



Département de l'Essonne
Commune de **BUNO-BONNEVAUX**

Révision Allégée N°1a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
Evolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiment agricole

DOSSIER D'ARRET DU PROJET



Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2021

Le Maire
Bernardin COUDORO

Département de l'Essonne

Commune de BUNO - BONNEVAUX

**Révision allégée N°1a du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Liste des pièces

1. Notice de présentation
2. Liste des évolutions du règlement graphique (plan de zonage) et du règlement écrit



Département de l'Essonne
Commune de BUNO-BONNEVAUX

Révision Allégée N°1a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
Evolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiment agricole

1. Notice de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2021

Le Maire
Bernardin COUDORO

Sommaire

<u>I. OBJET DE LA REVISION ALLEE</u>	3
<u>II. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS</u>	4
II-1. PRESENTATION DES DEUX PROJETS ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS	4
II-2. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES EFFECTUEES ET JUSTIFICATIONS	6
<u>III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL</u>	12
III-1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	12
III-2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	13

I. Objet de la révision allégée

La commune de Buno-Bonnevaux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06 septembre 2004.

La présente procédure consiste en une révision allégée du PLU, régie par les articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme.

La révision allégée peut être mise en œuvre « *lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables :*

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »

(art. L.153-34 du Code de l'Urbanisme)

La présente procédure consiste à faire évoluer les documents réglementaires du PLU en vigueur de manière à permettre l'implantation de bâtiments agricoles à deux emplacements ponctuels. Ces derniers sont localisés à proximité immédiate de deux fermes existantes (Mézières et La Brosse).

Les évolutions réglementaires effectuées sont les suivantes :

- Agrandissement vers le sud-est du périmètre constructible de la ferme de Mézières et création d'un secteur Aa au sein de la zone A (agricole) du PLU
- Agrandissement vers le sud-ouest du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création d'un secteur Aa au sein de la zone A (agricole) du PLU
- Assouplissement des règles de gabarit des constructions et de pente des toitures de la zone A au sein du nouveau secteur réglementaire Aa

Ces évolutions ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la révision allégée peut être engagée.

II. Présentation des évolutions réglementaires et des objectifs poursuivis

II-1. Présentation des deux projets et des objectifs poursuivis

Il s'agit d'autoriser la construction de deux nouveaux bâtiments agricoles sur des terrains situés à proximité immédiate de bâtiments agricoles existants :

- emplacement 1 : au sud-est de la ferme de Mézières,
- emplacement 2 : au sud-ouest de la ferme de La Brosse.

Le premier projet (au sud-est de la ferme de Mézières) est destiné à stocker du matériel agricole et du grain, au sein d'une exploitation existante.

Les objectifs poursuivis découlent des besoins et contraintes techniques suivants :

- Mettre les engins et le matériel à l'abri du vol, tout en y conservant un accès aisé au gré des besoins (sans manipulations excessives) ;
- Manœuvrer les véhicules : camion (16 mètres de long + rayon de giration) et benne (11 ou 12 mètres de long), tracteur ;
- Lever une benne pour déverser son contenu dans le hangar : cela nécessite une hauteur sous plafond de 7 à 8 mètres ;
- Stocker du grain ;
- Rentrer une moissonneuse batteuse : cela nécessite une porte de 11 mètres (8 mètres pour l'engin + 3 mètres de passage latéral) ;
- Positionner des panneaux solaires sur le pan de toiture le mieux exposé : cela nécessite une surface relativement importante (pour optimiser l'installation).
- Dans l'optique d'une évolution possible vers la culture de plantes aromatiques, l'espace du hangar pourra aussi servir au séchage des plantes.

Le second projet (au sud-ouest de la ferme de La Brosse) est destiné à accueillir un atelier de séchage de plantes médicinales, sur des terres exploitées par un agriculteur ne disposant pas de bâtiment sur la commune.

