



Département de l'Essonne

Commune de **BUNO-BONNEVAUX**

Révision Allégée N°1b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Evolutions destinées à autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse

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°1b 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

Révision Allégée N°1b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Evolutions destinées à autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse

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 ALLEGEE</u> | 3 |
| <u>II. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS</u> | 4 |
| II-1. PRESENTATION DU PROJET ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS | 4 |
| II-2. EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES EFFECTUEES ET JUSTIFICATIONS | 5 |
| <u>III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL</u> | 8 |
| III-1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 8 |
| III-2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX | 9 |

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 autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse.

Les évolutions réglementaires effectuées sont les suivantes :

- Agrandissement vers l'est du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création du secteur Ab
- Autorisation des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et des aires de stationnement à l'est de la ferme de La Brosse (création du secteur réglementaire Ab) et autorisation des restaurants dans les bâtiments existants en zone A

Ces évolutions ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui comprennent en particulier l'objectif de respect du caractère agricole du plateau, la révision allégée peut être engagée.

II. Présentation des évolutions réglementaires et des objectifs poursuivis

II-1. Présentation du projet et des objectifs poursuivis

Il s'agit de permettre la réalisation d'un projet d'établissement destiné à accueillir des événements de type mariages et séminaires, comprenant notamment accueil du public, restauration et hébergement.

Le projet porte sur le corps de ferme de La Brosse et des terrains attenants, que le propriétaire actuel souhaite céder au porteur de projet.

Il comprend :

- la réhabilitation des bâtiments existants et leur changement de destination en vue d'accueillir du public,
- la création d'un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) destiné à accueillir 11 Habitations Légères de Loisir (HLL) ainsi que d'un parking de 150 places.

En termes de volumétrie bâtie, le projet s'inscrit dans les gabarits des bâtiments existants (sans extension ni surélévation) ; aucune création d'emprise au sol supplémentaire n'est prévue hormis celle des 11 Habitations Légères de Loisirs (HLL).

Le projet est soumis à la réglementation des Etablissement Recevant du Public (ERP). Il présentera une capacité d'accueil estimée à 300 personnes, incluant le personnel et les occupants des HLL (d'une capacité de 4 personnes chacun), qui seront également utilisateurs de l'équipement et du restaurant (prévu pour environ 70 couverts / jour).

Un assainissement semi-collectif est prévu par implantation de microstations d'épuration en partie basse du terrain, épandage et/ou infiltration et/ou lagunage, suivant étude, dans l'emprise de l'opération.

Au vu de la capacité d'accueil du projet (300 personnes), cette installation ne sera pas contrôlée par le SPANC du SIARCE mais relèvera du service Police de l'eau de la préfecture, qui aura la charge du suivi du dossier dans le cadre de la procédure « Loi sur l'eau » puis du contrôle annuel de la conformité de l'installation.

La Sécurité incendie est prévue par citerne souple normalisée Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI).

Le projet sera examiné dans le cadre de l'instruction du dossier conformément à la réglementation en vigueur (droit des sol et ERP).

Les besoins journaliers en eau potable lorsque l'équipement est à sa capacité d'accueil maximale sont estimés comme suit :

- Restaurant : 15l par couverts soit $70 \times 15l = 1,05 \text{ m}^3/\text{J}$
- Toilettes : $300 \times 2 \times 6l = 3,6 \text{ m}^3/\text{J}$
- HLL : $11 \times 300l = 3,3 \text{ m}^3/\text{J}$
- Divers (nettoyage, arrosage, logement ...) : $1,5 \text{ m}^3/\text{J}$

Le réseau d'eau potable actuel (raccordé à Oncy-sur-Ecole) présente une capacité restreinte (diamètre 60). Des mesures de débit et de pression devront être réalisées sur l'antenne existante afin de préciser les mesures de renforcement nécessaires.

