

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE
L'ESSONNE

COMMUNE DE BUNO-
BONNEVAUX

Date de la convocation :
24/06/2022

Date d'affichage :
24/06/2022

Membre en exercice : 10

- Présents : 6
- Absents : 4
- Pouvoirs : 3
- Votants : 9

Délibération
n° 2022-18-2.2

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE
BUNO-BONNEVAUX**

Séance du 1^{er} juillet 2022

L'an deux mille vingt-deux, le premier juillet à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur le Maire.

Etaient présents :

M. Bernardin COUDORO, Maire,
Mme Virginie GEFFROUAI LE ROQUIER, Maire-Adjointe,
Elisabeth COURTEAU, Emilie LOVERGNE, Thierry BECHETOILLE,
Christophe TAILLEFER, Conseillers.

Etaient absents représentés :

Monsieur Christian DENIS donne pouvoir à Monsieur Bernardin COUDORO,
Monsieur Samuel HERBLOT donne pouvoir à Madame Virginie
GEFFROUAI-LE ROQUIER,
Madame Ségolène BERCHER donne pouvoir à Madame Elisabeth
COURTEAU.

Etaient absents excusés :

Néant

Etaient absents :

Monsieur Fabrice LE GLATIN

Secrétaire de séance :

Monsieur Thierry BECHETOILLE

**OBJET : RÉVISION ALLÉGÉE N°1e DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BUNO-BONNEVAUX – APPROBATION**

M. Le Maire rappelle l'objet de la révision allégée 1e :

Cette évolution vise l'augmentation de l'emprise au sol maximale des
extensions en secteur UCh

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

M. Le Maire rappelle au Conseil Municipal à quelle étape de la procédure le projet de révision allégée se situe.

Il présente les conclusions de l'enquête publique telles que le commissaire-enquêteur les lui a remises.

Le Conseil Municipal,

Vu la délibération en date du 10 septembre 2021 prescrivant la révision n°1e du PLU selon les modalités allégées et fixant les modalités de la concertation du public,

Vu le projet de révision allégée n°1e,

Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 16 décembre 2021,

Vu la délibération en date du 17 décembre 2021 relative à l'arrêt du projet de révision allégée n°1e et tirant le bilan de la concertation du public,

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées tenue le 17 janvier 2022,

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 28 mars 2022 au 29 avril 2022 inclus,

Vu les conclusions favorables, sans réserve, du commissaire-enquêteur,

Considérant que le projet de PLU est prêt à être approuvé après y avoir intégré les réponses aux observations,

Vu l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme,

Vu les articles L.153-21, 22 et 24 du Code de l'Urbanisme, relatif au caractère exécutoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Après en avoir délibéré, à l'unanimité ;

APPROUVE la révision allégée n°1e du PLU telle qu'elle est annexée à la présente,

DIT que le dossier sera tenu à la disposition du public,

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie,

DIT que la présente délibération sera exécutoire un mois après l'exécution des mesures de publicité.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an, vendredi 1^{er} juillet 2022.

Le Maire,
Bernardin COUDORO



RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU



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'APPROBATION



Vu pour être annexé à la délibération du 1^{er} juillet 2022

Le Maire
Bernardin COUDORO



RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU



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 1^{er} juillet 2022

Le Maire
Bernardin COUDORO



RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

II. Présentation des évolutions réglementaires et des objectifs poursuivis

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol maximale des extensions était plafonnée, avant la révision allégée, à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. Ce plafond est porté à 30 % de la superficie de l'unité foncière pour l'ensemble du bâti (constructions existantes et extensions comprises).