Le projet consiste à mettre en place sur ces terres un atelier de séchage de plantes médicinales qui permettrait de développer la valorisation de ces plantes par voie sèche, en synergie avec le projet de distillerie d'huiles essentielles porté par la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) MillyPPAM.

En complément, l'installation de panneaux solaires en toiture est ici aussi envisagée sur le pan de toiture exposé au sud.

Ces deux projets ne sont pas conformes à la réglementation du PLU avant révision. En effet :

- ils sont localisés en dehors des périmètres constructibles de la zone A,
- leurs gabarits (longueur, largeur et proportions) dépassent les gabarits maximaux des constructions autorisées au sein des périmètres constructibles,
- leurs pentes de toit (jusqu'à 15°) est inférieure à la pente de toit minimale imposée par le PLU avant révision (25°).

De manière plus générale, la plupart des hangars utilisés aujourd'hui dans le secteur agricole dépassent les dimensions maximales fixées par le PLU avant révision.

Dans le hameau de Mézières lui-même, on peut en citer cinq exemples (ci-dessous).



1. à l'entrée du hameau de Mézières (côté nord) : hangar de 26 mètres par 22,50 mètres (construit en 1990 en remplacement d'un ancien hangar détruit par la tempête de 1989),
2. dans la cour de la ferme de Mézières : hangar de 33 mètres par 16 mètres (date de construction : 1984),
3. à côté du corps de la ferme de Mézières (côté sud) : hangar de 30 mètres par 20 mètres (bâtiment plus ancien),
4. à environ 600 mètres de la ferme de Mézières, sur le ban communal de Tousson : hangar de 29,3 mètres par 16,4 mètres (bâtiment plus ancien),
5. à environ 250 mètres au sud du précédent, sur le ban communal de Tousson : hangar de 47 mètres par 25 mètres (bâtiment ancien).

Les exemples 3, 4 et 5 sont photographiés ci-dessous dans leur état actuel.

L'exemple 5 présente les plus grandes dimensions (47 mètres par 25 mètres). Il s'agit d'un bâtiment ancien, aux façades en pierres apparentes.



Exemple 3 : hangar de 30 mètres par 20 mètres (Mézières)



Exemple 4 : hangar de 29,3 mètres par 16,4 mètres (Tousson)



Exemple 5 : hangar de 47 mètres par 25 mètres (Tousson)

II-2. Evolutions réglementaires effectuées et justifications

1) Agrandissement vers le sud-est du périmètre constructible de la ferme de Mézières et création du secteur Aa

Dans la zone A (agricole), le PLU interdit la construction de nouveaux bâtiments agricoles en dehors de « périmètres constructibles » délimités au plan de zonage. L'objectif de ces périmètres constructibles est de « limiter la constructibilité dans les zones naturelles et notamment la construction de bâtiments épars » (source : rapport de présentation du PLU avant révision).

Sur le plan de zonage avant révision, les périmètres constructibles englobent les fermes existantes ainsi qu'une partie des terrains non bâtis qui leur sont directement accolés. L'objectif est d'offrir une marge de manœuvre pour la construction éventuelle de nouveaux bâtiments agricoles à proximité immédiate des exploitations existantes.

Toutefois, la délimitation précise des périmètres constructibles ne fait pas l'objet d'une justification particulière dans les différents documents du PLU. Dans le cas de la ferme de Mézières, les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles sont essentiellement localisées du côté est de la ferme, sans que ce choix de délimitation ne soit explicité.

Or, cette location en premier plan par rapport au chemin d'accès n'est pas optimale, tant sur le plan fonctionnel que paysager.

Outre sa visibilité importante sur le plan paysager, cet emplacement présente en effet l'inconvénient notable d'être situé dans l'axe des cultures, à l'extrémité du champ donnant sur le chemin qui longe le côté nord de la ferme. L'implantation d'un hangar à cet endroit engendrerait de nouvelles contraintes de travail (manœuvre des engins pour accéder aux cultures).

