



Département de l'Essonne

Commune de BUNO-BONNEVAUX

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

Mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements

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°1c 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°1c du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements

1. Notice de présentation



Vu pour être annexé à la délibération du 17 décembre 2021

Le Maire
Bernardin COUDORO

Sommaire

I. OBJET DE LA REVISION ALLEE	3
II. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS	4
II-1. EMPLACEMENT 1 : PARTIE NORD DU SECTEUR UCA	4
II-2. EMPLACEMENT 2 : PARTIE OUEST DU SECTEUR UAA	7
II-3. EMPLACEMENT 3 : PARTIE EST DU SECTEUR UCB	10
III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL	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 mettre à jour le fond de plan du règlement graphique (plan de zonage) du PLU en vigueur et à adapter le périmètre des zones urbaines afin de tenir compte de l'existant.

Ces évolutions concernent trois emplacements des zones urbaines :

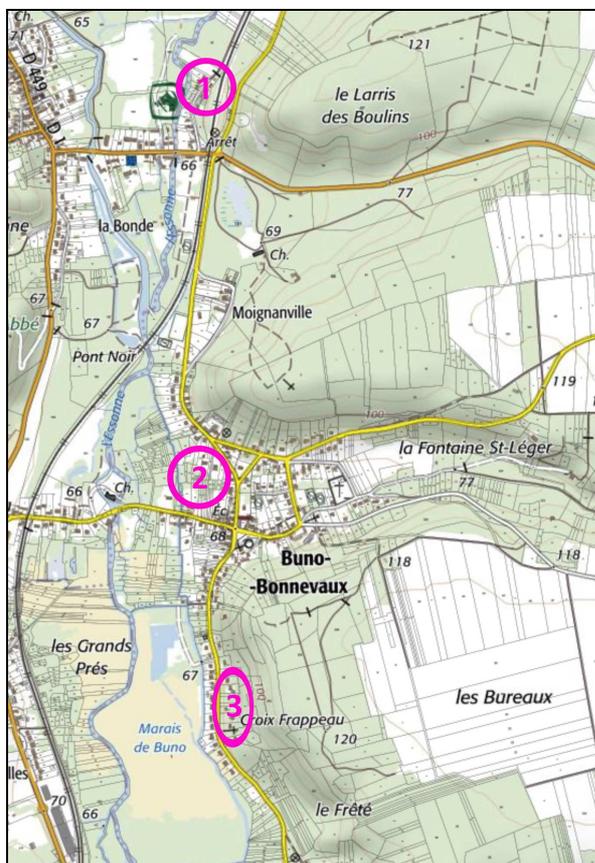
- Emplacement 1 : partie nord du secteur UCa
- Emplacement 2 : partie ouest du secteur UAa
- Emplacement 3 : partie est du secteur UCb

Les adaptations de zonage consistent à déplacer la limite périphérique des zones urbaines, ce qui entraîne un léger agrandissement de la surface totale des zones urbaines, ainsi qu'une suppression partielle de la protection au titre des Espaces Boisés Classés (uniquement à l'emplacement 3).

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

Les évolutions qui suivent concernent trois emplacements des zones urbaines :



1. Partie nord du secteur UCa
2. Partie ouest du secteur UAa
3. Partie est du secteur UCb

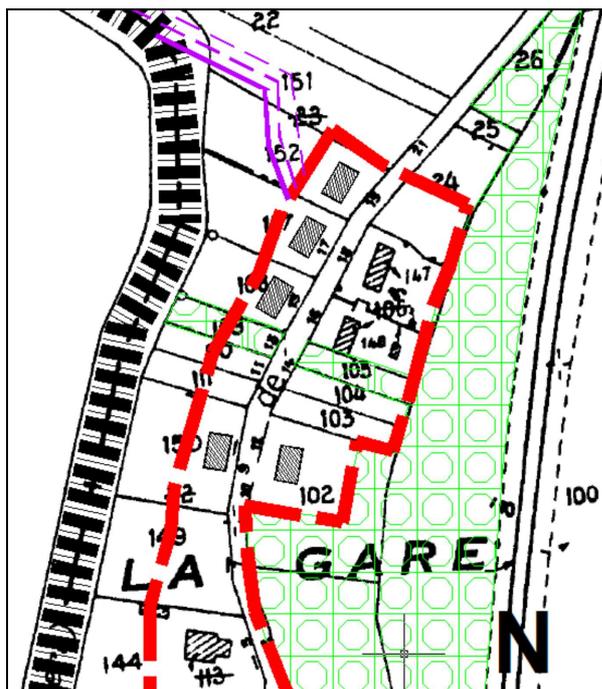
A ces trois emplacements, le plan de zonage est modifié de la manière suivante :