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 autorisée 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 37)

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 faitage 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 présente 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 est rehaussée à un maximum de 30 % de la superficie de l'unité foncière pour l'ensemble du bâti.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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 alléguée 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.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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 nappes 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.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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 1^{er} juillet 2022

Le Maire
Bernardin COUDORO



RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Les évolutions suivantes sont effectuées :

Règlement écrit

Article 9 de la zone UC :

Avant la révision, l'article 9 du règlement de la zone UC était rédigé de la manière suivante :

« **En secteur UCa** l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

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 30% de l'emprise de ces bâtiments à cette date. »

Après la révision, l'article 9 du règlement de la zone UC est rédigé de la manière suivante :

« **En secteur UCa**, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UCb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 30% de la superficie de l'unité foncière. »

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU



Département de l'Essonne
Commune de BUNO-BONNEVAUX

Révisions Allégées N°1a, 1b, 1c, 1d et 1e du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport d'évaluation environnementale



Vu pour être annexé à la délibération du 1^{er} juillet 2022

Le Maire
Bernardin COUDORO



RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Sommaire

I. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	4
II. RAPPORT D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	5
II-1. Etat initial, enjeux, perspectives d'évolutions et impacts des révisions allégées sur les différents espaces concernés	5
II-2. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences des révisions allégées du PLU	27
II-3. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets des révisions allégées du PLU sur l'environnement.....	30
III. COMPATIBILITE AVEC LES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL	31
III-1. Servitudes d'Utilité Publique	31
III-2. Documents supra-communaux.....	31
IV. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	33

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Préambule

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

Ce document d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation. Antérieure à la loi Grenelle II, son élaboration n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune souhaite faire évoluer certains points réglementaires du PLU, sans porter atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD).

Etant donné les objets concernés par ces évolutions, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure de révision allégée du PLU.

Une révision allégée ne pouvant porter que sur un seul objet, la commune a mis en place cinq procédures de révisions allégées distinctes.

Ces procédures sont menées en parallèle, conformément à l'article L.153-35 du Code de l'Urbanisme, qui précise qu'entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions allégées, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Il est précisé que les réunions d'examen conjoint pourront avoir lieu le même jour, mais qu'il sera établi un compte-rendu de réunion par projet, et que ces dossiers pourront faire l'objet d'une enquête publique conjointe, avec un seul commissaire enquêteur, mais un dossier d'enquête par projet.

Les révisions allégées portent sur les cinq objets suivants :

- 1a) Evolutions destinées à autoriser deux projets de bâtiments agricoles
- 1b) 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
- 1c) Mise à jour du fond de plan et agrandissements ponctuels des zones urbaines en trois emplacements
- 1d) Assouplissement des règles d'implantation des constructions au sein des zones urbaines (sauf secteurs UEc et UEd)
- 1e) Augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions dans le secteur UCb

L'évaluation environnementale des cinq procédures a été menée de manière globale, afin de pouvoir appréhender, le cas échéant, les effets cumulatifs des cinq révisions allégées du PLU.

RF

Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 11/07/2022

091-219101219-AU_017_2022-AU

I. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Conformément à la législation, les révisions allégées du PLU de Buno-Bonnevaux sont soumises à évaluation environnementale systématique.

La démarche d'évaluation environnementale a été intégrée de manière continue et itérative tout au long de la démarche, et notamment aux étapes suivantes :

Etape	Rôle de l'évaluation environnementale
Lancement des procédures	Identifier et comprendre les enjeux environnementaux en présence à l'échelle du territoire Recueillir les données disponibles auprès des acteurs du territoire
Précision des objectifs	Examiner les besoins et les objectifs des élus au regard des enjeux environnementaux en présence Apporter une aide à la décision en hiérarchisant les espaces concernés en fonction de leur sensibilité environnementale, et en analysant les différentes solutions envisagées au regard des enjeux spécifiques à chaque espace
Elaboration des documents réglementaires (zonage et règlement révisés)	Analyser de manière détaillée les impacts sur l'environnement des solutions retenues Apporter une aide à la décision en rendant compte des résultats de ces analyses pour ajustements et validation des solutions retenues
Rédaction des notices de présentation	Exposer les motifs des choix retenus Rédiger le rapport environnemental *

* *Le rapport environnemental est « proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. » (art. R.104-19 du Code de l'Urbanisme)*