A l'inverse, l'agriculteur exploitant souhaite implanter le nouveau bâtiment dans un décroché foncier situé au sud-est des constructions existantes, en léger contrebas, entre le hangar existant et le boisement situé en arrière-plan.

Cette enclave s'avère en effet plus difficile à exploiter en raison de sa forme et de son accès nécessitant des manœuvres.

Cette localisation permettra au futur bâtiment de s'intégrer au mieux dans le paysage, grâce à la présence du boisement situé plus au sud, en arrière plan. La présence d'un fond boisé, ainsi que la proximité des installations existantes, faciliteront l'intégration paysagère du futur bâtiment dans le paysage ouvert du plateau agricole, ainsi que sa dissimulation depuis la route départementale qui dessert le hameau. En outre, le site retenu se situe en contrebas d'environ 1 mètre par rapport aux constructions voisines et en contrebas d'environ 1,50 mètre par rapport à la route départementale.



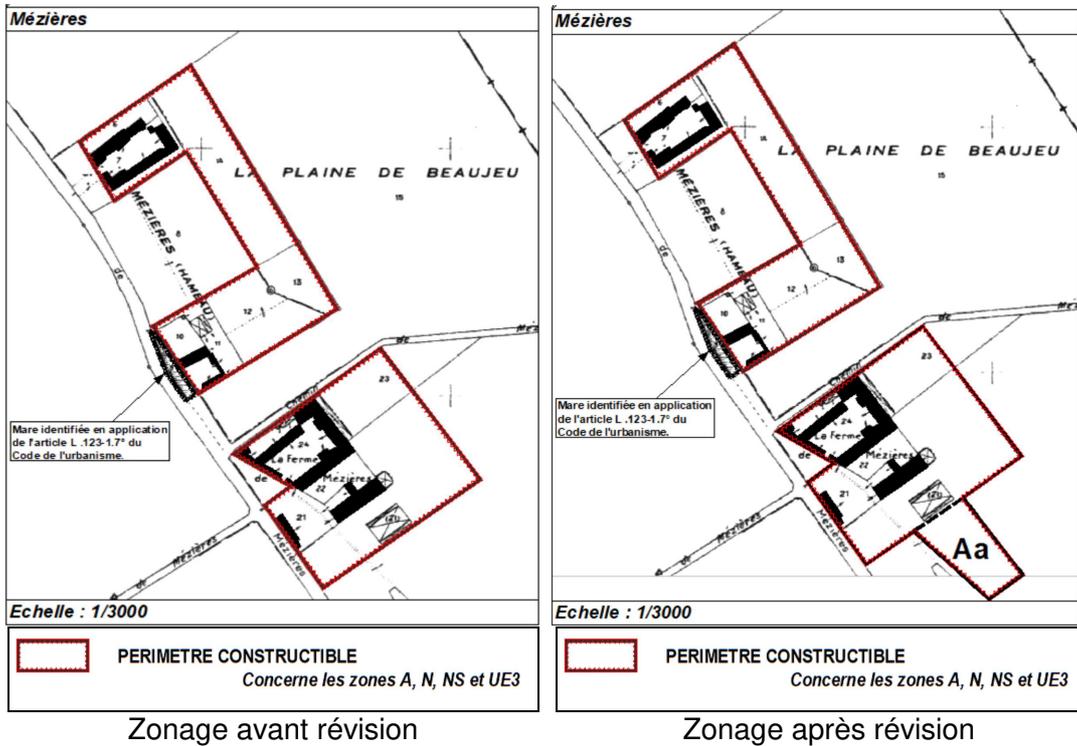
Vue actuelle sur le site d'implantation du futur bâtiment, entre le hangar existant (au premier plan à droite) et le boisement (en arrière-plan)

En conséquence, la présente révision allégée du PLU agrandit le périmètre constructible de la ferme de Mézières de 0,3 hectare vers le sud-est, soit une augmentation de sa superficie d'environ 16 %. L'espace correspondant est classé dans un nouveau secteur de la zone A, dénommé Aa, dont le contenu réglementaire est présenté plus loin.