- Représentation de l'emprise des constructions conformément au cadastre à jour du 1^{er} février 2021 (les constructions mises à jour sont représentées en marron) ;
- Déplacement du périmètre des zones urbaines (les segments modifiés sont représentés en rose sur les extraits qui suivent).

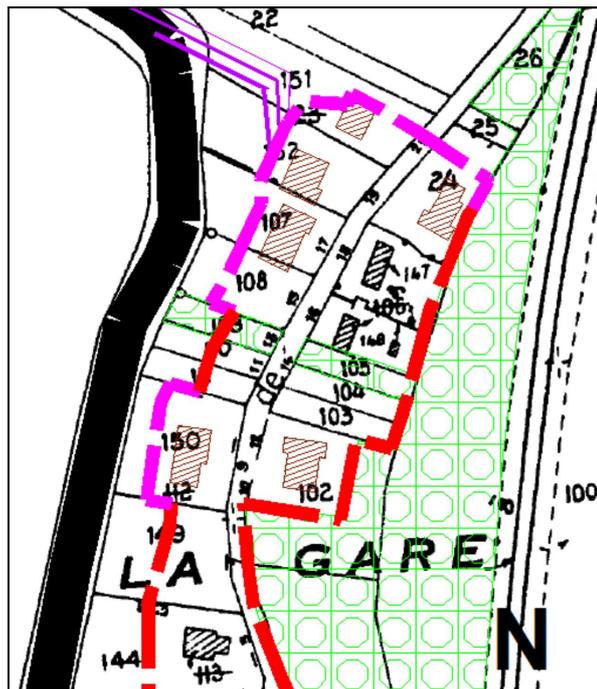
L'objectif est de reconnaître le bâti existant et de mettre en cohérence le périmètre des zones urbaines.

II-1. Emplacement 1 : partie nord du secteur UCa

Le trait de zone est déplacé en bordures nord et nord-ouest du secteur UCa (soit un recul variant entre 0 et 10 mètres, pour une superficie totale de 985 m²), de manière à inclure les constructions existantes (figurant sur le plan du cadastre à jour du 1^{er} février 2021) ainsi que leurs annexes et terrasses (observées sur photo aérienne – Geoportail en date du 06/08/2018). La représentation des constructions est mise à jour sur le fond de plan.



