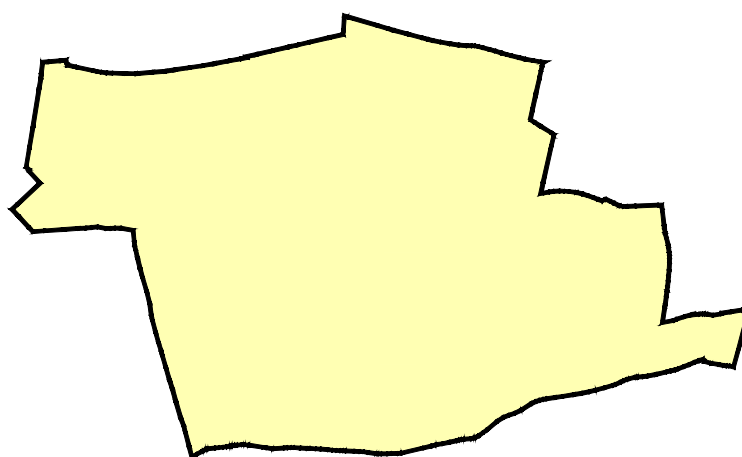


COMMUNE DE MONDREVILLE (77)

## Carte Communale



### RAPPORT DE PRESENTATION

Objet	Date
Approuvée le	
Révisée le	

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION - DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE</b> .....	<b>2</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC</b> .....	<b>4</b>
<b>I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>5</b>
1. Situation géographique et administrative .....	5
2. Environnement naturel .....	6
2.1. Caractéristiques physiques .....	6
2.2. Caractéristiques environnementales .....	9
2.3. Entités paysagères .....	9
3. Cadre urbain .....	11
3.1. Perceptions éloignées et entrées de bourg .....	12
3.2. Le bourg de Mondreville .....	12
3.2. Organisation du cœur de village .....	13
3.3. Les hameaux .....	15
3.4. Les écarts .....	17
3.5. Le patrimoine culturel .....	17
3.4. Equipements publics, vie locale et associative .....	18
<b>II. LES RESEAUX</b> .....	<b>19</b>
1. L'eau potable .....	19
2. La défense incendie .....	19
3. L'assainissement .....	20
3.1. Réseau eaux pluviales .....	20
3.2. Réseau eaux usées .....	20
4. L'électricité .....	20
5. Télécommunication .....	20
7. Les déchets .....	20
<b>III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL</b> .....	<b>21</b>
1. Les caractéristiques de la population .....	21
1.1. Evolution démographique depuis 1968 .....	21
1.2. Structure de la population par âge et indice de jeunesse .....	22
1.3. Evolution du nombre et de la taille des ménages .....	22
2. L'habitat .....	23
2.1. Le parc de logements .....	23
2.2. Epoque d'achèvement des logements .....	23
3. Activités économiques .....	24
3.1. Population active et migrations alternantes .....	24
3.2. Principaux établissements (commerce, artisanat, tourisme) .....	24
3.3. Activité agricole .....	25
<b>IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES</b> .....	<b>27</b>
1. Prescriptions nationales .....	27
2. Les principales contraintes .....	28
<b>2<sup>EME</sup> PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATIONS DU ZOANAGE</b> .....	<b>29</b>
<b>I PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE</b> .....	<b>30</b>
1. Zone constructible : zone C .....	30
1.1. Définition .....	30
1.2. Justification des limites de la zone constructible .....	30
1.3. Développement communal et surfaces constructibles .....	31
2. Zone constructible à destination d'activités : zone Ca .....	31
3. Zone non constructible : zone N .....	31
3. Répartition de la superficie des zones .....	32
<b>II. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR</b> .....	<b>33</b>
1. Analyse des incidences sur l'environnement naturel .....	33
1.1. Impact sur les caractéristiques physiques du milieu .....	33
1.2. Impact sur la structure bâtie et le cadre urbain .....	33
2. Impact sur les réseaux .....	33
2.1. Eaux potable .....	33
2.2. Couverture de la défense incendie .....	33
2.3. Assainissement .....	34
2.4. Ordures ménagères .....	34

4. Impact économique et sur le cadre de vie .....	34
III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME .....	35
1. En zone constructible .....	35
2. En zone non constructible .....	35
<b>ANNEXES .....</b>	<b>36</b>

## INTRODUCTION - DEFINITION DE LA CARTE COMMUNALE

Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) régi par les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'article L.111-1-2 dit de « constructibilité limitée » :

Art. L.111-1-2 (L. n°86-972, 19 août 1986, art. 1<sup>er</sup> et L. n° 2000-1208, 13 décembre 2000, art. 202, II) :

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

1° - (L. n°2003-590 du 2 juillet 2003, art. 34-I) L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° - (L. n°2000-614, 5 juill. 2000, art. 8) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, » à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° - Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° - (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 (L. n°95-115 du 4 février 1995) et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Néanmoins, conformément à l'article **L.124-1 du code de l'urbanisme**, les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de constructibilité limitée.

Tel est l'objet du présent document, que la commune de Mondreville a souhaité établir.

La carte communale comporte :

- ✓ un rapport de présentation qui :
  - Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique ;
  - Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ;
  - Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.
- ✓ une carte décrivant la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions.

Objectifs de l'élaboration de la carte communale :

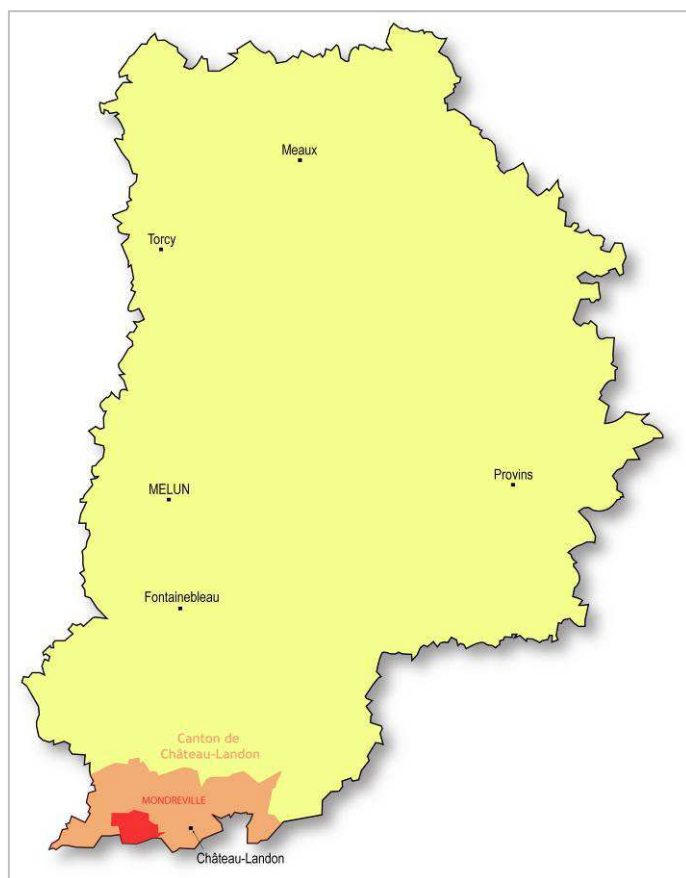
La carte communale est l'occasion pour une commune de réfléchir aux quelques principes d'aménagement qui lui sont nécessaires.

## 1<sup>ère</sup> PARTIE : SITUATION ACTUELLE ET DIAGNOSTIC

---

# I. ETAT INITIAL DU SITE, DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

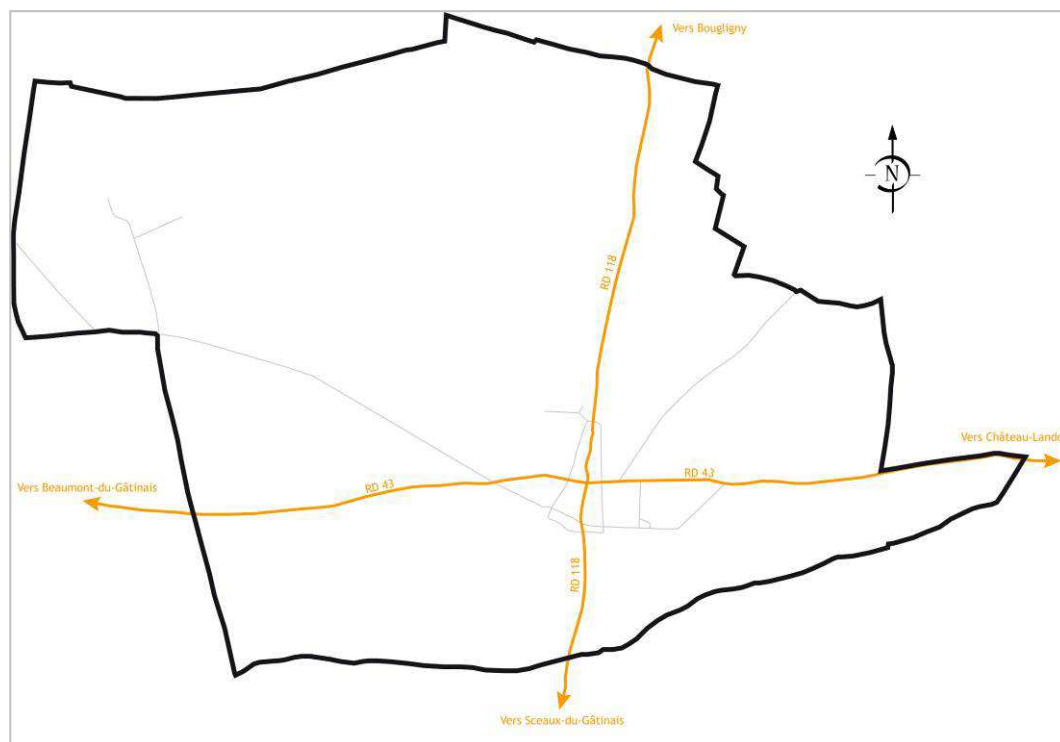
## 1. Situation géographique et administrative



Mondreville est située en limite Sud du département de Seine et Marne. Elle appartient à l'arrondissement de Fontainebleau à 34 km, et se situe à 7 km du chef lieu de canton Château-Landon (15 communes).

