



Département de l'Essonne

Commune de BUNO-BONNEVAUX

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

**Assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein
des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)**

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

**Assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein
des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)**

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>	<u>3</u>
---	-----------------

<u>II. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES OBJECTIFS POURSUIVIS</u>	<u>4</u>
--	-----------------

<u>III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL</u>	<u>6</u>
---	-----------------

III-1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	6
---	----------

III-2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	7
---	----------

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 assouplir les règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines (sauf secteurs UE3 et UE4).

Il s'agit de généraliser la possibilité d'implanter les constructions :

- à la fois en recul par rapport à la rue, pour pouvoir disposer d'un emplacement de stationnement à l'avant des parcelles,
- et en retrait du voisin, pour faciliter les relations de voisinage ou éviter les tensions liées au voisinage.

Ces évolutions réglementaires concernent l'ensemble des zones urbaines à l'exception des secteurs UE3 et UE4 ; sur ces derniers, les droits à construire (fortement restreints) existants sont maintenus en l'état, car ces espaces appartiennent à des ensembles à forte sensibilité patrimoniale et paysagère, dont notamment le site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne ».

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

Il s'agit tout d'abord d'ajouter au règlement des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd) la possibilité d'implanter les constructions :

- à la fois en recul par rapport à la rue, pour pouvoir disposer d'un emplacement de stationnement à l'avant des parcelles,
- et en retrait du voisin, pour faciliter les relations de voisinage ou éviter les tensions liées au voisinage.

En effet, cette configuration, combinant à la fois recul à l'avant et retraits latéraux, n'était pas autorisée dans les zones UA, UB et UC (sauf UCb) avant révision, conduisant les pétitionnaires, sur une parcelle de largeur moyenne, à devoir faire un choix entre la création d'un stationnement en extérieur sur la parcelle et un retrait latéral qui permettrait d'atténuer les potentielles nuisances de voisinage.

Dans le PLU avant révision, cette règle était justifiée de la manière suivante :

« Les règles d'implantation s'inspirent du mode constructif traditionnel étudié dans l'analyse typomorphologique et tendent à créer ou mettre en valeur les fronts bâtis ainsi qu'à former des cours les plus fermées possibles. » (source : rapport de présentation du PLU avant révision).

Il est à noter que cette notion d'implantation n'est pas reprise dans le PADD pour caractériser la « typologie directement inspirée des modes constructifs traditionnels » que le PLU vise à « mettre en place ». En revanche, les notions de « volumes des constructions » et de « traitement de l'aspect extérieur des bâtiments ainsi que des clôtures », quant à elles, sont spécifiquement cités et détaillées dans le PADD pour illustrer et expliciter les « spécificités architecturales propres à Buno-Bonnevaux » dont le « maintien » constitue « le parti d'urbanisme retenu ».

En conséquence et pour les raisons citées précédemment, la présente procédure de révision du PLU assouplit les règles d'implantation des constructions dans les zones UA, UB et UC.

La nouvelle règle d'implantation est également intégrée au secteur UCb. Le cas du secteur UCb est spécifique, puisque le règlement n'y autorise que les extensions limitées des constructions existantes (les constructions nouvelles étant interdites).

L'assouplissement des règles d'implantation permet d'offrir une marge de manœuvre supplémentaire aux constructions existantes en accord avec leur usage actuel de résidence principale.

Ces évolutions sont effectuées en tenant compte des limitations exposées dans l'orientation suivante du PADD :

« Le coteau offre un environnement boisé (...) peu propice à la construction en raison :

- de la présence de chaos gréseux,
- de la pente parfois importante des terrains induisant la nécessité d'affouillements conséquents. Ce qui d'une part déforme irrémédiable le relief et d'autre part nuit à la stabilité générale du coteau.
- de l'existence de ruissellements diffus. »

(source : PADD du PLU)



Côté Est de la route de Chantambre
(à hauteur du numéro 41)

Le rapport de présentation du PLU avant révision précise cette orientation du PADD : il s'agit de « réduire au minimum » les affouillements et les exhaussements du sol dans ce secteur. Pour ce faire, le règlement avant révision comprend trois restrictions :

- l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 30 % de l'emprise des bâtiments existants,
- l'axe du faîtage des bâtiments doit être perpendiculaire à la ligne de pente,
- et l'extension doit avoir le même retrait par rapport à la voie publique que la construction étendue.