Zonage avant révision



Zonage après révision



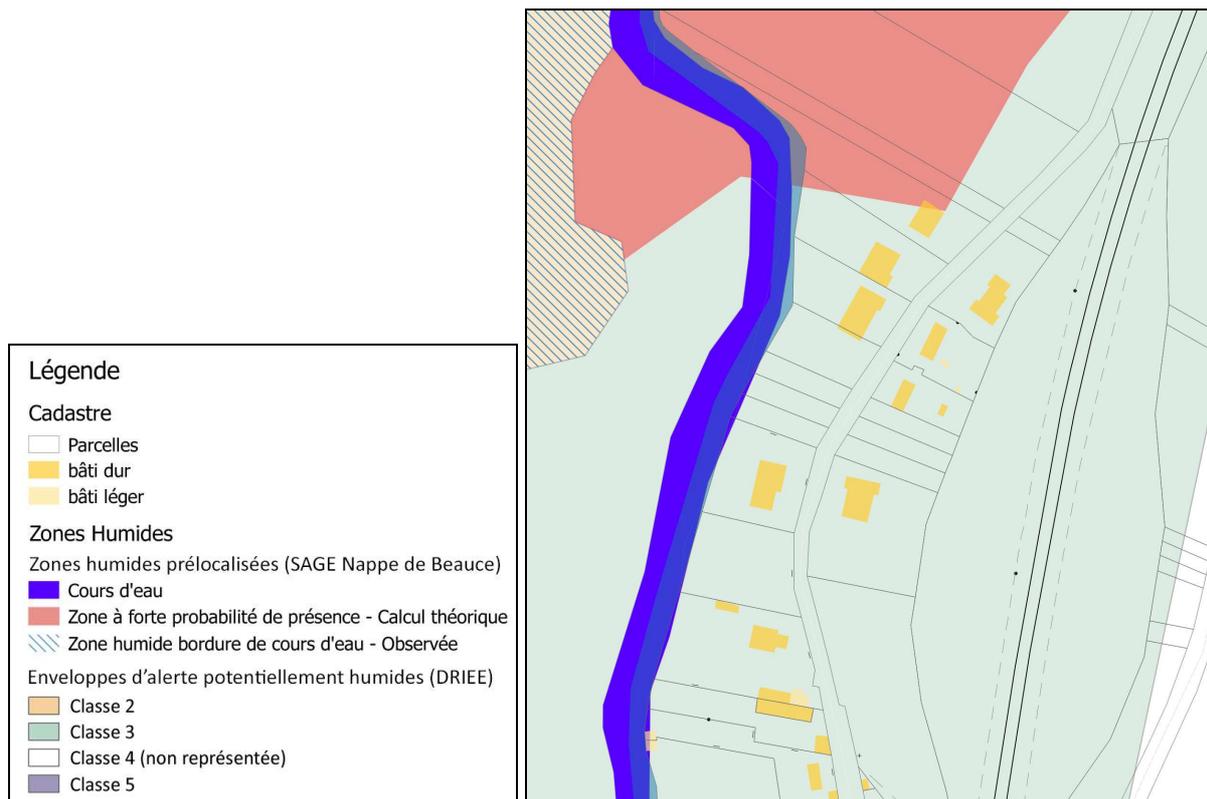
Photo aérienne du 29/06/2003



Photo aérienne et fond cadastral actuels

Le nouveau périmètre de zone urbaine n'englobe pas les espaces cartographiés comme zones à forte probabilité de présence de zone humide dans l'étude de prélocalisation des zones humides réalisée par la Commission Locale de l'Eau du SAGE « Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés » en 2010-2012.

En l'espèce, cela concerne la parcelle située à la pointe nord du secteur UCa.



Cartographie des zones humides prélocalisées (SAGE) et des enveloppes d'alerte (DRIEE) sur le secteur

L'extension de la zone urbaine ne porte pas sur les espaces d'intérêt patrimonial et/ou écologique présentés sur la cartographie suivante :





Cartographie des espaces protégés ou inventoriés pour leur intérêt patrimonial et/ou écologique sur le secteur

II-2. Emplacement 2 : partie ouest du secteur UAa

Le trait de zone est déplacé en bordure ouest du secteur UAa, de manière à inclure uniquement les emprises bâties des trois constructions existantes (figurant sur le plan du cadastre à jour du 1^{er} février 2021). La représentation des constructions est mise à jour sur le fond de plan.