La commune s'étend sur 2027 hectares.

Le bourg se situe au carrefour de la RD 118 et de la RD 43. Quelques voies communales desservent les différents hameaux du territoire.



La commune de Mondreville appartient au schéma Nemours-Gâtinais, approuvé en octobre 1996 et qui regroupe au total 45 communes.

Il établit un taux de croissance démographique variant entre **0.5 et 0.6%** pour chaque commune. Il précise pour Mondreville que cette commune « **doit rester rurale [...] C'est-à-dire que la structure actuelle du village en forme de « L », s'étendant de façon continue depuis le Bout d'en haut jusqu'à la Garde, ne devrait pas être modifiée. En limite de commune, le hameau de Pilvernier reste en son état actuel.** ».

De façon générale, il prescrit donc une croissance modérée du village et une évolution très contrôlée voir un maintien en l'état des hameaux.

La carte communale devant être compatible avec le Schéma Nemours-Gâtinais, elle devra respecter ces principes.

## 2. Environnement naturel

### 2.1. Caractéristiques physiques

#### Climat<sup>1</sup>

Le climat s'apparente à celui du département de la Seine-et-Marne à savoir un climat océanique dégradé qui se traduit par :

- des écarts de températures : entre 1953 et 2002, elles ont varié entre un minimum de 3,2°C en janvier et 18,6°C en juillet (station de Melun),
- des pluies, réparties sur toute l'année, fréquentes en hiver (2j/3), plus rares mais plus intenses l'été à cause des orages (1j/3).

Température la + basse	-19,8°C
Jour le plus froid	17 janvier 1985
Année la plus froide	1963
Température la + élevée	38,3°C
Jour le plus chaud	4 août 1990
Année la plus chaude	1994
Hauteur maximale de pluie en 24h	89,8 mm
Jour le plus pluvieux	24 août 1987
Année la plus sèche	1953
Année la plus pluvieuse	1999

La pluviométrie démontre que ceux sont les mois de Mai - Juin et Octobre les plus pluvieux ; Mars et Juillet étant les plus secs.

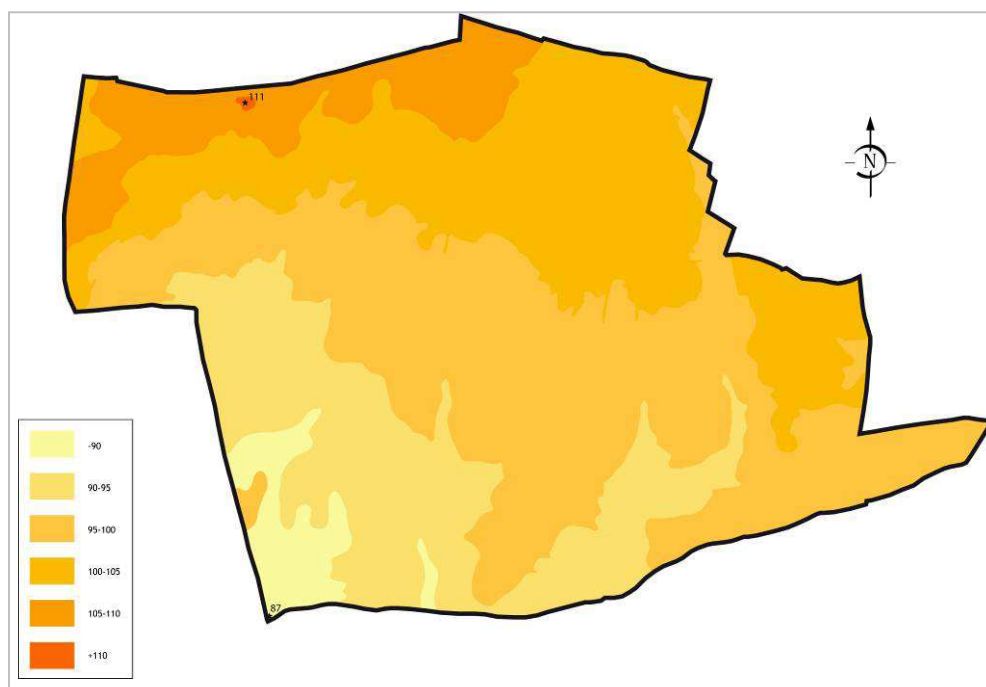
#### Relief<sup>2</sup>

La commune est située sur un plateau ouvert.

Le relief est peu marqué puisque les altitudes s'échelonnent entre 87 mètres en limite sud-ouest de la commune et 110 m au nord-ouest.

On observe une pente de moins de 1% entre le nord et le sud.

L'écoulement des eaux se fait en direction du sud vers la vallée du Fusain dans le département du Loiret.



#### Hydrographie

<sup>1</sup> Source : Météo France

<sup>2</sup> Source : carte topographique au 1/25 000ème





L'eau superficielle est inexistante à Mondreville. Aucun cours d'eau n'est recensé. On notera la présence d'une mare dans le bourg.

Mondreville est située sur la nappe de la Beauce. Elle appartient au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce.

La commune est située dans le périmètre du SDAGE Bassin Seine-Normandie.

### Qualité de l'eau

*« La Directive cadre sur l'eau (adoptée le 23 octobre 2000) est le texte majeur qui vise à structurer la politique de l'eau dans chaque Etat membre. Son ambition première est de faire recouvrer aux milieux aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, lacs etc..) un « bon état » d'ici 2015.*

La commune de Mondreville est concernée par :

- **La zone vulnérable** d'Ile-de-France (elle couvre tous les départements)  
Au sens de la Directive « Nitrates » : « zones désignées comme vulnérables à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole compte tenu notamment des caractéristiques des terres et des eaux ainsi que de l'ensemble des données disponibles sur la teneur en nitrates des eaux et de leur zone d'alimentation ».
- **La zone sensible** de la Seine aval. Une zone sensible est « un bassin versant dont les masses d'eau significatives à l'échelle du bassin sont particulièrement sensibles aux pollutions »

## Géologie et pédologie<sup>3</sup>

### ➤ Le sous-sol

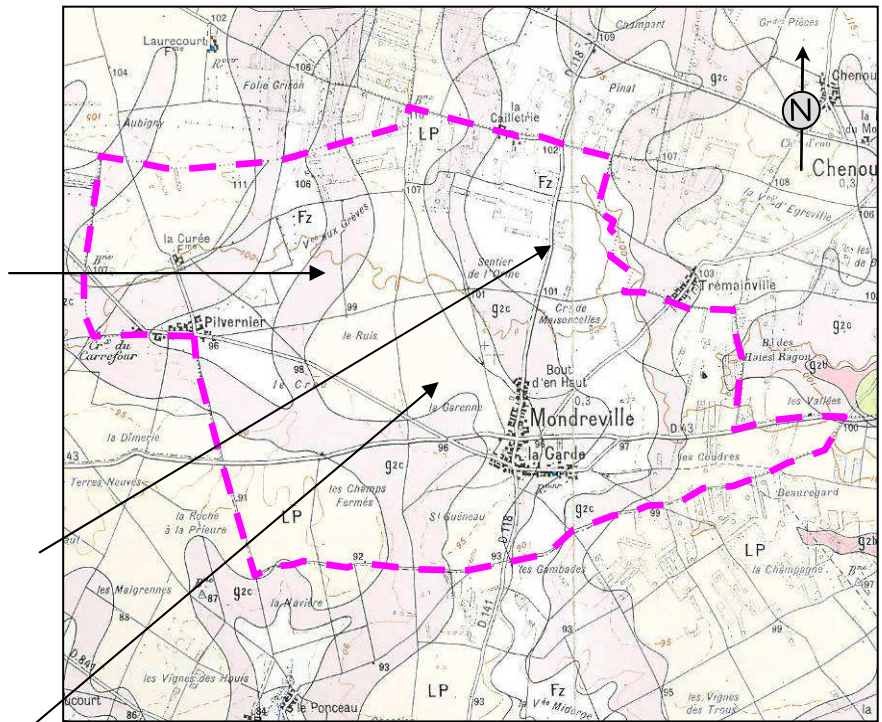
La majeure partie du territoire de **Mondreville** est située sur des **limons quaternaires (LP)** de faible épaisseur et sur des **alluvions récentes (Fz)** qui reposent directement sur le **calcaire du Gâtinais (g2c)**.

Le **calcaire du Gâtinais (g2c)** se retrouve sur l'ensemble de la commune dont il constitue le substratum. C'est un calcaire blanchâtre qui atteint une épaisseur voisine de 12 à 15 m.

Ce calcaire, lorsqu'il n'affleure pas directement en surface, est le plus souvent recouvert de limons ou d'alluvions de faibles épaisseurs.

Les **alluvions récentes (Fz)** sont formées de sables quartzeux mêlés à des graviers provenant du remaniement des formations antérieures (silex, grès, galets, chailles...).