La limite du secteur est tracée dans le prolongement des constructions existantes, afin de permettre une implantation respectueuse de cet alignement. L'objectif est à la fois paysager (organisation structurée des volumes bâtis) et fonctionnel (faciliter le passage des engins agricoles dans l'axe des cultures sur le terrain voisin).

Ce périmètre permettra d'implanter le nouveau bâtiment à un maximum de 25 mètres au sud-est du hangar existant – cette distance maximale étant limitée par l'une des règles du PLU avant révision, maintenue en l'état après révision.

La limite ouest du périmètre constructible est tracée parallèlement au boisement, à une distance d'environ 16 mètres de celui-ci, soit à une dizaine de mètres de la limite parcellaire de la parcelle boisée, afin de préserver la lisière.



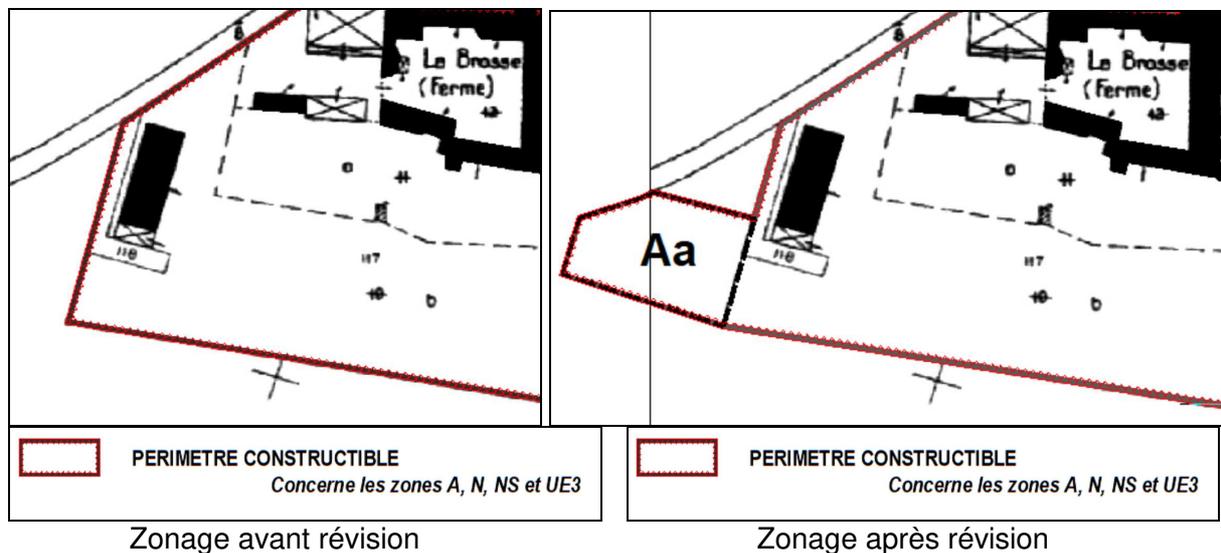
Périmètre constructible après révision représenté sur photo aérienne et fond cadastral

2) Agrandissement vers le sud-ouest du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création du secteur Aa

Le périmètre constructible du secteur de la ferme de La Brosse, tel qu'il a été défini par le PLU avant révision, localise les possibilités d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles à l'est et dans une moindre mesure au sud de la ferme de La Brosse, sans que ce choix de délimitation ne soit explicité plus précisément.

Or, le projet présenté plus haut est indépendant des installations existantes et nécessite un accès distinct.

En conséquence, la présente révision allégée du PLU agrandit le périmètre constructible du secteur de la ferme de La Brosse de 0,22 hectare vers le sud-ouest, soit une augmentation de sa superficie d'environ 8 %. L'espace correspondant est classé dans un nouveau secteur de la zone A, dénommé Aa, dont le contenu réglementaire est présenté plus loin.