Zonage avant révision

Zonage après révision



Photo aérienne du 29/06/2003



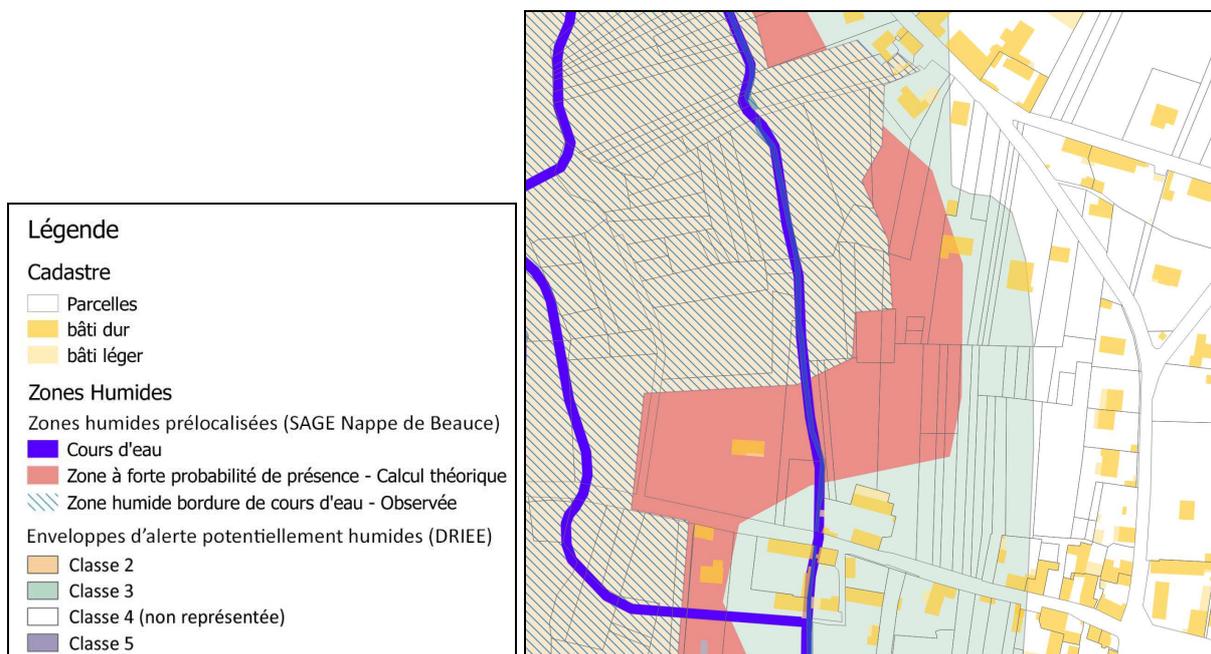
Photo aérienne et fond cadastral actuels

L'agrandissement de la zone urbaine ne porte pas sur les espaces d'intérêt patrimonial et/ou écologique présentés sur la cartographie suivante :



Cartographie des espaces protégés ou inventoriés pour leur intérêt patrimonial et/ou écologique sur le secteur

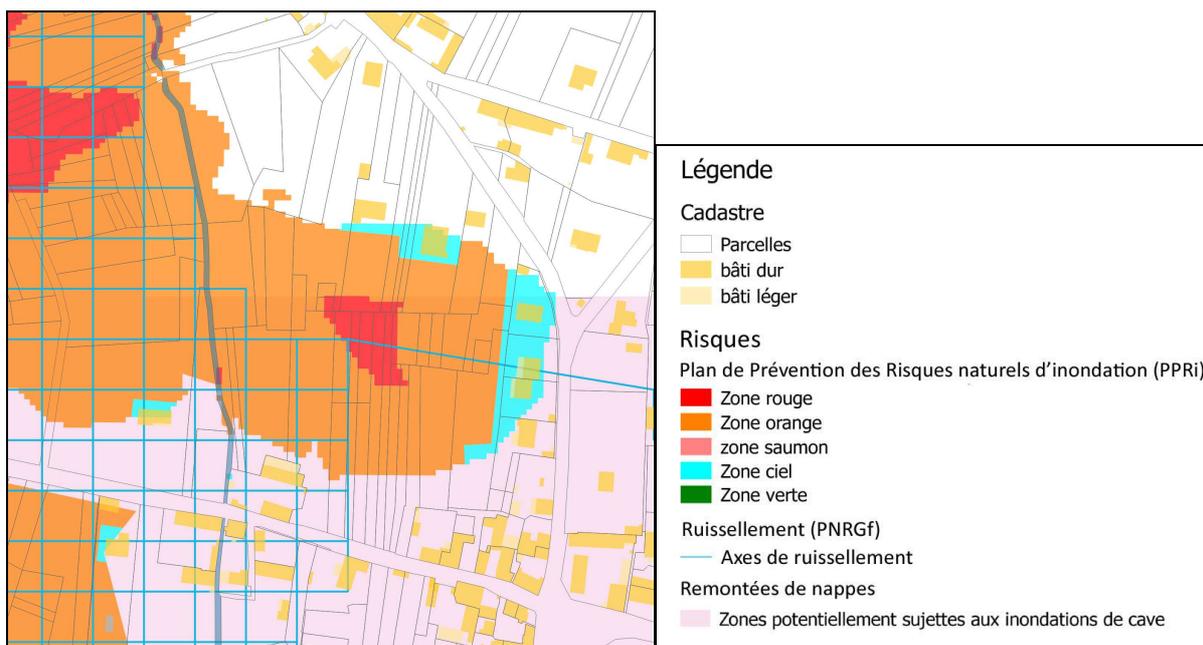
En raison de la présence avérée, probable ou potentielle de zone humide (voir cartographie ci-dessous), l'extension du périmètre de zone urbaine porte uniquement sur les constructions elles-mêmes (qui constituent une imperméabilisation avérée du sol).