Les **limons quaternaires (LP)** constituent un mélange d'éléments variés, à caractère résiduel. Leur épaisseur est voisine de 1m à 2m.



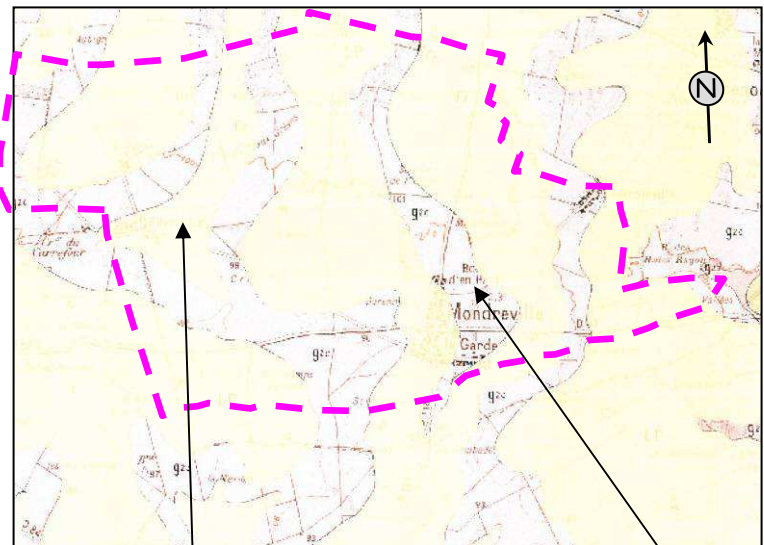
Le territoire de **Mondreville** est constitué principalement d'un **sol fertile limoneux** sur un **sous-sol calcaire**, perméable.

Il est très propice à la culture céréalière.

La **nappe de la craie** constitue le principal réservoir aquifère de la région utilisé pour l'alimentation en eau potable des communes. Cet aquifère vulnérable est profond, mais il forme un vaste réseau karstique alimenté par les précipitations régionales qui se retrouve parfois à faible profondeur dans les alluvions.

La nature du sol montre une présence **d'argile faible en surface**.

Les **risques de mouvements de terrain** liés au retrait et gonflement des sols argileux pour les constructions **sont donc faibles** sur les terrains sis sur les formations alluvionnaires ou limoneuses superficielles, **voire nuls** sur les terrains sis sur le Calcaire du Gâtinais.



Aléa faible

Aléa a priori nul

<sup>3</sup> Source : *Cartes géologiques n° 397 et 429, «Beaugency» et « Bracieux », BRGM*



## 2.2 Caractéristiques environnementales

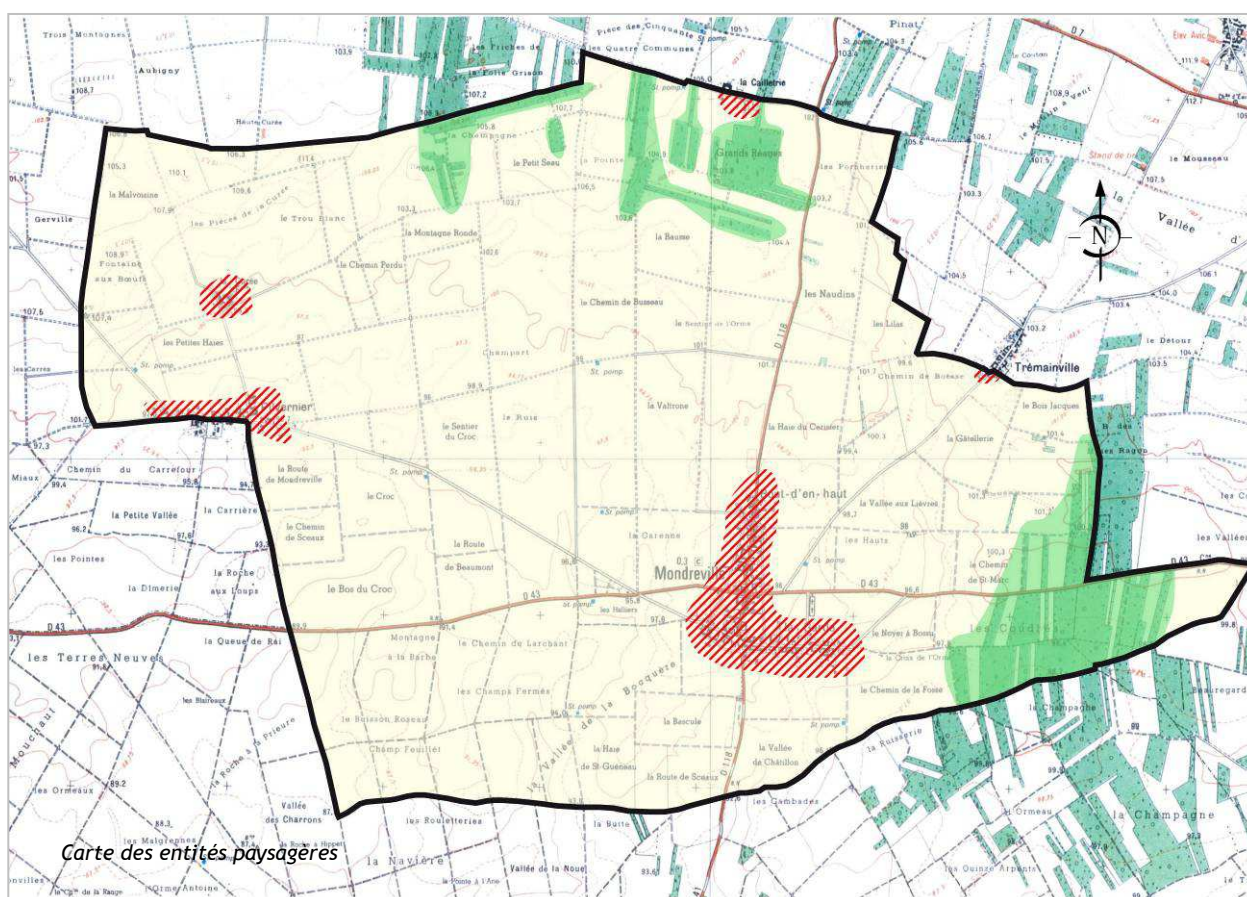
Aucune ZNIEFF ou zone Natura 2000 n'est recensée sur le territoire communal.

Le conservatoire Botanique National qui a établi un inventaire des espèces protégées en Île de France n'a pas observé d'espèce protégée sur le territoire de Mondreville.

## 2.3. Entités paysagères

Peu de paysages composent et caractérisent le territoire de Mondreville :

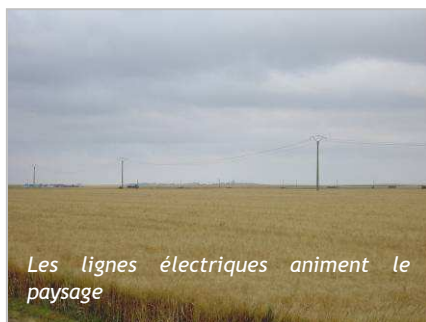
- Paysage ouvert agricole.
- Paysage bâti.
- Quelques massifs boisés au Nord et à l'Est du territoire.



## Paysage ouvert

Le territoire communal est dominé par le **paysage ouvert** du plateau agricole qui s'étend au-delà des limites départementales au Sud.

Les lisières forestières sont souvent seules à fermer l'horizon.



Le territoire communal est ponctué au Nord et au Sud/Est par quelques massifs boisés qui viennent modifier le paysage et limiter les perceptions.

Des miradors témoignent d'une activité de chasse dans ces bois.

Les nombreux chemins d'exploitation agricole qui maillent le territoire communal permettent également la randonnée, bien qu'aucun circuit officiel n'existe.



L'absence de relief et de végétation facilite les covisibilités dans un champ de vision ample. Chaque bourg, hameau, silo ou hangar agricole participe à l'animation du paysage.





Deux éléments implantés à l'écart du bourg et des hameaux marquent d'avantage le paysage.

- ✓ Les hangars de Cotancelle,
- ✓ Les silos avant l'entrée Sud du Bourg.



En limite Nord de la commune le club « la Rose des Vents » permet de pratiquer l'ULM. Implantée à l'écart des axes principaux de la commune et à proximité de boisement, les bâtiments ont peu d'impact dans le paysage.

En bordure de la RD 118, aux abords des silos, une décharge forme un point noir visuel pour les usages de la voie.



### 3. Cadre urbain

La commune de **Mondreville** est constituée :

- D'une entité principale - **le bourg** implanté au carrefour entre les deux routes départementales de la commune.
- De trois **hameaux** implantés en limite du territoire communal (aucun des hameaux n'est situé entièrement sur la commune de Mondreville).
- D'un **écart**.



### 3.1. Perceptions éloignées et entrées de bourg

Les perceptions du bourg sont nombreuses mais varient peu selon les points de vue. La silhouette du bourg est souvent marquée par le clocher et les hangars ou silos implantés en limite urbaine.



Les entrées du bourg sont en corrélation avec les perceptions lointaines :

- ✓ Depuis la R.D.43, une jeune plantation de haies annonce l'entrée de bourg. En arrivant de l'Est le cimetière, puis le terrain de sport, constituent deux signaux précurseurs de l'entrée. Les silos et hangars sont très présents dans le front bâti.
- ✓ Depuis la R.D.118, le front bâti marque les entrées du bourg avec une présence moins importante des hangars et silos.