(source : rapport de présentation du PLU avant révision)

Ainsi, la révision allégée du PLU, sans remettre en cause ni modifier l'orientation du PADD, fait évoluer de la manière suivante l'une des dispositions exposées ci-dessus :

- les conditions d'implantation des constructions sont assouplies sur le même modèle que dans les autres zones urbaines.

Enfin, la nouvelle règle d'implantation est également intégrée à la zone UE (sauf secteurs UEc / ex-UE3 et UEd / ex-UE4) et à la zone US après révision.

Il s'agit ici non plus d'un assouplissement mais d'une harmonisation sur le modèle appliqué aux autres zones urbaines, par souci de simplification.

En effet, les règles d'implantations avant révision étaient les suivantes :

- implantation soit à l'alignement, soit en recul minimal de 3 mètres,
- implantation soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 3 mètres.

Cette règle ne faisait pas l'objet de justification particulière dans le PLU et reprenait les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Ainsi, la présente révision harmonise les règles d'implantation dans les zones UE et US sur le modèle des autres zones urbaines, à l'exception des secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4).

Les secteurs UE3 et UE4 sont en revanche exclus du champ de la présente évolution réglementaire, car ils disposent de droits à construire fortement restreints, en raison de leur appartenance à des ensembles à forte sensibilité patrimoniale et paysagère (site classé, ZNIEFF, réservoir de biodiversité...). Ces secteurs disposent de dispositions réglementaires spécifiques, structurées par des « périmètres constructibles » qui figurent sur le règlement graphique (plan de zonage).

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

**Assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein
des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)**

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 écrit

Règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines :

- Articles 6 des zones urbaines

Avant la révision, les articles 6 du règlement des zones urbaines comportaient les règles suivantes :

- en zones UA, UB et UC (sauf secteur UCb) :

« La construction projetée doit avoir au moins un côté implanté en limite séparative ou à l'alignement. »

Nota : le terme « alignement » étant remplacé en zone UB par l'expression « en bordure de voie à créer matérialisée au plan 3.1 ».

- en secteur UCb :

« L'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU est autorisée avec le même retrait par rapport à la voie publique que la construction étendue. »

- en zones UE (sauf secteurs UE3 et UE4) et US :

« Les constructions doivent être implantées soit en bordure des voies publiques, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celles-ci. »

Après la révision, ces règles sont remplacées par la règle suivante :

- dans toutes les zones urbaines sauf secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4) :

« La construction projetée doit :

- soit être implantée à l'alignement,
- soit observer un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement. »

Nota : le terme « alignement » étant remplacé en zone UB par l'expression « la bordure de voie à créer matérialisée au plan 3.1 », et le terme « construction » étant remplacé par le terme « extension » dans le secteur UCb.

En outre, les illustrations correspondantes sont ajustées à la nouvelle règle.

- Articles 7 des zones urbaines

Avant la révision, les articles 7 du règlement des zones urbaines comportaient les règles suivantes :

- en zones UA, UB et UC :

« Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche. »

- en secteur UCb :

« L'implantation des extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU doit tendre vers les limites séparatives latérales du terrain. »

- en zones UE (sauf secteurs UE3 et UE4) et US :
- « Les côtés des constructions doivent :
- soit être implantés en limite séparative
 - soit observer un retrait minimum de 3m par rapport à tous points de la limite séparative la plus proche. »

Après la révision, ces règles sont remplacées par la règle suivante :

- dans toutes les zones urbaines sauf secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4) :
- « Les côtés des constructions non implantés en limite séparative doivent :
- soit observer un retrait minimum de trois mètres par rapport à la limite séparative la plus proche,
 - soit observer un retrait identique par rapport aux deux limites séparatives latérales opposées, sans que ce retrait soit inférieur à 1 mètre. »

En outre, les illustrations correspondantes sont ajustées à la nouvelle règle.