Cartographie des zones humides prélocalisées (SAGE) et des enveloppes d'alerte (DRIEE) sur le secteur

Nonobstant le règlement du PLU, les servitudes liées au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) restent applicables ; la zone urbaine est concernée par le zonage réglementaire du PPRi représenté sur la cartographie ci-dessous.

En outre, la partie sud du secteur est potentiellement sujette aux inondations de caves et aux ruissellements (cartographie ci-dessous).



Cartographie des zones du PPRi, des axes de ruissellement (PNRGF) et des zones de remontées de nappes potentielles sur le secteur

II-3. Emplacement 3 : partie est du secteur UCb

La zone urbaine est élargie, et l'Espace Boisé Classé (EBC) supprimé, en bordure est du secteur UCb (soit un recul variant entre 3,50 et 12 mètres, pour une superficie totale de 1 630 m²), de manière à inclure les constructions existantes (figurant sur le plan du cadastre à jour du 1^{er} février 2021) ainsi qu'un recul d'environ 5 mètres à l'arrière de celles-ci. La représentation des constructions est mise à jour sur le fond de plan.

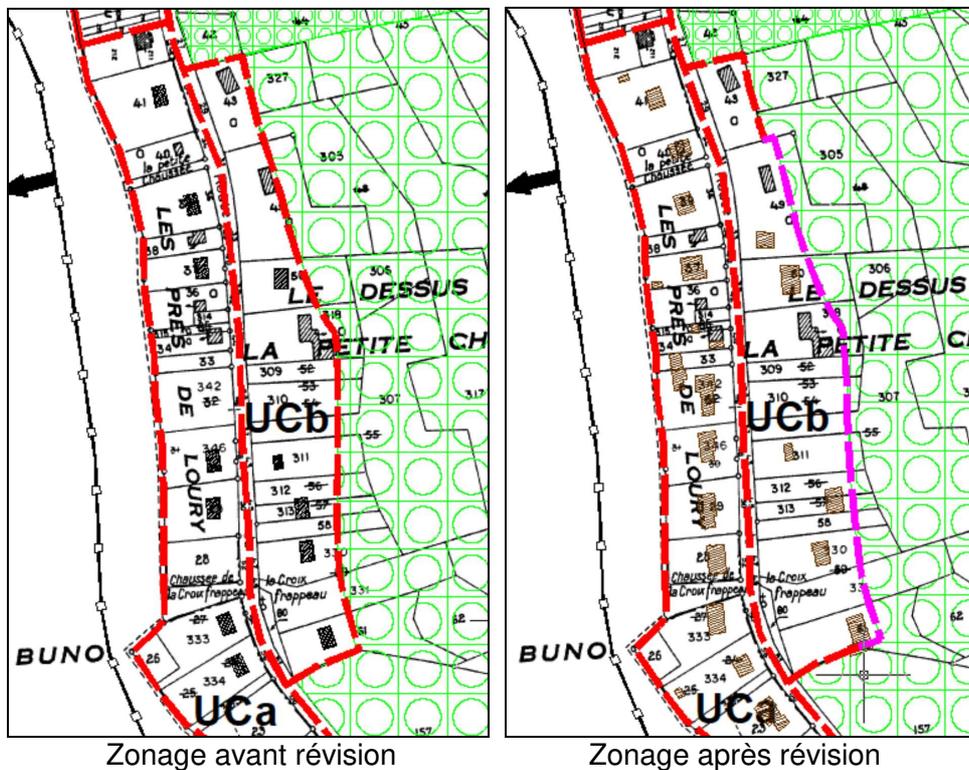


Photo aérienne du 29/06/2003

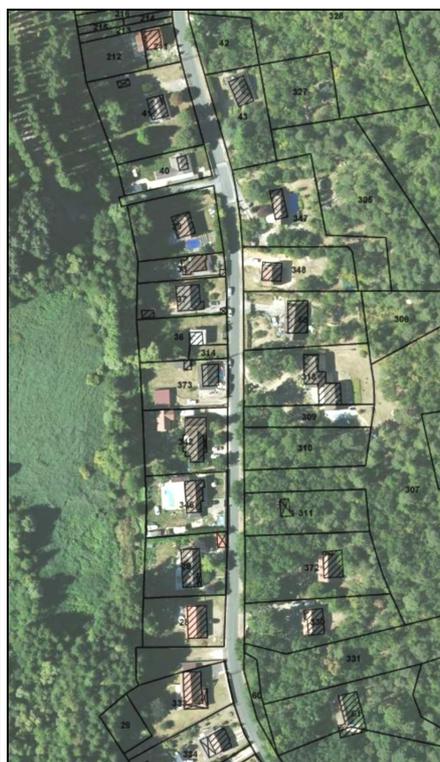


Photo aérienne et fond cadastral actuels

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°1c du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements

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 :

Règlement graphique (plan de zonage)

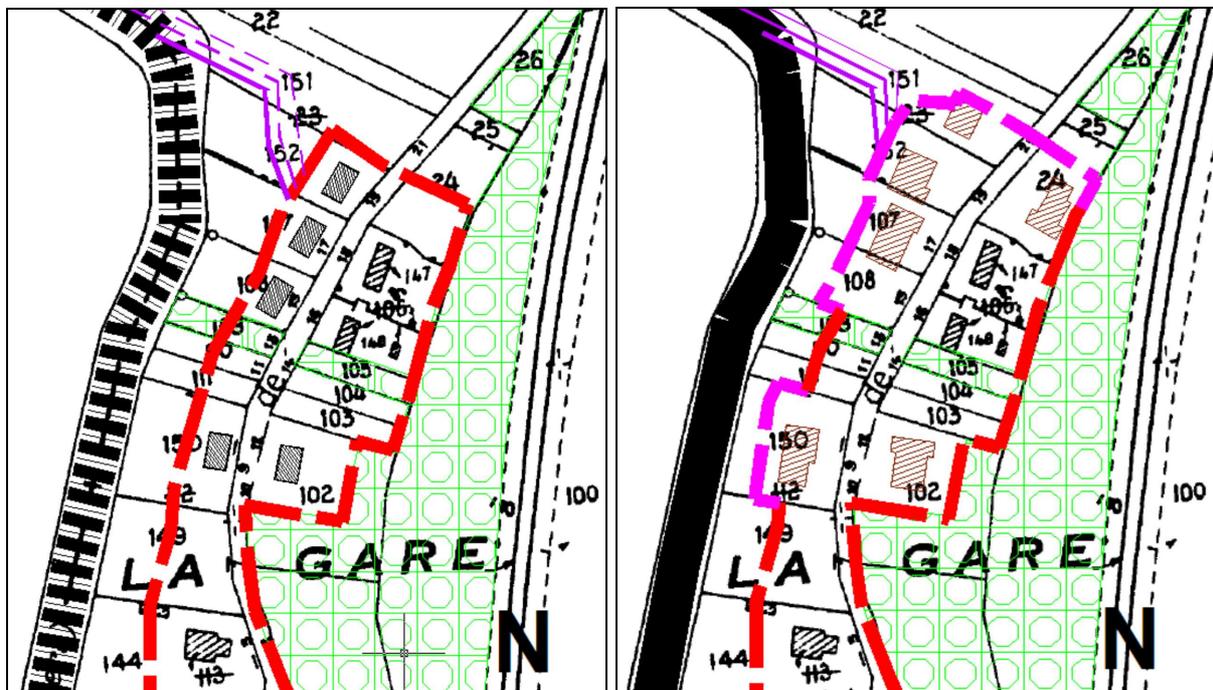
Mise à jour du fond de plan et adaptation du périmètre des zones urbaines en 3 emplacements :

Les zones urbaines sont modifiées de la manière suivante, et ce en 3 emplacements :

- Représentation de l'emprise des constructions conformément au cadastre à jour du 1^{er} février 2021 (les constructions mises à jour sont représentées en marron) ;
- Déplacement du périmètre des zones urbaines (les segments modifiés sont représentés en rose sur les extraits qui suivent).