II-2. Evolutions réglementaires effectuées et justifications

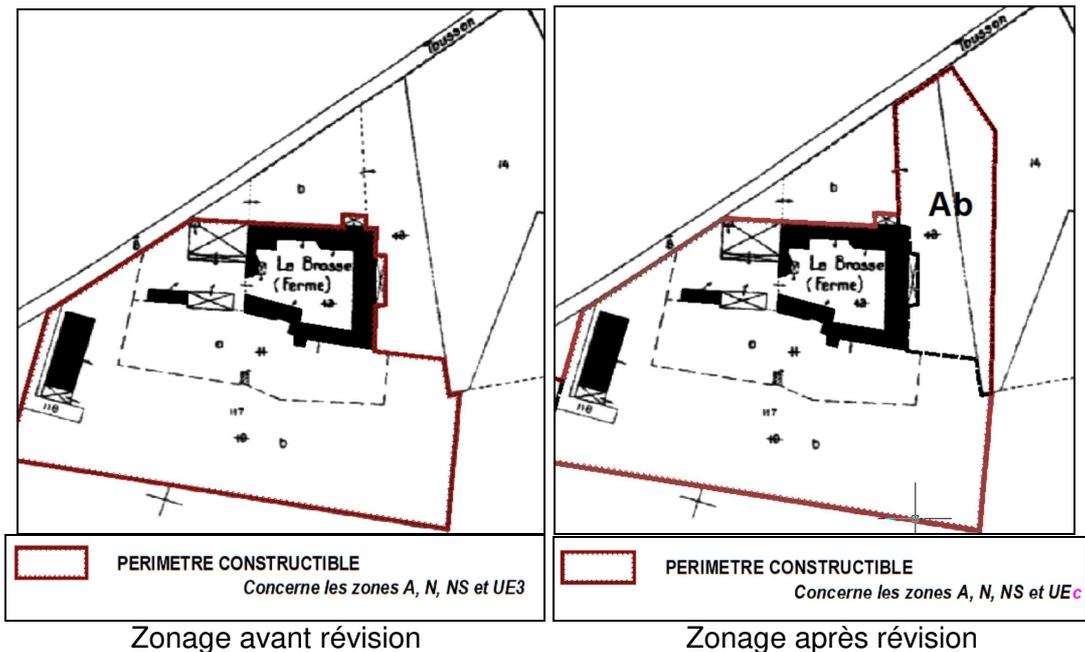
1) Agrandissement vers l'est du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création du secteur Ab

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, sans que ce choix de délimitation ne soit précisément explicité.

Or, le porteur de projet souhaite implanter 11 HLL et une aire de stationnement de 150 places sur le terrain situé à l'est de la ferme.

Il s'agit d'optimiser l'organisation de l'ensemble, en créant notamment un accès sur la route distinct de l'entrée principale, de manière à limiter les nuisances internes et à réduire l'impact visuel des installations.

En conséquence, la présente révision élargit le périmètre constructible de la ferme de La Brosse de 0,65 hectare vers l'est, soit une augmentation de sa superficie d'environ 23 %. L'espace correspondant est classé dans un nouveau secteur de la zone A, dénommé Ab, dont le contenu réglementaire est présenté ci-après.





Périmètre constructible après révision sur fond cadastral et photo aérienne

2) Autorisation des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et des aires de stationnement à l'est de la ferme de La Brosse (création du secteur réglementaire Ab) et autorisation des restaurants dans les bâtiments existants en zone A

En ce qui concerne le changement de destination des bâtiments existants, la restauration est ajoutée à la liste des destinations autorisées dans ce cadre. L'hébergement rural, déjà autorisé dans ce cadre, reste autorisé. Cette évolution est appliquée à l'ensemble des bâtiments existants au sein des périmètres constructibles de la zone A. Elle est en accord avec la volonté des auteurs du PLU, exprimée dans le rapport de présentation, de permettre la reconversion des corps de ferme existants.

Le terrain situé à l'est de la ferme de La Brosse est identifié comme secteur réglementaire Ab dans le PLU après révision.

Dans le secteur Ab uniquement, sont autorisés :

- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- les aires de stationnement, à condition que ces dernières soient non imperméabilisées.

Pour rappel, le Code de l'urbanisme autorise l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL) au sein des Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet.

Le Code de l'Urbanisme comprend un certain nombre de mesures portant sur l'intégration paysagère des aménagements et installations au sein des PRL.

Dans les PRL, une Déclaration Préalable (DP) est requise pour les HLL dont la surface de plancher est supérieure à 35 m². En deçà, celles-ci sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (hors sites patrimoniaux remarquables, abords des monuments historiques et sites classés ou en instance de classement – ce qui n'est pas le cas ici).

Les HLL dont la surface de plancher est supérieure à 35 m² sont soumises à autorisation. Dans ce cadre, elles devront se conformer aux typologies traditionnelles des constructions encadrées par le PLU (règles de gabarit et d'aspect des constructions) ainsi qu'aux règles d'implantation de la zone (implantation en bordure de périmètre constructible, contribuant à former une cour la plus fermée possible, et à moins de 25 mètres des constructions existantes).

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.