Le périmètre du secteur est tracé perpendiculairement au bâtiment voisin (bâtiment isolé au sud-ouest de la ferme), de manière à privilégier une disposition des constructions formant un « L » ; l'objectif est de structurer l'espace à l'avant, situé entre la rue et les façades ainsi que conserver la visibilité de la façade en pierre du bâtiment existant (voir photos ci-dessous).

En outre, la nouvelle construction devra être implantée à un maximum de 25 mètres de la construction existante – cette distance maximale étant limitée par l'une des règles du PLU avant révision, maintenue en l'état après révision.

L'objectif est à la fois paysager (structurer l'implantation des volumes bâtis et préserver la vue sur la façade en pierre du bâtiment existant) et fonctionnel (faciliter l'organisation des accès).



Bâtiment agricole existant au sud-ouest de la ferme de La Brosse :
pignon nord (largeur : 15,5 m) et façade ouest (longueur : 41 m)

3) Assouplissement des règles de gabarit des constructions et de pente des toitures de la zone A au sein du nouveau secteur réglementaire Aa

Afin que les évolutions réglementaires qui suivent s'appliquent uniquement aux deux espaces présentés ci-dessus, et non à l'ensemble des périmètres constructibles de la zone A, ces deux espaces sont classés au sein du secteur réglementaire Aa dans le PLU après révision.

Les évolutions réglementaires effectuées dans le secteur Aa sont les suivantes :

Les dimensions au sol (longueur et largeur) des nouvelles constructions agricoles sont modifiées afin de correspondre aux besoins fonctionnels des exploitations agricoles, sur le modèle du hangar existant observé à proximité du hameau de Mézières, sur le ban communal de Tousson (ci-dessous).



Hangar de 47 mètres par 25 mètres (Tousson)

Quant aux pentes de toit minimales imposées, ainsi que les proportions minimales du bâtiment qui en découlent (rapport de la longueur des façades par rapport à la hauteur à l'égout du toit), elles sont abaissées afin de permettre la construction de bâtiments aux formes plus allongées horizontalement, cette relative horizontalité permettant à la fois de répondre aux besoins des usagers et de s'intégrer au mieux dans le paysage.

Ainsi, les nouvelles constructions agricoles du secteur Aa pourront présenter :

- une longueur maximale de 47 mètres pour le mur gouttereau (contre un maximum de 25 mètres avant révision),
- une longueur maximale de 25 mètres pour le mur pignon (contre un maximum de 8 mètres avant révision),
- une proportion minimale « hauteur à l'égout sur longueur du mur pignon » de 0,2 (contre 0,7 avant révision),
- une proportion minimale « hauteur à l'égout sur longueur du mur pignon » de 0,1 (contre 0,35 avant révision),
- une pente de toit minimale de 15° (contre 25° avant révision).

Les autres règles (hauteurs, aspect des constructions...) restent inchangées.

En particulier, la hauteur maximale reste fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

III. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

III-1. Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes annexées au PLU en vigueur sont les suivantes :