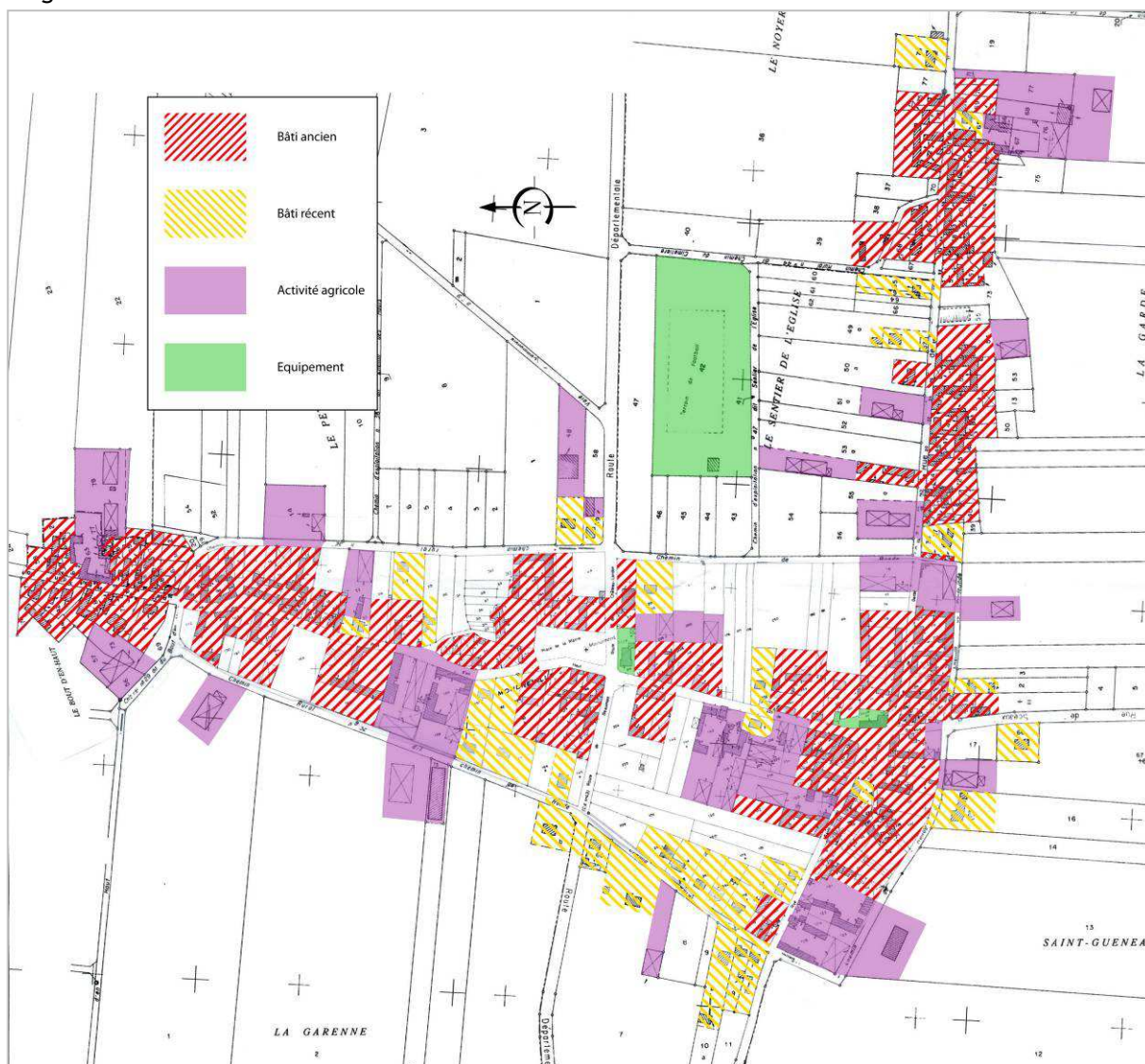


### 3.2 Organisation du cœur de village

Le bourg regroupe la majorité des habitants de la commune.

Implanté au carrefour entre la R.D.118 et la R.D.43, il s'est développé principalement en rive de la R.D.118 et de la Rue de la Garde (voie parallèle à la R.D.43).

Ce premier carrefour forme un premier lieu de vie avec l'école maternelle (regroupement scolaire), l'église Saint Etienne et le monument aux morts.





La traversée du bourg par la R.D.43 offre l'image d'un bourg à l'urbanisation peu dense. En effet de nombreuses parcelles restent cultivées en rive de la voie dans l'emprise du bourg.



*En arrivant de Beaumont-en-Gâtinais l'entrée est marquée par deux parcelles bâties qui laissent ensuite la place à une importante zone non urbanisée.*



*Cette zone non urbanisée s'étend entre la R.D.43 et la Rue Saint Gueneau*



*Carrefour R.D.118/R.D.43 - La rive Sud reste inoccupée.*

Le deuxième pôle de vie du bourg est la Place Saint Gueneau avec la Mairie, la salle polyvalente et le garage automobile.



*Place Saint Gueneau avec le garage en arrière plan*



*Mairie et salle polyvalente*

Les deux principaux axes du bourg orientés Nord/Sud (Rue du Bout d'en Haut et Rue de Sceaux) et Est/Ouest (Rue de la Garde et Rue saint-Gueneau) forment un front bâti avec les constructions à l'alignement relayées par les murs de clôture.

Cette urbanisation continue est cependant souvent interrompue par de nombreuses « dents creuses ».



*Dent creuse - Rue du Bout d'en Haut*



*Dent creuse - Rue de la Garde*



*Murs de clôture permettant de former un front bâti continu (Rue Saint Gueneau)*

De nombreuses fermes sont encore présentes au cœur du bourg. Elles se caractérisent souvent par une implantation du bâti en U, autour d'une importante cour intérieure séparée de la voie par un mur de clôture ou un bâtiment à l'alignement.

Les hangars agricoles sont nombreux et souvent implantés en arrière plan donc visibles principalement depuis les extérieurs du bourg.



*Implantation du bâti autour d'une importante cour - Rue Saint Gueneau*



*Hangar agricole au cœur du bourg - Rue du Bout d'en Haut*



*Ancienne ferme au cœur du bourg*



## Caractéristiques architecturales

Le bâti ancien se caractérise par :

- ✓ Des constructions généralement en rez-de-chaussée + combles et parfois rez-de-chaussée + 1 étage + combles.
- ✓ Des murs en pierres calcaires, des toitures en tuiles avec quelques bâtiments couverts en ardoises.
- ✓ La présence de lucarnes pour les R + combles.
- ✓ La présence restreinte de briques au niveau des ouvertures.



## Les extensions récentes

Les extensions récentes sont principalement implantées à l'Ouest du bourg sur le chemin rural dit du Chemin de Ronde.

Quelques pavillons sont également implantés à l'intérieur du bourg au grès des opportunités foncières.



## 3.3. Les hameaux

### Pilvernier

Ce hameau est le plus important. Il est situé en limite Ouest avec une partie implantée sur la commune de Gironville.

Il forme un « hameau rue » où l'on retrouve une continuité bâtie plus ou moins dense.

Les exploitations agricoles sont également présentes dans ce hameau.



Des extensions récentes existent à chacune des extrémités du hameau alors que plusieurs propriétés sont inoccupées.

Un peu en retrait à l'extrémité Ouest du hameau, une propriété en mauvais état risque à court terme de former une ruine à l'entrée de Pilvernier en arrivant de Gironville.



Bâtiment en mauvais état



Extension récente avec « dent creuse » à l'Est



Bâtiments inoccupés

On retrouve une architecture plus hétérogène que dans le bourg.

La hauteur des constructions est principalement R + combles avec des murs en pierres calcaires et des toitures en tuiles ou en ardoises.



Mur en pierre calcaire et toiture en tuiles



Toiture en ardoises



Toiture d'origine modifiée

### La Cailleterie

Ce hameau est situé en limite Nord de la commune avec la partie la plus importante implantée sur Maisoncelle-en-Gâtinais.

Aucune des trois propriétés présentes sur le territoire communal n'est occupée.

Une exploitation agricole en mauvais état à l'extrémité Ouest forme un point noir visuel.



Bâtiment en mauvais état à l'extrémité du hameau



Ancienne exploitation agricole inoccupée à l'entrée du hameau



Bâtiment inoccupé

### Trémainville

Le hameau de Trémainville est un important hameau de la commune de Chenou dont l'extrémité Sud est implantée sur le territoire de Mondreville.

Cinq propriétés forment un ensemble compact, avec des bâtiments en pierres calcaires et des toitures en tuiles plates





Bâtiments situés sur Mondreville



Hangar situé sur le territoire de Mondreville



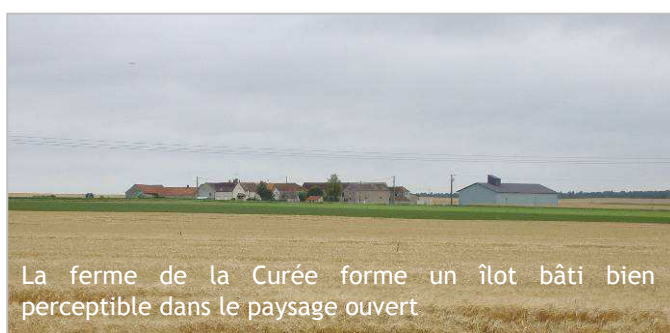
Bâtiment en pierre calcaire avec toiture en tuiles

### 3.4. Les écarts

Le seul écart de la commune est la ferme de la Curée localisée au Nord/Ouest de Mondreville. Les imposants bâtiments et le hangar agricole sont bien perceptibles dans le paysage ouvert.



