la sécurité de la zone.

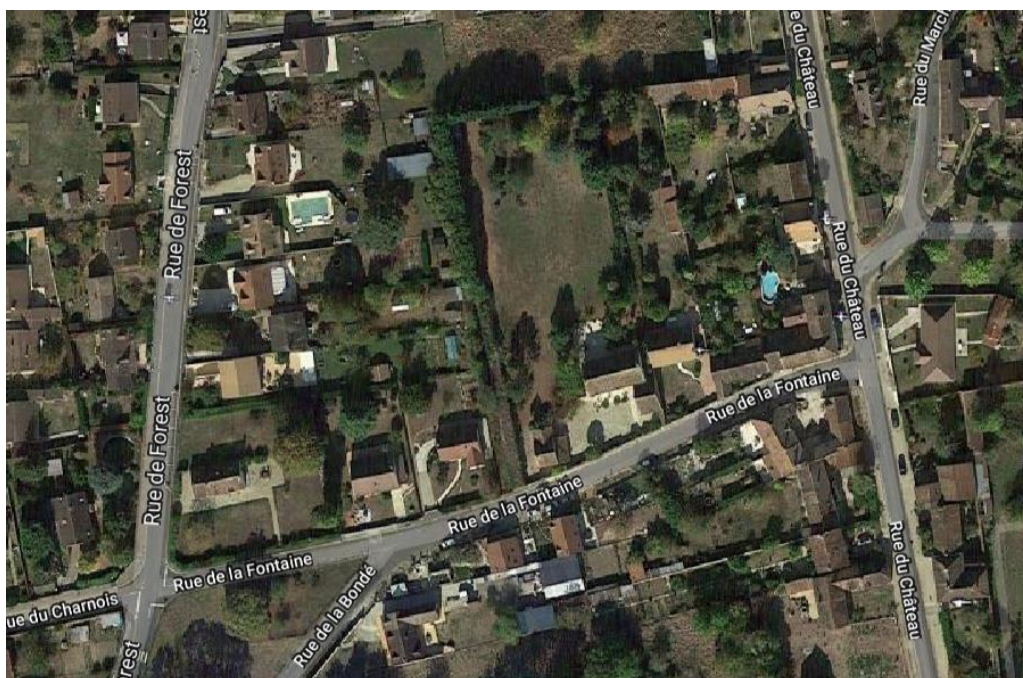


Plan de zonage du PLU actuel sans emplacement réservé.



Plan de zonage modifié avec emplacement réservé n°3 pour la création d'une aire de retournement permettant une meilleur accessibilité et un niveau de securité correct.