Révision Allégée N°1b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Evolution destinée à autoriser un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, en lien avec un projet de changement de destination du corps de ferme de La Brosse

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



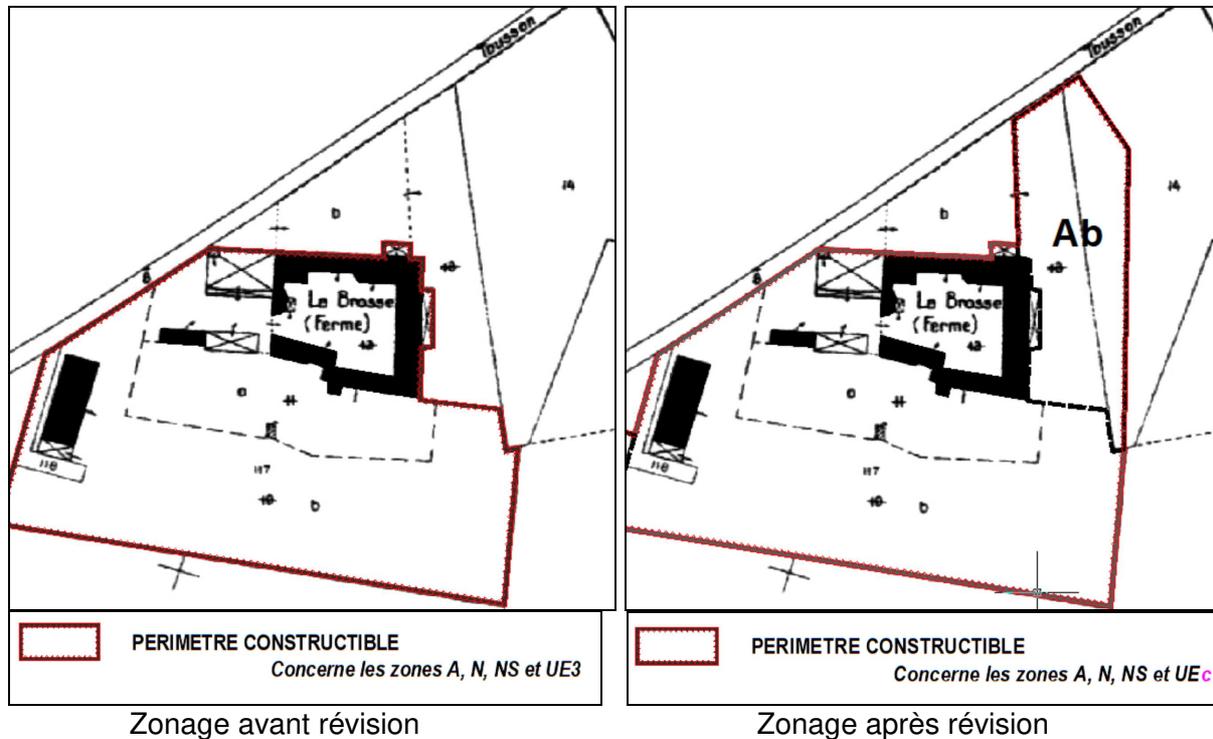
Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2021

Le Maire
Bernardin COUDORO

Les évolutions suivantes sont effectuées :

1) Règlement graphique (plan de zonage)

Agrandissement vers l'est du périmètre constructible de la ferme de La Brosse et création du secteur règlementaire Ab :



2) Règlement écrit

Règles spécifiques aux changements de destination en zone A, ainsi qu'aux parcs résidentiels de loisirs et aires de stationnement dans le nouveau secteur Ab :

- Article 1 de la zone A, partie « 2. Sont autorisés, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe 3. du présent article et des interdictions mentionnées à l'article A2 : »

Avant la révision, le paragraphe susmentionné comportait la règle suivante :

« . à l'intérieur des périmètres constructibles délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2 :

- les constructions et installations à usage agricole ou destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole ;
- le changement d'affectation et l'adaptation des constructions. »

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

« . à l'intérieur des périmètres constructibles délimités aux documents graphiques 3.1 et 3.2 :

. dans le secteur Ab :

- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de stationnement non imperméabilisées.

. dans le restant de la zone :

- les constructions et installations à usage agricole ou destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole ;
 - le changement d'affectation et l'adaptation des constructions. »
- **Article 1 de la zone A, partie « 3. Ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : »**

Avant la révision, le paragraphe susmentionné comportait la règle suivante :

« **3.6. le changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme** est limité aux usages agricoles, d'habitation, d'hébergement rural ou d'artisanat, sous réserve que la nouvelle affectation ne compromette pas l'activité agricole sur les terrains voisins ; »

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

« **3.6. le changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme** est limité aux usages agricoles, d'habitation, d'hébergement rural, de restauration ou d'artisanat, sous réserve que la nouvelle affectation ne compromette pas l'activité agricole sur les terrains voisins ; »

- **Article 2 de la zone A : « Occupations ou utilisations du sol interdites : »**

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

« 4. le stationnement des caravanes et des habitations légères de loisir. »

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

« 4. le stationnement des caravanes ;
4bis. les habitations légères de loisir, sauf dans les parcs résidentiels de loisirs ; »