Importants bâtiments d'exploitation



La ferme de la Curée forme un îlot bâti bien perceptible dans le paysage ouvert.



Hangar agricole

***Le bourg de Mondreville constitue la principale entité urbaine de la commune. En dehors de ce dernier, le Pilvernier forme le hameau principal. Le développement récent est peu étendu et s'est effectué majoritairement dans le bourg. Les entrées de bourg sont assez banales et se caractérisent surtout par la présence de silos ou hangars agricoles.***

***Etant donné les co-visibilités importantes liées à la présence du plateau, il sera important de privilégier le développement au niveau du bourg afin de ne pas dénaturer les caractéristiques générales du territoire.***

### 3.5 Le patrimoine culturel

L'église Saint-Etienne est classée Monument Historique depuis le 9 mars 1999. Elle a été édifée au 12<sup>e</sup> siècle (en particulier la galerie-proche). Après les guerres de Cent Ans, l'église a été restaurée aux 15<sup>e</sup> et 16<sup>e</sup> siècles. Le clocher a été reconstruit en partie haute au 17<sup>e</sup> siècle. En 1900, le chœur fut repris par l'entrepreneur Garnier. Des peintures murales ont été dégagées récemment, certaines de la seconde moitié du 15<sup>e</sup> siècle, représentant le Jugement Dernier avec la Résurrection et la Crucifixion. L'église appartient à la commune.



Ce classement signifie que dans le périmètre de 500 m autour de ce monument, toute demande de permis de construire est assujettie à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis devra être conforme, dans le cas d'une co-visibilité entre le projet et le monument, et simple s'il n'existe pas de co-visibilité. Lors de modification du monument lui-même, l'auteur de modification doit demander l'autorisation à l'ABF pour effectuer des travaux.

L'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France a permis de préserver un cœur de bourg traditionnel et de qualité.

### **3.4. Equipements publics, vie locale et associative**

L'ensemble des équipements est implanté au niveau du centre-bourg.

#### **3.4.1 Equipements scolaires**

Mondreville possède une école et un accueil périscolaire. Les élèves sont ensuite orientés vers le collège de Château-Landon puis les lycées de Nemours.

#### **3.4.2. Services divers**

En dehors de la Mairie et de l'école, la commune dispose d'ateliers municipaux, d'un local pour le service incendie, d'un terrain de football et ses vestiaires, d'une salle polyvalente.

## II. LES RESEAUX

### 1. L'eau potable

*Cf pièce n°3 - note technique*

Concernant la production d'eau potable, la commune de Mondreville appartient au Syndicat A.E.P. du plateau Gâtinais qui regroupe cinq communes rurales : Chenou, Bougligny, Maisoncelles, Mondreville et la Madeleine.

En revanche, pour l'adduction, la commune appartient au syndicat intercommunal de Chenou-Mondreville.

#### **Forage**

La commune ne possède ni ses propres ressources en eau potable ni de périmètre de protection de captage.

Elle est donc alimentée par un captage situé sur la commune de Chenou.

#### **Stockage des eaux**

L'eau est stockée sur la commune de Chenou, dans un château d'eau situé en bordure de la RD 7, au Sud du hameau de Chenouteau. Il date de 1920 et sa capacité est de 200 m3.

#### **Le réseau**

La commune est desservie par deux types de réseaux :

- Un réseau de desserte en adduction d'eau potable,
- Un réseau spécifique pour la défense incendie.

#### **Qualité de l'eau**

L'eau distribuée est pompée dans la nappe de l'albien. Afin de garantir la qualité bactériologique, une désinfection est effectuée avant la distribution.

Les dernières analyses réalisées par la ARS en 2006 mentionnent que l'eau est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés : eau de très bonne qualité bactériologique, ne contenant pas de nitrates, très peu calcaire, peu fluorée et conforme à la limite réglementaire en matière de pesticides.

### 2. La défense incendie

A Mondreville, elle est assurée par des bouches incendies branchées sur un réseau spécifique.

Le bourg, le hameau de Pilvernier et La Curée sont globalement couverts par une bonne défense incendie.

La Cailleterie et Trémainville ne sont pas couverts par le réseau de Mondreville mais par le réseau de Chenou.

Il est à noter que la commune est en train de réaliser une réserve incendie au hameau du Pilvernier pour renforcer la couverture.

### 3. L'assainissement

#### 3.1. Réseau eaux pluviales

*La législation sur l'Eau affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales - à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs - dans les politiques d'aménagement de l'espace.*

*La Loi sur l'eau du 30/12/2006 prévoit, en particulier, les dispositions suivantes :*

- *l'incitation fiscale à la récupération des eaux pluviales.*
- *une taxe sur les rejets des immeubles.*

*Les projets d'aménagement, même relativement importants, peuvent être soumis soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L.214-3 du Code de l'environnement.*

Les eaux pluviales se rejettent naturellement dans des mares ou s'infiltrent dans des puits.

#### 3.2. Réseau eaux usées

##### *Le réseau*

La commune n'est pas desservie par un réseau collectif des eaux usées.

Le SPANC, qui s'assure de la conformité des assainissements individuels, a été créé en octobre 2006. Un bureau d'études spécialisé est prestataire pour assurer le contrôle et le suivi des réhabilitations.

##### *Le zonage assainissement*

Il classe l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.

### 4. L'électricité

La gestion du réseau est assurée par le syndicat intercommunal d'électrification du Sud Ouest Seine et Marnais.

### 5. Télécommunication

La commune est desservie par Internet avec un débit atteignant à peine 1 méga dans le bourg.

### 7. Les déchets

La gestion de la collecte des ordures ménagères est assurée par le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Résidus Ménagers (SICTRM) qui collecte les ordures ménagères chaque semaine.

Le traitement des déchets est prévu par incinération. Il est assuré par Beauce Gâtinais Valorisation (BGV) qui regroupe 3 syndicats.

L'incinérateur se situe sur Pithiviers.

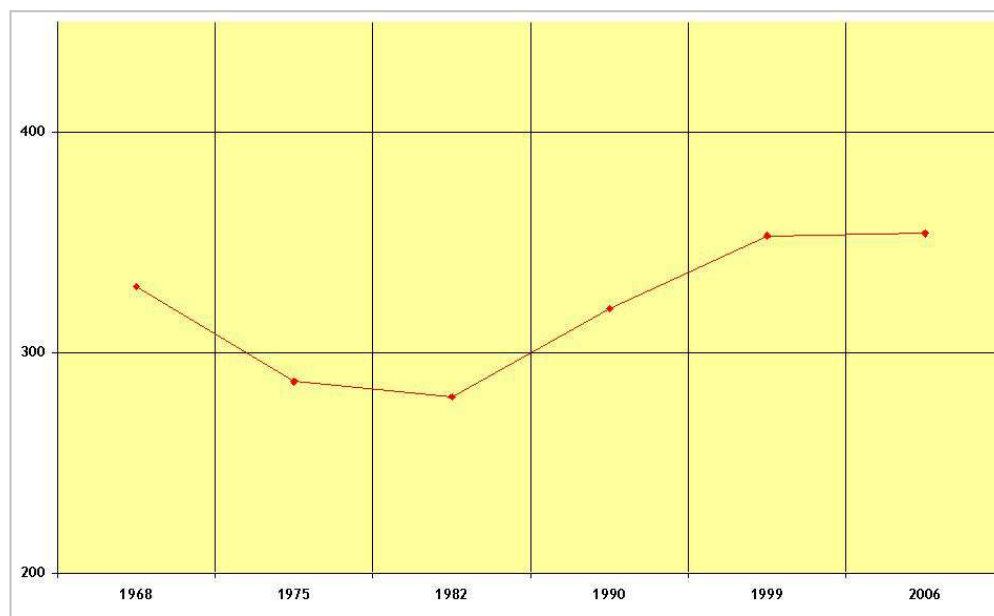
### III. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE COMMUNAL

#### 1. Les caractéristiques de la population

##### 1.1. Evolution démographique depuis 1968

Mondreville comptait 353 habitants en 1999. Le dernier recensement de 2004 dénombre 354 habitants. On constate une croissance positive de la population entre 1982 et 1999 avec un taux de croissance de 1,5% par an en moyenne.

Croissance démographique depuis 1968.



Le solde naturel et le solde migratoire sont positifs depuis 1982, mais en constante diminution, jusqu'à devenir nuls pour la période intercensitaire 1999-2006.

Ces phénomènes se retrouvent dans l'évolution du taux de variation annuel qui est nul entre 1999 et 2006.