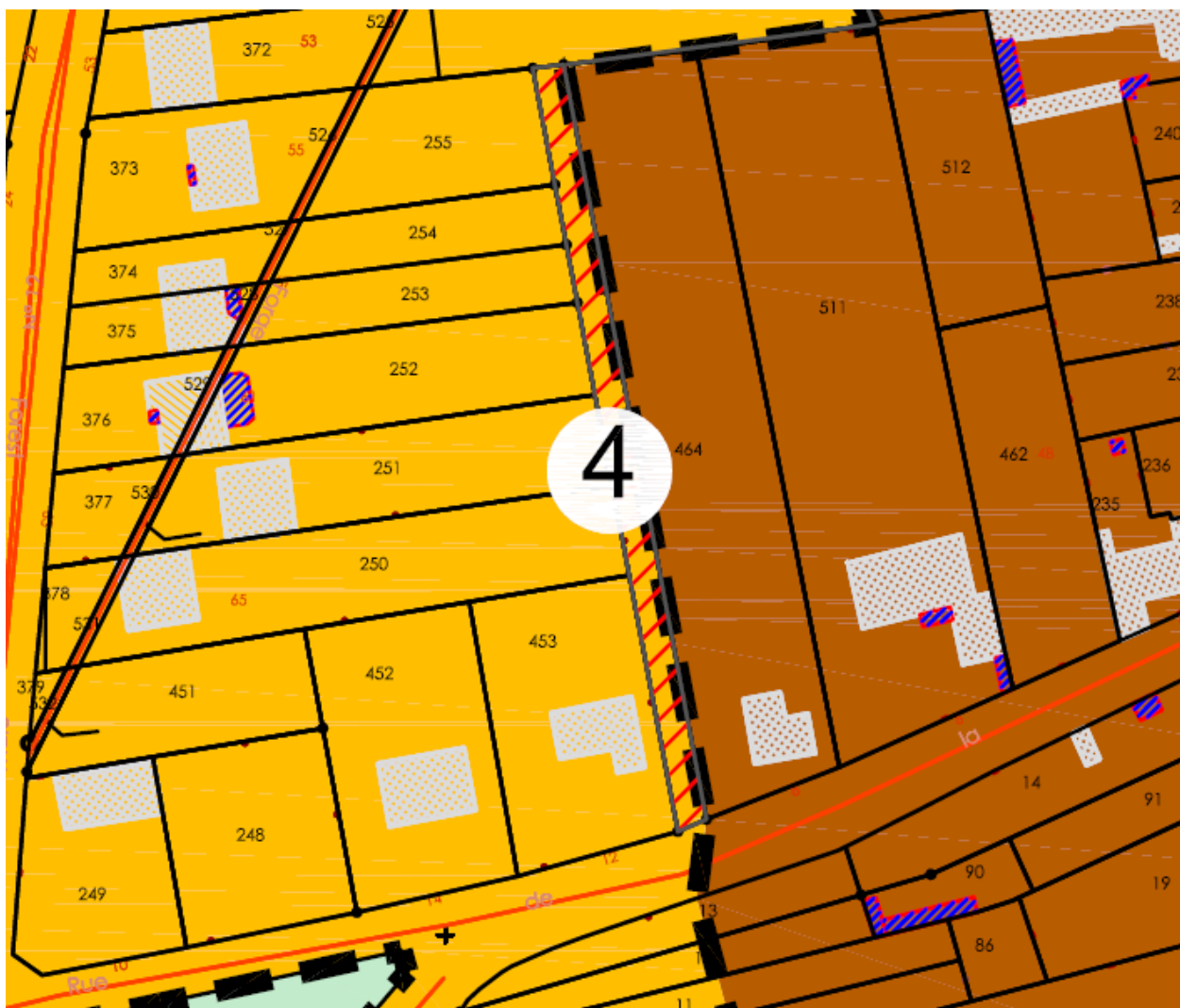
Prévoir un emplacement réservé en zone UB pour permettre la création d'une liaison verte.



Ajout d'un emplacement réservé afin de créer une liaison verte qui permettra à terme de se rattacher au sentier de la forge.



Plan de zonage du PLU actuel sans emplacement réservé.