RF
Préfecture de l'ESSONNE


Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

II. Rapport d'évaluation environnementale

II-1. Etat initial, enjeux, perspectives d'évolutions et impacts des révisions allégées sur les différents espaces concernés

1) Secteur Aa au sud-est de la ferme de Mézières concerné par un projet de bâtiment agricole dans le cadre de la révision allégée n°1a

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné		
Périmètre	Secteur réglementaire Aa au PLU après révision, espace situé au sud de la ferme de Mézières	
Occupation du sol actuelle	Cultures Le Registre Parcellaire Graphique fournit les données suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - RPG 2019 : Orge d'hiver - RPG 2018 : Orge de printemps - RPG 2017 : Blé tendre d'hiver - RPG 2016 : Betterave non fourragère / Bette 	
Superficie	env. 3 060 m ²	

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
Entité paysagère concernée	Plateau du Gâtinais Sud
Topographie	Secteur : env. 120,5 m NGF Route de Mézières au droit du site : env. 122 m NGF Chemin de Mézières au droit du site : env. 122 m NGF Butte de Mézières (point culminant à env. 860 m du site) : env. 141 m NGF
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Hors périmètres MH Hors Site Classé
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	La ferme de Mézières est une ferme traditionnelle ; les emprises des bâtiments existants sont quasiment identiques à celles figurant sur la photographie aérienne des années 50 (source : Géoportail). L'ensemble des bâtiments, à l'exception du hangar situé au sud de la ferme, est identifié au PLU avant révision au titre des bâtiments remarquables dont la démolition est interdite.
Eléments de paysage (Charte du PNRGF...)	Pas d'élément protégé ou inventorié La ferme de Mézières n'est pas identifiée au titre des corps de ferme remarquables par la Charte du PNRGF.

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Hors périmètres de protection et d'inventaires Le boisement situé à proximité du secteur ne fait pas partie des éléments inventoriés pour leur intérêt écologique.
Habitat	Milieu agricole

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Faune	Pas de relevé effectué
Flore	Cultures
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	<p>Pas d'élément signalé au SRCE.</p> <p>D'après l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011), le boisement situé à proximité du secteur est identifié comme « élément relais » potentiel des milieux forestiers.</p> <p>Le secteur est situé sur les corridors potentiels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - corridor potentiel du compartiment « forestier » qualifié de « peu fonctionnel », - corridor potentiel du compartiment « pelouses sèches et landes » qualifié de « peu fonctionnel », - corridor potentiel de la Martre des pins qualifié de « non fonctionnel ». <p>Le secteur se situe à proximité de la pointe nord du boisement, à environ 16 mètres de la lisière la plus proche.</p>

Situation du site au regard des risques et nuisances	
Inondation	Non concerné
Remontées de nappes	Non concerné
Retrait-gonflement des argiles	Non concerné
Ruissellement	<p>Le site est situé entre deux axes de ruissellement localisés par le PNRGF ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - au niveau du chemin qui longe le côté nord de la ferme, à environ 200 mètres au nord du site, - en travers du champ voisin, à environ 100 mètres à l'est du site. <p>Il s'agit d'embranchements terminaux : extrémités hautes par rapport au bassin versant de l'Ecole (la ligne de partage des eaux étant située à environ 500 mètres au sud-ouest du site). Il n'y a donc pas de risque de ruissellement en amont du site et sur le site lui-même.</p> <p>Par ailleurs, le projet (construction) n'est pas de nature à créer ou à aggraver un ravinement du site.</p>
Nuisances sonores	Hors secteurs affectés par le bruit

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Le secteur est desservi par le chemin de Mézières, dont l'accès donne sur la route de Mézières (RD 101).
Alimentation en eau potable	Route de Mézières
Défense incendie	Via le réseau AEP ou le réseau d'irrigation des cultures
Rejets d'eaux usées	Absence de réseau collectif
Ecoulement des eaux pluviales	Infiltration (terrain très légèrement incliné)
Périmètres de captage	Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable
Réseau électrique	Le futur bâtiment sera raccordé directement au transformateur EDF situé du côté nord de la ferme de Mézières, à la fois pour ses besoins propres (consommation) et pour alimenter le réseau par la production liée à la future installation photovoltaïque (panneaux en toiture).