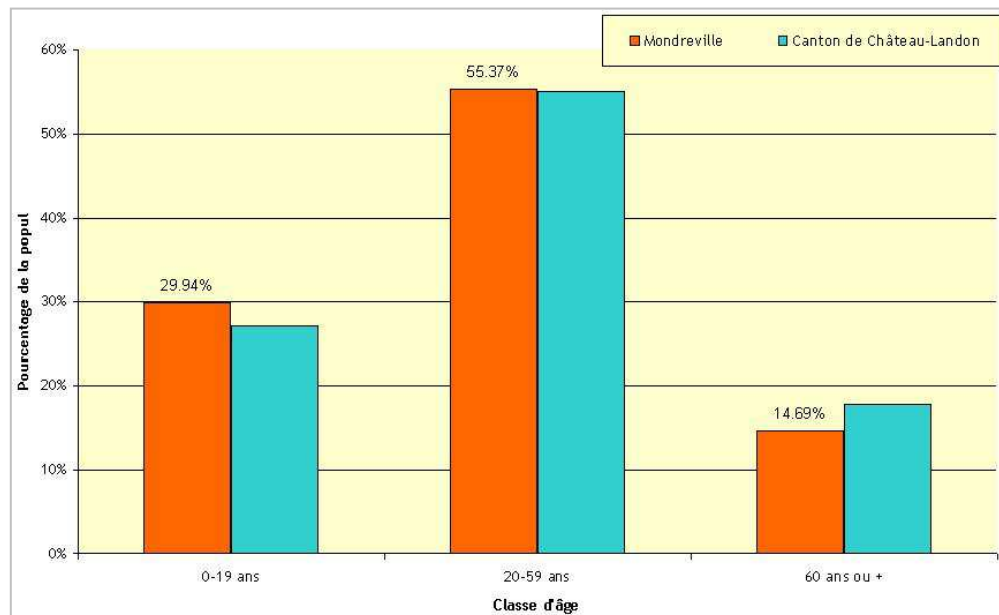
	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux de natalité	10.0	16.0	16.6	7.7
Taux de mortalité	15.5	12.2	10.0	7.3
Solde naturel - Taux annuel (%)	-0.6	+0.4	+0.7	+0.0
Solde migratoire - Taux annuel (%)	+0.2	+1.3	+0.4	+0.0
Taux de variation annuel total (%)	-0.4	+1.7	+1.1	+0.0

Source : INSEE (recensement 2006)

## 1.2 Structure de la population par âge et indice de jeunesse

A Mondreville :

- Les moins de 20 ans sont plus représentés que dans le canton et ils sont plus nombreux que les plus de 60 ans, rajeunissant la population communale.
- La classe active (les 20-59 ans) représente plus de la moitié de la population, apportant un certain dynamisme à la Commune.
- Les plus de 60 ans sont moins représentés sur la commune que dans le canton. Ils constituent la classe la moins importante de Mondreville.



	1999	2006
Commune de Mondreville	1.7	2.0
Canton de Château-Landon	1.1	1.5
Département de Seine-et-Marne	2.0	2.6

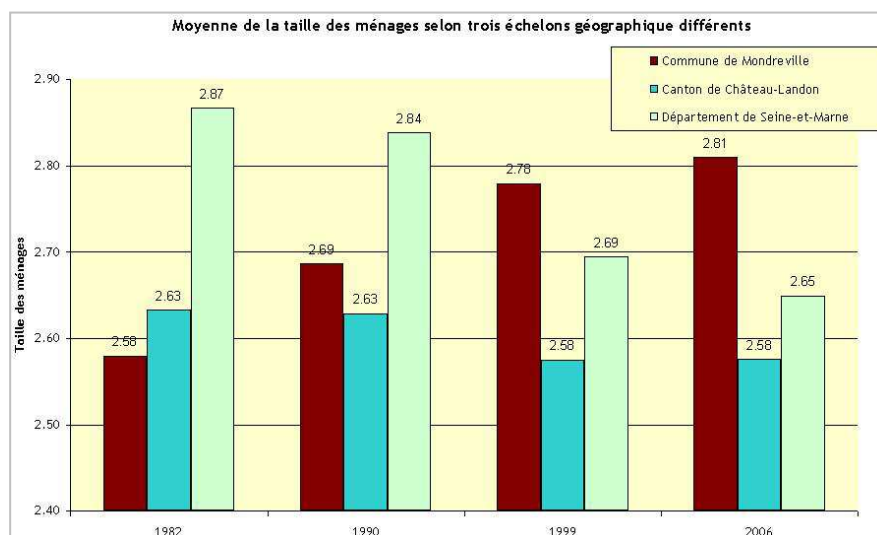
L'indice de jeunesse (Rapport entre les moins de 20 ans et le plus de 60 ans déterminant le renouvellement des générations) est supérieur à 1, ce qui signifie que la population locale se renouvelle facilement.

## 1.3. Evolution du nombre et de la taille des ménages

Le nombre de ménages a suivi l'évolution démographique : il stagne.

En effet Mondreville comptait 127 ménages en 1999 et 126 en 2006.

En 2006, la taille des ménages est supérieure à celle du canton et à celle du département. A l'inverse de la tendance nationale, la taille des ménages est en constante augmentation.



Source : INSEE (recensement 2006)



Nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6
Pourcentage (%)	20.5	28.3	18.9	19.7	10.2	2.4

On observe, tout de même, une majorité de petits ménages puisque 49% de ces ménages sont composés d'une ou deux personnes. Peu de grandes familles sont présentes sur le territoire de Mondreville. En effet, seuls 2,4 % des ménages sont composés de 6 membres ou plus.

## 2. L'habitat

### 2.1 Le parc de logements

La commune comptait 158 logements en 1999 et 164 en 2006.

La majorité de ces logements sont des résidences principales (76,8 %), 11 % sont des résidences secondaires et logements occasionnels. On compte 12,2 % de logements vacants. Ce pourcentage s'explique notamment par le nombre de maisons abandonnées qui se dégradent.

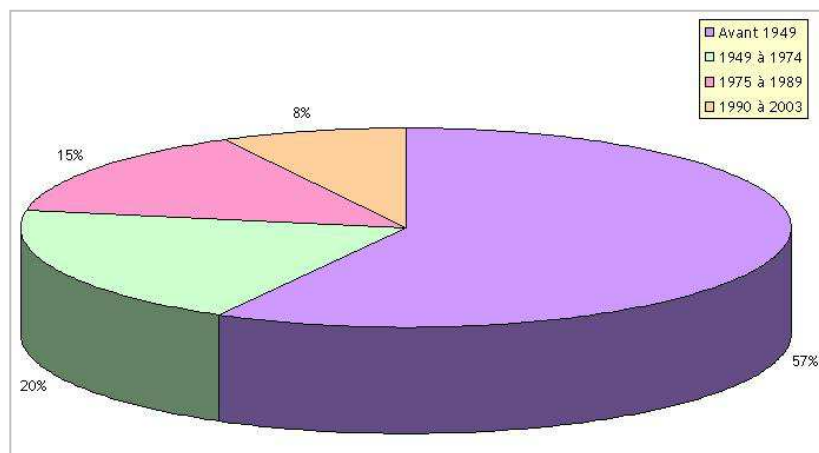
Entre 1999 et 2006, le nombre de résidences principales a stagné. Le nombre de résidences secondaires a, quant à lui, légèrement augmenté.

	1999	2006
Résidences principales	127	126
Résidences secondaires	11	18
Logements vacants	20	20

L'habitat est dominé par la construction individuelle. En effet, 99,4% des logements sont des maisons et 0,6% des appartements. Parmi les 126 résidences principales en 2006, on observe une majorité de propriétaires (85,7%). L'offre locative représente 8,7% des logements.

### 2.2 Epoque d'achèvement des logements

L'époque d'achèvement des constructions traduit un fort développement de l'habitat la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

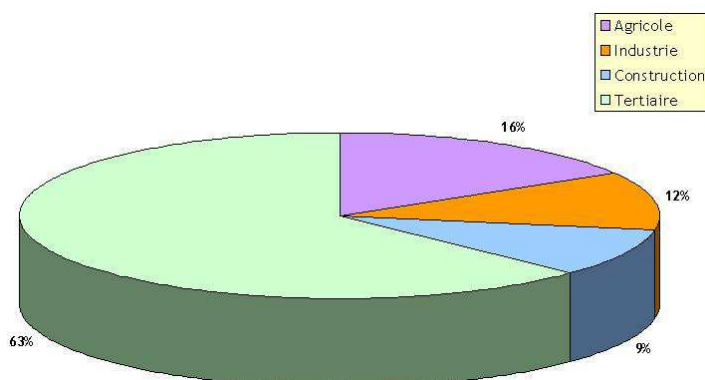


### 3. Activités économiques

#### 3.1. Population active et migrations alternantes

En 2006, 175 actifs, dont 166 ayant un emploi, étaient présents sur la commune de Mondreville contre 173 en 1999 dont 165 ayant un emploi et qui se répartissaient de la manière suivante :

- 63 % d'entre eux travaillaient dans le secteur tertiaire,
- 12 % dans l'industrie,
- 16 % dans le secteur agricole,
- 9 % dans la construction.



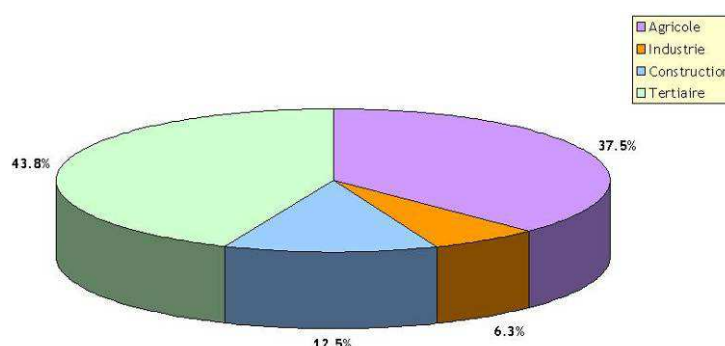
Type d'activités occupées par les actifs ayant un emploi.  
Source : INSEE (recensement 2006)

Le secteur tertiaire concentre le plus grand nombre d'actifs.

Parmi les actifs ayant un emploi, seuls 25,3 % travaillaient et résidaient dans la commune en 2006 contre 29,1 % en 1999. Le phénomène de migration alternante est important dans la Commune.