- On trouve d'abord les **servitudes de protection des monuments historiques (AC1)**. Elles concernent tant les monuments inscrits (sépulture collective néolithique « Champ-tier des Bureaux », chapelle de Bonnevaux, polissoir des sept coups d'épée, menhir de la pierre droite) que les monuments classés (polissoir sur le terre-plein de l'église, sépulture néolithique « la Fontaine Saint-Léger »). Elles instaurent des règles spécifiques strictes pour les opérations envisagées sur les constructions se trouvant dans un périmètre de 500m autour de ces monuments, ainsi que sur les constructions classées et inscrites elles mêmes.
- Elles sont complétées dans le domaine environnemental par les **servitudes de protection des sites pittoresques (AC2)**. La moyenne vallée de l'Essonne est classée à ce titre (décret du 28 novembre 1991).
- On trouve également des **servitudes relatives aux transmissions radioélectriques**, afin d'empêcher une construction de provoquer des perturbations électromagnétiques (PT1, autour du centre récepteur de Boigneville) ou de constituer des obstacles (PT2, faisceau hertzien Paris-Bourges tronçon Boissy-sous-St-Yon-Neuvy-Deux-Clochers, liaison troposphérique Brétigny-Henrichemont) pour ces transmissions.
- Il existe également une **servitude liée au chemin de fer (T1)** visant à restreindre le droit d'utilisation des sols à proximité de la ligne SNCF.
- Citons aussi la **servitude aéronautique de dégagement (T5) et de balisage (T4)** liée à la présence de l'aérodrome de Buno-Bonnevaux et visant à faire en sorte que les constructions ne dépassent pas les cotes fixées par décret.
- La **servitude A4 relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux** (ici la rivière Essonne) oblige les propriétaires de ces terrains à laisser le passage sur une marge de 4m à compter des berges pour l'entretien de celles-ci.
- Enfin, la **servitude relative à la conservation des eaux (AS1)** instaure des périmètres de protection autour du captage d'eau n°293.3.5, situé sur Gironville, mais empiétant sur le territoire de la commune de Buno-Bonnevaux.

La présente révision allégée du PLU n'impacte pas la portée juridique des Servitudes d'Utilité Publique en vigueur sur la commune de Buno-Bonnevaux, qui demeurent applicables.

Elle ne va pas à l'encontre des prescriptions contenues dans les actes et réglementations associés à ces différentes servitudes.

III-2. Documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Buno-Bonnevaux doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- La Charte du Parc naturel régional du Gâtinais français (PNRGF)
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE)
- Le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux nappe de Beauce et milieux aquatiques associés (SAGE)
- Le Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

La présente révision allégée du PLU ne va pas à l'encontre des orientations et prescriptions définies par les documents subcités.



Département de l'Essonne
Commune de **BUNO-BONNEVAUX**

Révision Allégée N°1a du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :
Evolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiment agricole

**2. Liste des évolutions du règlement graphique et du
règlement écrit**



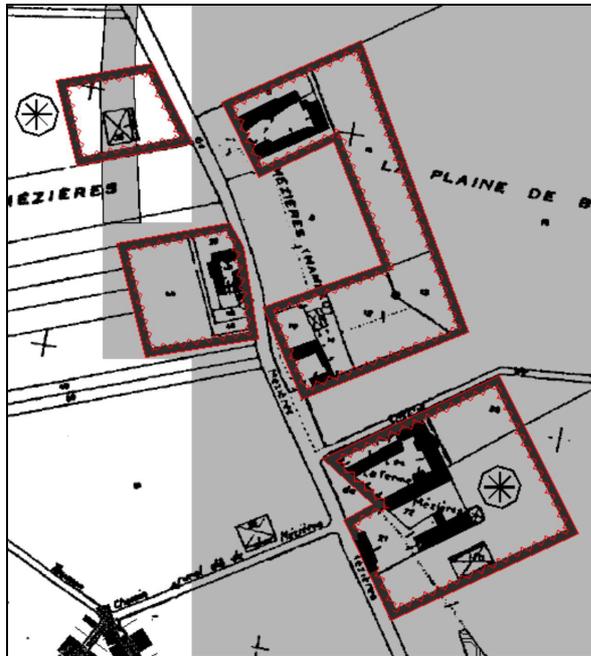
Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2021