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	Le secteur couvre env. 3 060 m ² de terres de culture.	Faible
Patrimoine bâti et paysager	<p>Paysage ouvert (plateau agricole) ;</p> <p>Présence d'un petit boisement (étiré sur une longueur de 170 m) à proximité immédiate (moins de 30 m) du site.</p> <p>Le site est en léger contrebas (env. 1,50 m) par rapport à la route de Mézières (située à env. 75 m du site).</p>	Moyen
Milieux naturels	Le secteur est situé sur un corridor potentiel peu fonctionnel du compartiment « pelouses sèches et landes ».	Faible à Moyen

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

	Le boisement situé à proximité du secteur est un élément relais potentiel d'un corridor potentiel peu fonctionnel du compartiment « forestier ».	
Risques et nuisances	Pas d'enjeu particulier	Très faible
Ressource et équipements	Les infrastructures périphériques sont suffisantes. Le projet d'installation photovoltaïque nécessite un raccordement au transformateur voisin.	Très faible

Incidences notables prévisibles de la révision allégée au regard des enjeux identifiés sur le site

Thématique	Niveau d'enjeu	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Faible	/	La révision du PLU permet la construction de bâtiments agricoles sur env. 3 060 m ² supplémentaires de terres de culture.
Patrimoine bâti et paysager	Moyen	La localisation du secteur est optimale en termes d'intégration paysagère pour implanter un futur hangar ; elle met en effet à profit : - la proximité des installations existantes (regroupement des formes bâties), - la présence du linéaire de boisement, facilitant l'intégration d'un nouvel élément dans le paysage ouvert du plateau, à la fois en le masquant depuis la route départementale et en constituant un arrière-plan facilitant son intégration, - ainsi que la situation du secteur en contrebas par rapport à la route principale, permettant un léger encaissement visuel du futur bâtiment.	La révision du PLU autorise une construction supplémentaire dans le paysage ouvert du plateau. Cette construction pourra présenter une emprise au sol plus importante que celle des différents bâtiments existants à proximité (1 175 m ² au maximum).
Milieux naturels et biodiversité	Faible à Moyen	/	/
Risques et nuisances	Très faible	/	/
Réseaux et rejets	Très faible	La surface et la pente autorisées en toiture favorisent l'implantation d'une installation photovoltaïque produisant de l'électricité renouvelable.	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

Dans le secteur de la ferme de Mézières, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé à l'est du corps de ferme.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Cet emplacement n'est pas judicieux, tant en termes de fonctionnement de l'exploitation (passage des engins, localisation dans l'axe des cultures) qu'en termes d'intégration paysagère.

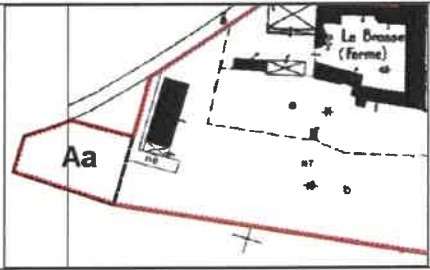
Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole dans un renforcement situé entre le boisement et la ferme, de manière à ne pas créer de nouvelles contraintes d'exploitation tout en minimisant son impact paysager, grâce à la présence du linéaire boisé situé entre la route départementale et la future construction (formant écran végétal d'un côté et arrière-plan paysager de l'autre) ainsi qu'à la situation en contrebas d'environ 1,50 mètre du secteur par rapport à la route départementale.