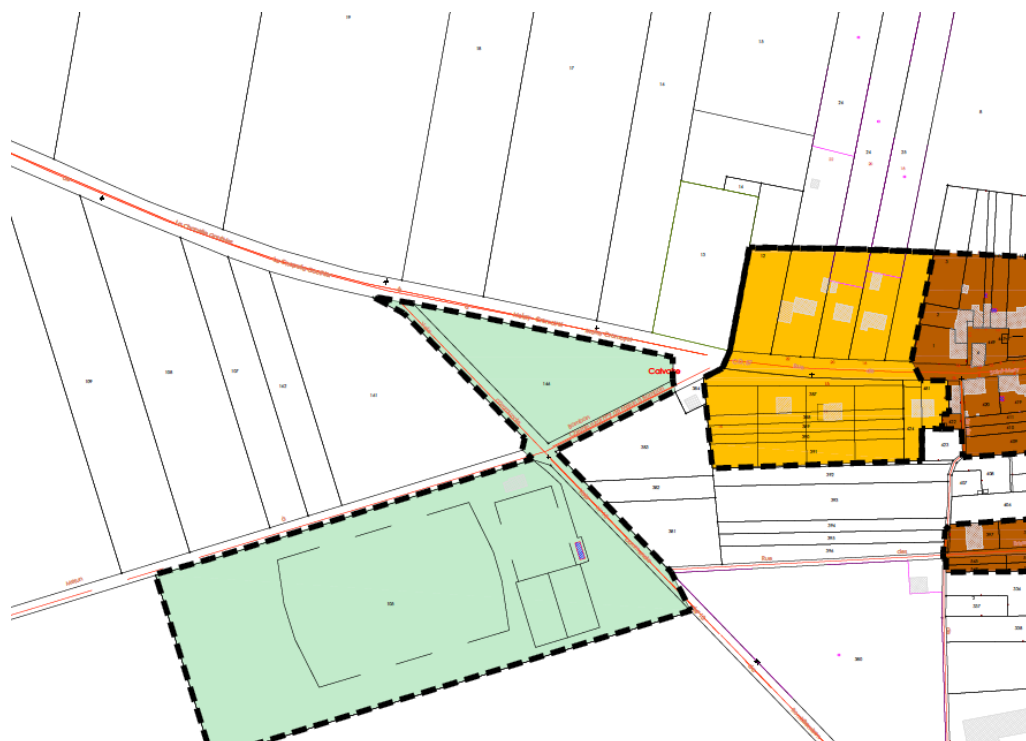


Plan de zonage modifié avec emplacement réservé n°4 pour la création d'une liaison verte permettant a terme de rejoindre le sentier de la Forge.

Supprimer l'emplacement réservé n°2, acquis par la commune.



PLU actuel approuvé, présence de l'emplacement réservé n°2



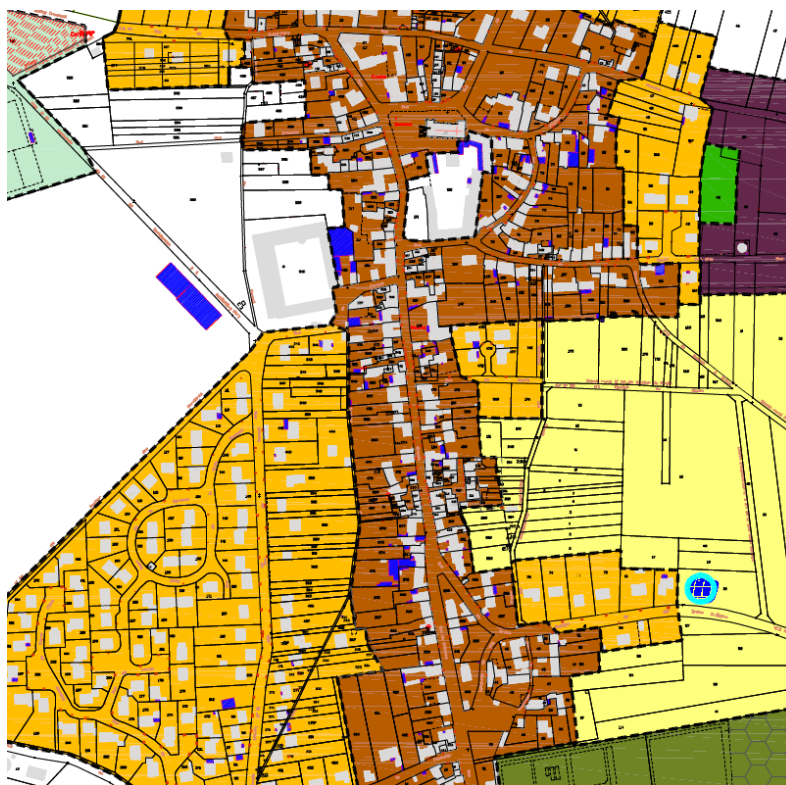
PLU modifié, suppression de l'emplacement réservé n°2 acquis par la commune.