Le Maire
Bernardin COUDORO

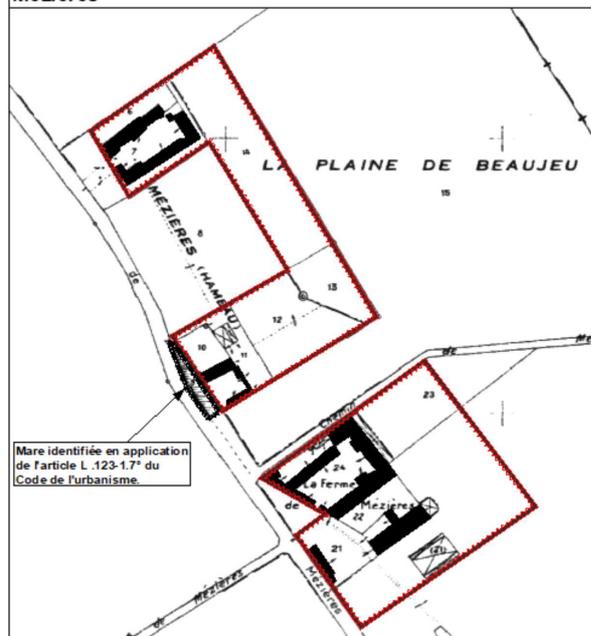
Les évolutions suivantes sont effectuées :

1) **Règlement graphique (plan de zonage)**

a) **Agrandissement vers le sud-est du périmètre constructible de la ferme de Mézières et création du secteur réglementaire Aa**