Ces évolutions concernent le document graphique 3.1., et ce en 3 emplacements, présentés sur les extraits qui suivent.

- Extrait 1 (zone UC, secteur UCa)



Zonage avant révision

Zonage après révision

- Extrait 2 (Zone UA, secteur UAa)

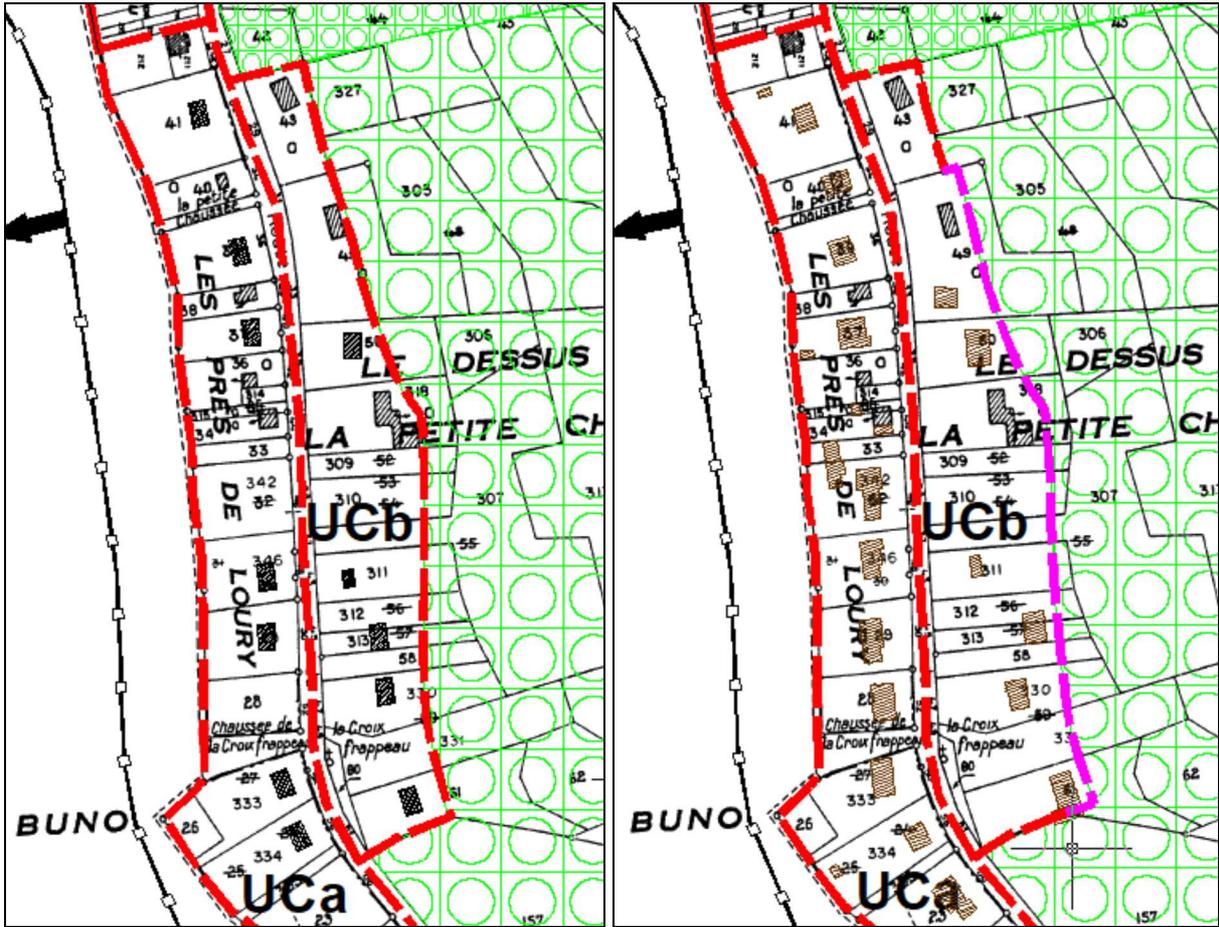


Zonage avant révision



Zonage après révision

- Extrait 3 (zone UC, secteur UCb)



Zonage avant révision

Zonage après révision