Une demande a été réalisée par le syndicat concernant la volonté de prévoir un emplacement réservé de 5000 m² dans la continuité de la station d'épuration existante afin de prévoir le futur et ainsi ne pas venir bloquer un projet d'équipement d'intérêt collectif. La station d'épuration actuelle est obsolète et pollue le ru. La nouvelle station d'épuration permettra d'éviter la pollution du ru et permettra de bénéficier d'un équipement conforme.

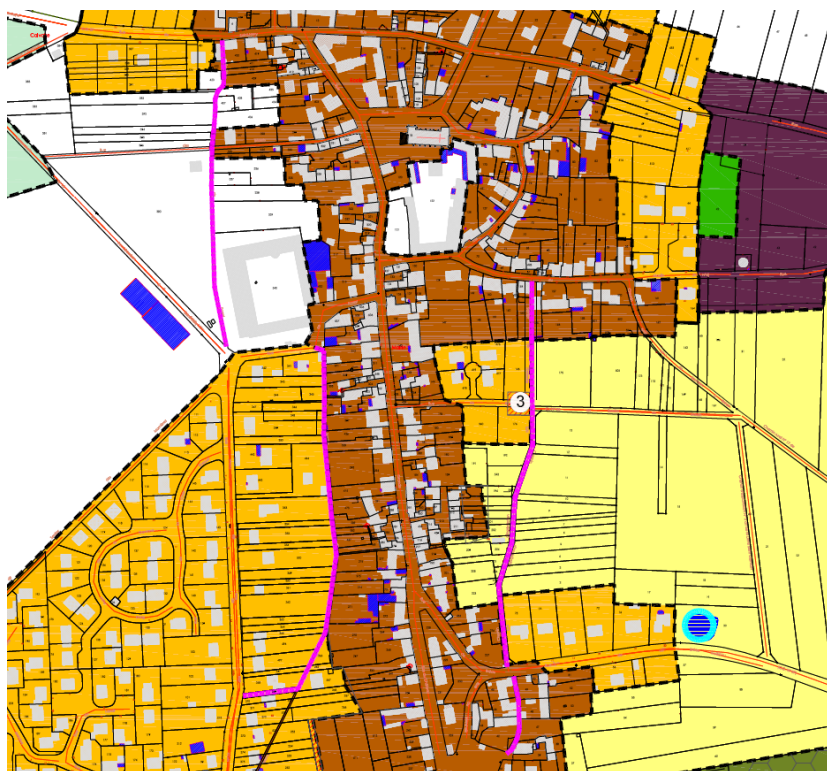


124

Intégrer les liaisons vertes dans la zone UA et UB, oubliées lors de l'élaboration du PLU.



Zonage du PLU actuel, sans la protection des sentes piétonnes.



Intégration des liaisons vertes (en couleur violet sur le plan de zonage), ces sentes repérées sont protégées par l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et le règlement modifié. Il s'agit des sentes de la Forge, de Forest et de la Gerbette.

Liste des Emplacements Réservés PLU du rapport de présentation

Avant la modification de la liste des emplacements réservés.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable aux tiers.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	bénéficiaire
1	1 351 m ² : destiné à l'aménagement de la voirie pour sécuriser le croisement	Commune
2	4 531 m ² : Destiné à l'aménagement d'un parking perméable en rapport avec les équipements sportifs.	Commune

Après la modification de la liste des emplacements réservés.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à recevoir des aménagements ou équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination. A cet effet, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve de l'acquérir, en l'occurrence la collectivité locale et ce dès que le P.L.U. deviendra opposable aux tiers.

Numéro de l'emplacement réservé	Nature et superficie approximative	Bénéficiaire
1	1351 m ² destiné à l'aménagement de la voirie pour sécuriser le croisement	Commune
2	5136 m ² destiné à l'extension future de la station d'épuration	Communauté de communes
3	400 m ² destiné à une aire de retournement	Commune
4	455 m ² destiné à la création d'une liaison verte	Commune

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification légère des articles 1, 3, 7 et 10 des zones UA, UB, A et N n'entraîne pas d'augmentation des possibilités de construction. Ces modifications réglementaires n'auront donc pas d'impact sur l'environnement.

