

Département de l'Essonne

Commune de BUNO-BONNEVAUX

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

Augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb

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

Augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb

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 ALLEGEE	3
II. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES ET DES OBJECTIFS	
POURSUIVIS	4
III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL	5
III-1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	5
III-2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	6

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 augmenter l'emprise au sol maximale des extensions autorisées dans le secteur UCb

Cette évolution 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

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des extensions est portée de 30 % (avant révision) à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

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'augmentation de l'emprise au sol maximale des extension permet d'offrir une marge de manœuvre supplémentaire aux constructions existantes en accord avec leur usage actuel de résidence principale.

Cette évolution est effectuée 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 :

- l'emprise au sol des extensions est rehaussée à un maximum de 50 % de l'emprise au sol 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 « Champtier 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 éléctromagnétiques (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 supracommunaux 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 lle-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°1e du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

Augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions en secteur UCb

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

Règle d'emprise au sol au sein du secteur UCb :

Avant la révision, l'article 9 du règlement de la zone UC comportaient la règle suivante :

« **En secteur UCb**, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ne doit excéder <u>30%</u> de l'emprise de ces bâtiments à cette date. »

Après la révision, cette règle est remplacée par la règle suivante :

« **En secteur UCb**, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ne doit excéder <u>50%</u> de l'emprise de ces bâtiments à cette date. »