Mézières

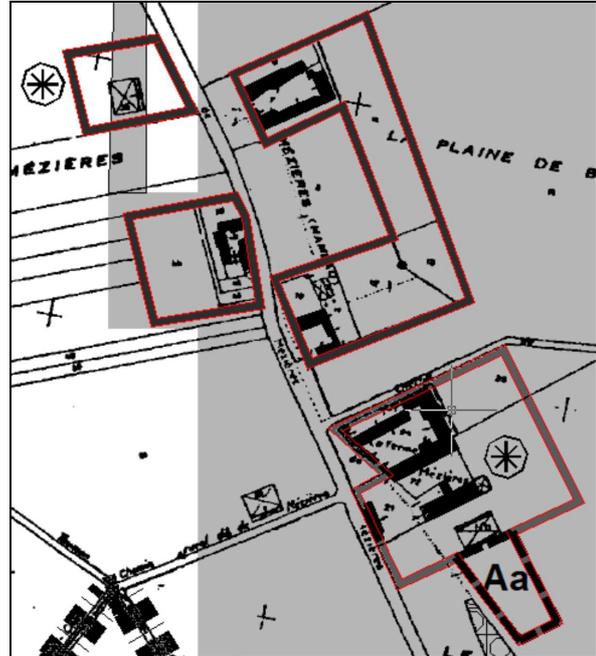


Echelle : 1/3000

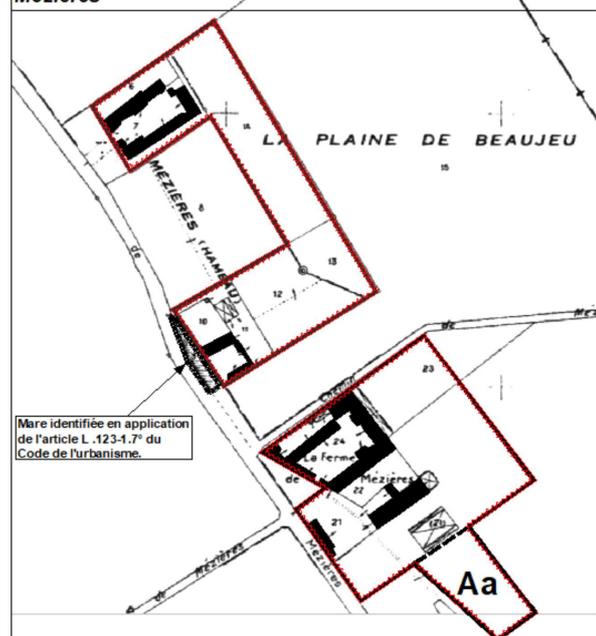


PERIMETRE CONSTRUCTIBLE
Concerne les zones A, N, NS et UE3

Zonage avant révision



Mézières



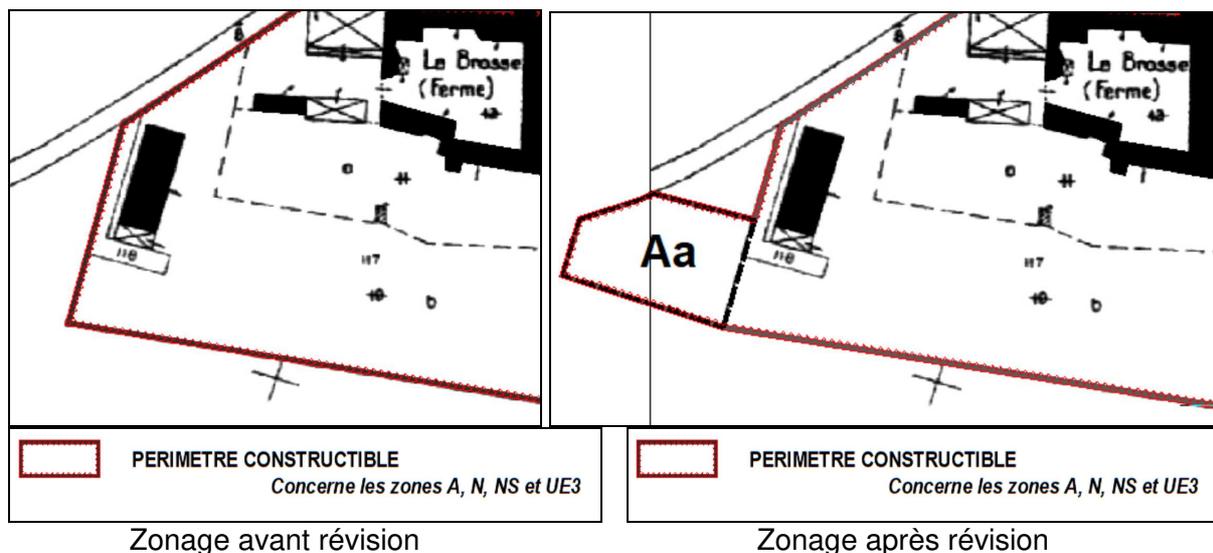
Echelle : 1/3000



PERIMETRE CONSTRUCTIBLE
Concerne les zones A, N, NS et UE3

Zonage après révision

b) Agrandissement vers le sud-ouest du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création du secteur règlementaire Aa



2) Règlement écrit

Règles de gabarit des constructions et de pente des toitures dans le nouveau secteur Aa :

- **Article 10 de la zone A, encadré « Construction de type utilitaire »**

Avant la révision, l'article susmentionné comportait les règles suivantes :

« La longueur du mur gouttereau (G) est comprise entre 5m et 25m.
La longueur du mur pignon (P) est comprise entre 5 et 8m.
Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon est compris entre 0,7 et 0,1.
Le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau est compris entre 0,35 et 0,6. »

Après la révision, ces règles sont complétées par les règles suivantes :

« Toutefois, uniquement dans le secteur Aa :
- la longueur du mur gouttereau (G) pourra être comprise entre 5m et 47m,
- la longueur du mur pignon (P) pourra être comprise entre 5m et 25m,
- le rapport de la hauteur sur la longueur du mur pignon pourra être compris entre 0,2 et 0,1,
- et le rapport de la hauteur sur la longueur du mur gouttereau pourra être compris entre 0,1 et 0,6. »

- **article 11 de la zone A, partie « 1. Les toitures », paragraphe « 1.1 Les configurations de toiture autorisées »**

Avant la révision, l'article susmentionné comportait la règle suivante :

« pour les bâtiments d'exploitation, sous-entendu toutes les constructions autres que celles destinées au tourisme rural et à l'hébergement, l'inclinaison des versants de toiture pourra être comprise entre 25° et 45°. »

Après la révision, cette règle est modifiée de la manière suivante :

« pour les bâtiments d'exploitation, sous-entendu toutes les constructions autres que celles destinées au tourisme rural et à l'hébergement, l'inclinaison des versants de toiture pourra être comprise entre 15° et 45° uniquement dans le secteur Aa et entre 25° et 45° dans le restant de la zone A. »