Le territoire communal offrait en 1999, 64 emplois répartis de façon différenciée selon les catégories de l'INSEE :

- 43,8% dans le secteur tertiaire,
- 6,3% dans l'industrie,
- 37,5% dans le secteur agricole,
- 12,5% dans la construction.



Emplois présents sur la commune de Mondreville par catégorie.  
Source : INSEE (recensement 1999)

#### 3.2. Principaux établissements (commerce, artisanat, tourisme)

La Chambre de Commerce et d'Industrie ainsi que de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat recensent un certain nombre d'activités présentes sur le territoire :

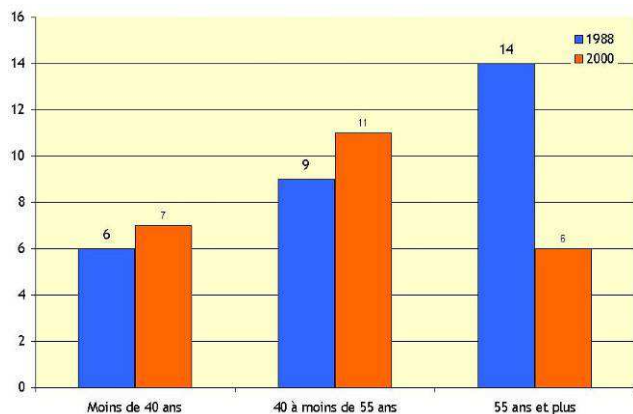
- ✓ **4 entreprises liées au secteur tertiaire :**
  - ✓ 1 commerce de produits agricoles,
  - ✓ Services : 1 ambulancier, 1 garage automobiles, 1 loueur de matériel.
- ✓ **3 entreprises liées au secteur du bâtiment** (électricité et télécommunication, électricité et chauffage, tuyauterie et soudure).
- ✓ **1 entreprise artisanale** spécialisée dans la fabrication et la restauration d'orgues à tuyaux.
- ✓ **Aucune activité industrielle.**
- ✓ **Il n'y a pas de commerce de bouche** sur la commune **ni de professions libérales** exercées telles que médecin, infirmier...

### 3.3. Activité agricole<sup>4</sup>

Sur les 2 027 hectares du territoire de Mondreville, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) communale représente 1 781 hectares (soit 88 % du territoire) et la Superficie Agricole Utilisée des exploitations dont le siège est recensé sur la commune est égale à 2 179 ha, ce qui démontre que les exploitants cultivent également à l'extérieur de la commune.

En 2000, Mondreville comptait 18 exploitations (de tout type) contre 29 en 1988.

L'activité principale présente sur le territoire communal est la grande culture.



Age des chefs d'exploitations.  
Source : Recensement agricole 2000.

En 2000, la taille moyenne des exploitations était de 121 ha contre 78 ha en 1988.

La tendance est donc à l'augmentation de la taille des exploitations et à la diminution du nombre d'exploitations. On constate, en effet, que le nombre de chefs d'exploitation a baissé entre 1988 et 2000. Cette baisse peut s'expliquer par le départ en retraite des exploitants, qui ne sont pas remplacés.

**La croissance démographique de la population depuis 1982 est ralentie voir nulle entre 1999 et 2006. La population de Mondreville se caractérise par sa jeunesse puisque les moins de 20 ans sont deux fois plus nombreux que les plus de 60 ans. Elle est également dynamique puisque les 20-59 ans, la classe dite active, représentent plus de la moitié de la population. En corrélation avec la croissance démographique, le nombre de ménages et de résidences principales n'évolue plus depuis 1999. La résidence principale est à 99,4% en construction individuelle. L'offre locative est relativement modérée (un peu moins de 9%). L'activité agricole occupe une place importante sur la commune en terme de surface et d'impact dans le paysage. En revanche, le nombre d'exploitants tendant à diminuer et la taille des exploitations à augmenter, cette activité ne pourvoit pas assez d'emplois et la majorité des actifs (environ 75%) résidants à Mondreville travaillent hors du territoire communal.**

<sup>4</sup> Source : Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979-1988-2000 DRAF Ile-de-France.

## CONCLUSIONS

- ✓ Une commune située en limite du Loiret et de la Seine-et-Marne et incluse dans le Schéma Nemours-Gâtinais.
- ✓ Un territoire caractérisé par son plateau agricole et son absence de réseau hydrographique.
- ✓ Une organisation urbaine relativement simple : le bourg caractérisé par la présence de nombreuses fermes agricoles, trois hameaux en limite du territoire, un écart bâti.
- ✓ Une architecture, dans le bourg, préservée grâce à la présence de l'Eglise classée Monument Historique.
- ✓ Une absence de commerces ou de services de proximité hormis la présence d'une école.
- ✓ Un assainissement des eaux usées en assainissement autonome sur tout le territoire.
- ✓ Deux réseaux d'eau : un réseau d'eau potable, un réseau d'eau pour la défense incendie.
- ✓ Une population jeune et dynamique qui se renouvelle facilement mais qui subit une stagnation de croissance.

## PRECONISATIONS

- ✓ Contrôler le développement de l'habitat.
- ✓ Densifier le bâti existant.
- ✓ Permettre le renouvellement des équipements d'accueil scolaires et periscolaires.
- ✓ Préserver les milieux agricoles et naturels de l'extension de l'urbanisation.
- ✓ Respecter le Schéma Directeur Nemours-Gâtinais.

## IV. ELEMENTS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES

### 1. Prescriptions nationales

#### LES PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES DU CODE DE L'URBANISME

- L'article L.110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L. n° 83-8, 7 janvier 1983, art. 35, L. n° 87-565, 22 juillet 1987, ART. 22-I, L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 5 et L. n°96-1236, 30 décembre 1996, art. 17-I-1, Loi n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8).

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

☞ L'article L.121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DITS « D'ORDRE PUBLIC »

- ⇒ Article R.111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- ⇒ Article R.111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et vestiges archéologiques.
- ⇒ Article R.111-15 du code de l'urbanisme relatif aux directives nationales d'aménagement.
- ⇒ Article R.111-21 du code de l'urbanisme relatif au volume et à l'aspect des constructions.

## LES OBLIGATIONS DES DIFFÉRENTS TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES RELATIFS À LA PLANIFICATION

- ⇒ La loi « paysages » du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage.
- ⇒ La loi « Barnier » du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
- ⇒ La loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987.
- ⇒ La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- ⇒ La loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- ⇒ La loi « bruit » du 13 décembre 1992.
- ⇒ La loi sur l'air du 30 décembre 1996.

## 2. Les principales contraintes

Il convient de respecter la réglementation sur les espaces boisés et les défrichements.

## 2<sup>ème</sup> PARTIE : DISPOSITIONS ADOPTÉES ET JUSTIFICATIONS DU ZOANGE

## I PARTI D'AMENAGEMENT RETENU - JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ADOPTE

La carte communale de Mondreville divise le territoire communal en deux zones déterminées selon la destination des sols.

### 1. Zone constructible : zone C

#### 1.1. Définition

Dans la zone constructible sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances pour l'habitat déjà existant.

⇒ Cette zone inclut donc l'espace urbanisé actuel et ses extensions.

#### 1.2. Justification des limites de la zone constructible

Le périmètre de la zone constructible Mondreville est défini dans le respect des principes retenus par le Schéma Directeur Nemours Gâtinais et la commune :

- ✓ Préserver les hameaux en limitant le développement mais en autorisant la densification.
  - ✓ Densifier le bourg.
  - ✓ Permettre le développement du bourg en respectant la structure en L.
  - ✓ Améliorer le cadre de vie des Mondrevillois.
- ✓ Préserver les hameaux en limitant le développement mais en autorisant la densification

La carte communale respecte le Schéma Directeur en ne développant pas le hameau du Pilvernier. Aux Ouches de Trémenville, un hangar agricole a été classé constructible. En effet, sa rénovation est en cours pour devenir une habitation. La commune a donc décidé de permettre l'évolution de ce bâtiment. De même, au hameau de la Cailleterie, une dent creuse subsiste entre deux constructions. Par conséquent, tout le hameau de la Cailleterie a été classé constructible, permettant sa densification en autorisant la construction sur ce terrain non bâti.

Le zonage de la zone constructible tient compte également de la construction de La Curée qui accueille plusieurs logements. Cette zone se limite au bâtiment uniquement afin d'éviter toute extension majeure qui aggraverait les problèmes de réseaux existants.

- ✓ Densifier le bourg

La zone constructible englobe tout le bourg. Le projet inclut donc les terrains dits en « dents creuses » qui pourront être ainsi bâtis. De même le zonage inclut un ensemble de grands terrains non bâtis en cœur de bourg, entre la rue Saint-Guesneau et la route de Beaumont qui représentent près de 1.20 ha et ont donc pour vocation de recevoir des constructions dans les 10 ans à venir. L'ensemble de ces terrains est de fait dans la zone constructible car ils sont intégrés au Périmètre Actuellement Urbanisé. Concernant les constructions à l'extérieur du chemin de ronde, la limite du zonage est située à environ 15 m de l'arrière de la construction principale, afin d'éviter le développement en double rideau et donc de privilégier l'installation des nouvelles habitations sur les terrains d'ores et déjà disponibles en cœur de bourg.