Les modifications du zonage concernent l'ajout d'emplacements réservés, l'ajout d'une liaison verte à protéger ainsi que la servitude I1 et AC2 sur le plan des servitudes.

DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE BOMBON.

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	La zone Natura 2000 est située à environ 5 km à vol d'oiseau, (Massif de Villefernoy
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	La commune n'est pas incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		Le territoire communal est occupé par une zone naturelle intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type I
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope...) ne fait partie du territoire.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x		Les deux principaux corridors biologiques du territoire communal sont le Val d'Ancoeur et sa continuité avec le bois de Saint-Méry. Trois autres corridors biologiques d'intérêt local traversent le territoire communal.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		La commune est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides de niveau 2 et 3 (Drieu Ile de France) sur son territoire.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	x		La commune est concernée par un Espace Naturel Sensible. Il se nomme "Les Bordes Chalongs".

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?		x	Territoire communal non concerné.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		Bombon est concernée par plusieurs zones de protection concernant les monuments ou les sites. La Ferme fortifiée des Epoisses
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	x		

			Les jardins d'agrément et le parc du château de Bombon L'église Saint Germain Le château et les dépendances de Monjay
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 5 sites sur la commune
Anciens sites industriels et activités de services		x	La base de données BASOL (sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) référence aucun site sur la commune
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	Territoire communal non concerné.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	Territoire communal non concerné.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		La qualité des eaux est surveillée par l'Agence de l'Eau Seine Normandie et par la DRIEE (service de l'eau et des milieux aquatiques). Les données concernant la qualité physico-chimique des cours d'eau sont tirées des mesures effectuées par la DRIEE.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	x		Les ressources en eaux sont suffisantes pour le projet envisagée dans le PLU
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		La station d'épuration permet l'accueil de nouveaux habitants et son fonctionnement est bon. Cependant afin de prendre en compte son extension à long terme un emplacement réservé est instauré dans son prolongement.

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation pour la commune. Le risque de retrait gonflement des argiles est moyen à fort. Le risque de remontée de nappes est faible à sub-affleurant. Présence de canalisation de gaz sur le territoire. Présence de deux cavités naturelles sur le territoire.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	La commune n'est pas concernée par un PPR approuvé ou en cours d'élaboration.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x		La route départementale 408 est classée au titre des nuisances au bruit. Elle est en catégorie 3.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?			Non concernée par un PEB.

Air, énergie, climat

	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		Le Plan Climat de la Région Ile de France a été adopté en 2011 : il s'agit d'un nouveau document étant un des aspects novateurs du Grenelle
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification n°1 recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		x	INCIDENCE NULLE
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas modifier, impacter les réservoirs et continuités écologiques.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les zones humides potentielles repérées par la DRIEE.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les espaces naturels sensibles.

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?		x	INCIDENCE NULLE
Site classé ou projet de site classé	x		INCIDENCE NULLE

et son intégration dans le milieu ?			
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	x		Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les monuments historiques classés ou inscrits sur le territoire.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas impacter les perspective paysagère repérée par les documents de rang supérieur.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent pas créer de nouveaux sites et sols pollués ou potentiellement pollués
Anciens sites industriels et activités de services		x	INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	INCIDENCE NULLE
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent impacter ou dénaturer les cours d'eau et nappes phréatiques.
Présence d'un captage prioritaire		x	INCIDENCE NULLE

Grenelle ?			
------------	--	--	--

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont- elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent apporter une surconsommation des eaux potables.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent apporter une augmentation des eaux d'assainissement.

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne viennent augmenter le risque de mouvement de terrain ainsi que le risque d'inondation.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°1 du PLU ne vont pas entrainer de nouvelles nuisances sonores.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		x	INCIDENCE NULLE

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE

La modification n°1 du PLU de Bombon porte sur des modifications réglementaires très légères, plus particulièrement sur de la reformulation d'article. Cette modification n'implique pas d'incidence environnementale négative.