- ✓ Permettre le développement du bourg en respectant la structure en L

Afin de respecter la structure en L du bourg et sans pour autant se développer de façon inconsidérée en consommant trop de terres agricoles, la commune a choisi de rendre constructible un secteur situé à l'intérieur du chemin de ronde Est. Ce secteur, bien que répondant en terme de surface à plus de 0.5% de croissance, semble cohérent sur le plan urbanistique puisqu'il vient parfaire la morphologie initiale du tissu bâti.

- ✓ Améliorer le cadre de vie des Mondrevillois

La commune souhaite réaliser divers aménagements pour le confort de vie de ses habitants, c'est pourquoi elle a instauré le droit de préemption sur certaines parcelles pour des objectifs bien définis :



- Parcelle section AB n°25 : permettre la réalisation du réseau incendie.
- Parcelle section AB n°32 : permettre l'aménagement des abords de l'Eglise en donnant une continuité aux espaces verts déjà existants.
- Parcelle section n°51 : permettre l'agrandissement des bâtiments scolaires et la réalisation de stationnement.
- Parcelle section AB n°71 : permettre l'extension des bâtiments communaux et l'aménagement autour.
- Parcelles section AB n°187 et 229 : permettre l'aménagement du carrefour
- Parcelles section ZT n°57, 59 et 60 : réalisation d'une réserve à incendie

### 1.3. Développement communal et surfaces constructibles

La zone constructible de Mondreville couvre au total **34 hectares environ**.

La commune a réfléchi à son développement en deux temps.

Elle a, dans un premier temps, observé la croissance qu'elle possédait depuis une dizaine d'années, soit 0.3%. Dans un second temps, elle a exprimé le souhait de pouvoir accélérer légèrement cette croissance démographique jusqu'à 0.5%. Le Schéma Directeur Nemours Gatinais préconisant de 0.5 à 0.6% de croissance, la croissance escomptée par la commune de Mondreville est cohérente.

Cette perspective de croissance signifiait pour la commune d'accueillir, d'ici une dizaine d'années, un peu moins d'une vingtaine d'habitants supplémentaires. L'habitat individuel étant la typologie principale sur le territoire, la commune souhaite préserver cette caractéristique. Par conséquent, un peu moins d'une dizaine de nouvelles constructions à destination d'habitation (2.2 personnes par logement en moyenne) est attendue. Dans un souci d'économie de l'espace, il est pris pour hypothèse une moyenne de superficie de terrain, voirie comprise, de 800m<sup>2</sup>. Par conséquent, le besoin en superficie pour les 10 ans à venir est d'un peu moins de 1 ha.

En analysant les surfaces disponibles au sein du bourg, on constate que 4 ha sont d'ores et déjà présents dans le bourg. En admettant une forte rétention foncière qui se traduit par un taux de 2, on considère que 2 ha seront probablement réellement bâtis dans les 10 ans à venir. Ainsi, au regard des chiffres, le périmètre actuellement urbanisé répond déjà bien au-delà des besoins de la commune pour 10 ans. Cependant, au-delà des prospectives démographiques, il est nécessaire de prendre en compte deux facteurs :

- La commune ne souhaite pas se développer qu'au travers des « dents-creuses »,
- Le taux de rétention foncière est discutable au vu du contexte local (terrains familiaux qui se transmettent sur plusieurs générations, parcelles en lanières difficiles à densifier, multiplication des propriétaires etc...).

Par conséquent, dans un second temps, la commune a souhaité développer un secteur subissant moins de rétention foncière. Cette superficie représente 1.5 ha à l'Est du Bourg, à l'intérieur du chemin de ronde.

**En effet, au regard du Périmètre actuellement urbanisé, un zonage se limitant strictement à l'existant, n'aurait pas débloqué la situation foncière du bourg.**

**Par conséquent la commune a choisit de respecter le non développement du hameau du Pilvernier et la structure en L du bourg, tout en donnant une chance au développement du bourg malgré une rétention foncière très forte en son cœur.**

## 2. Zone constructible à destination d'activités : zone Ca

La commune a deux entreprises artisanales situées au lieu-dit La Vallée de Cotancelle. Elle souhaite permettre l'accueil d'autres entreprises artisanales entre les bâtiments de ces deux entreprises. Par conséquent une zone à destination d'activités a été créée. Comme la commune souhaite avoir la maîtrise de l'aménagement de ce secteur, elle a instauré un droit de préemption sur les parcelles section YL n°44, 46, 78 et 79 et section ZX 20, 40, 41, 38 et 39p.

## 3. Zone non constructible

Cette zone comprend l'ensemble du territoire communal non urbanisable composé :

- des terres agricoles,
- des massifs boisés.

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

### 3. Répartition de la superficie des zones

La superficie totale du territoire communal est de 2 027 hectares.

Dénomination	Superficie en hectares
Zone constructible	34.1
Zone constructible à destination d'activités	5.7
Zone non constructible	1987.2
Total de la superficie des zones	2027

## II. INCIDENCES DES CHOIX D'AMENAGEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT : PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

### 1. Analyse des incidences sur l'environnement naturel

#### 1.1 Impact sur les caractéristiques physiques du milieu

De façon générale, le zonage a été effectué de façon à :

- ✓ Développer les secteurs de développement dans le bourg où sont présents les équipements afin de limiter les déplacements et donc de réduire les gaz à effet de serre et par conséquent, avoir un impact limité sur le climat. L'impact sur le climat est d'autant limité que les boisements ne sont pas touchés par l'urbanisation et qu'ils conservent donc leur rôle de régulateur de dioxyde de carbone.
- ✓ Le réseau hydrographique étant inexistant, le projet de carte communale n'a donc aucune incidence sur ce dernier.

Le parti d'aménagement retenu dans l'élaboration de la carte communale limite les incidences sur l'environnement et les paysages, à travers :

- ✓ La maîtrise spatiale de l'urbanisation et la gestion économe des espaces urbanisables sur les zones agricoles et naturelles notamment par la priorité donnée :
  - aux extensions du centre bourg et à l'utilisation de toutes les possibilités de constructions à l'intérieur du bâti existant,
  - à l'absence d'encouragement du phénomène de mitage.
- ✓ La préservation des espaces naturels de qualité (massifs boisés...) par leur classement en zone non constructible.
- ✓ Une ouverture des zones constructibles sur des secteurs qui ont un impact faible sur le potentiel agricole, s'agissant de friches pour le secteur de développement le plus conséquent.

#### 1.2 Impact sur la structure bâtie et le cadre urbain

L'ouverture de l'urbanisation a été définie dans un souci de densification de l'existant afin d'avoir une cohérence dans le bâti et de limiter l'urbanisation au-delà des limites urbaines existantes.

La constructibilité à l'intérieur du chemin de ronde permet de limiter l'impact sur les entrées de bourg, et engendre une transformation maîtrisée du paysage bâti.

La forme du bourg reste cohérente.

L'intégration harmonieuse des constructions nouvelles au sein du bâti existant et du paysage environnant sera assurée par l'application :

- des articles du Règlement National d'Urbanisme régissant la nature des constructions à édifier (hauteur, implantation, espaces verts et plantations).
- des articles complémentaires du code de l'urbanisme régissant l'intégration des constructions nouvelles au sein des sites naturels et urbains.
- un périmètre de 500 m du à un Monument Historique et qui requiert l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toute demande de permis de construire dans ce périmètre.

### 2. Impact sur les réseaux

#### 2.1 Eaux potable

Le réseau d'eau potable dessert le bourg. En revanche la mairie devra réaliser le réseau nécessaire pour la zone de développement à l'Est du bourg le long du chemin de ronde.

#### 2.2 Couverture de la défense incendie

Les terrains disponibles à la construction dans le bourg sont desservis par le réseau de défense incendie. La commune devra en prévoir l'extension pour la zone de développement à l'Est du bourg le long du chemin de ronde.

## 2.3 Assainissement

La commune ne possédant pas de réseau d'assainissement collectif il n'y a pas d'incidence majeure sur ce réseau, si ce n'est que les nouvelles constructions devront prévoir un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

## 2.4 Ordures ménagères

Le nouveau secteur d'extension apportera une légère modification sur le circuit de collecte des ordures ménagères qui devrait avoir un impact faible sur la collecte globale.

## 3. Impact économique et sur le cadre de vie

### ➤ *Impact économique : les incidences sur l'agriculture*

Les impacts sur l'agriculture sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols et cela par les mutations de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions, en l'occurrence à usage d'habitation et d'activités.

L'élargissement de la zone constructible dans la continuité du bâti existant limite le risque de morcellement de l'urbanisation préjudiciable aux activités agricoles.

Les terres devenues constructibles sont des prairies dégradées et ne sont pas, pour certaines cultivées.

### ➤ *Impact social : les incidences sur les équipements*

L'impact sur les équipements collectifs sera réel mais positif puisque l'apport de nouvelles populations, lié aux surfaces disponibles à la construction, permettra de pérenniser l'école. Il rentabilisera également le fonctionnement des équipements du territoire et notamment la création d'aire de stationnement à destination de l'école ou l'extension des bâtiments scolaires.

### III. APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

#### 1. En zone constructible

La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation, notamment :

I - Localisation et desserte des constructions : articles R. 111-2 à R. 111-5 du code de l'urbanisme.

II - Implantation et volume des constructions : articles R. 111-16 à R. 111-20 du code de l'urbanisme.

III - Aspect des constructions : articles R. 111-21 à R. 111-24 du code de l'urbanisme.

Ces différentes règles sont précisées en annexe.

#### 2. En zone non constructible

Dans ce secteur, seuls sont admis, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, dans le respect des règles générales d'urbanisme.

## ANNEXES

---

# REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

## LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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