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

2) Secteur Aa au sud-ouest de la ferme de La Brosse concerné par un projet de bâtiment agricole dans le cadre de la révision allégée n°1a

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné		
Périmètre	Secteur réglementaire Aa au PLU après révision, espace situé au sud-ouest de la ferme de La Brosse	
Occupation du sol actuelle	Cultures Le Registre Parcellaire Graphique fournit les données suivantes : - RPG 2019 : Blé tendre d'hiver - RPG 2018 : Betterave non fourragère / Bette - RPG 2017 : Orge de printemps - RPG 2016 : Blé tendre d'hiver	
Superficie	Env. 2 175 m ²	

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
Entité paysagère concernée	Plateau du Gâtinais Sud
Topographie	Secteur en légère pente Rue de La Brosse au droit du secteur : env. 128,5 m NGF Pointe sud du secteur : env. 130 m NGF
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Hors périmètres MH Hors Site Classé
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	La ferme de La Brosse est une ferme traditionnelle ; les emprises des bâtiments existants sont quasiment identiques à celles figurant sur la photographie aérienne des années 50 (source : Géoportail). L'ensemble des bâtiments, à l'exception des deux hangars partiellement clos encadrant l'entrée de la ferme, est identifié au PLU avant révision au titre des bâtiments remarquables dont la démolition e.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Eléments de paysage (Charte du PNRGF...)	La ferme de La Brosse est identifiée en tant que corps de ferme remarquable par la Charte du PNRGF, parmi les éléments structurants des secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver.
--	---

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Le boisement situé à l'est de la ferme est inventorié au titre de la ZNIEFF de type 1 « Butte de Mézières », qui englobe également les petites pelouses calcicoles situées à l'est du boisement. Cet espace est identifié par la Charte du PNRGF en tant que secteur d'intérêt écologique prioritaires à préserver.
Habitat	Milieu ouvert (champ)
Faune	Pas de relevé effectué sur le site lui-même. En ce qui concerne la ZNIEFF, les espèces intéressantes inventoriées sont localisées essentiellement dans les pelouses à l'est du boisement. Il s'agit d'un Lépidoptères, la Zygène de la Bruyère (<i>Zygaena fausta</i>), protégée au niveau régional, et de deux Orthoptères xérophiles, à savoir l'Ephippigère des vignes (<i>Ephippiger ephippiger</i> , non menacée) et le Criquet de la Palène (<i>Stenobothrus lineatus</i> , vulnérable).
Flore	Pas de relevé effectué sur le site lui-même. En ce qui concerne la ZNIEFF, les espèces intéressantes inventoriées, à savoir le Cytise couché (<i>Chamaecytisus hirsutus</i>) et le Petit Pigamon (<i>Thalictrum minus</i>), toutes deux protégées au niveau régional, sont localisées essentiellement dans les pelouses à l'est du boisement, ainsi que dans le long des lisières. Le bois lui-même présente un faible intérêt floristique.
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	Le boisement situé à l'est de la ferme est identifié : <ul style="list-style-type: none"> - comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, - comme « élément relais » potentiel des milieux forestiers dans l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011). Le secteur n'est pas situé sur des corridors potentiels.

Situation du site au regard des risques et nuisances	
Inondation	Non concerné
Remontées de nappes	Non concerné
Retrait-gonflement des argiles	Non concerné
Ruissellement	Non concerné
Nuisances sonores	Non concerné

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Rue de La Brosse
Alimentation en eau potable	Partie nord de la rue de La Brosse (jusqu'à la ferme)
Défense incendie	Forage situé côté sud du bâtiment agricole existant (bâtiment isolé au sud-ouest de la ferme) et bouche d'irrigation située à 250 m
Rejets d'eaux usées	Pas de réseau collectif
Écoulement des eaux pluviales	Infiltration (terrain en légère pente vers la rue)
Périmètres de captage	Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable
Réseau électrique	Partie nord de la rue de La Brosse (jusqu'à la ferme) Le projet d'installation photovoltaïque nécessite la mise en place d'un raccordement spécifique.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	Le secteur couvre env. 2 175 m ² de terres de culture.	Faible
Patrimoine bâti et paysager	Paysage ouvert (plateau agricole) ; La ferme de La Brosse est repérée au niveau local (PLU, PNR) comme un corps de ferme remarquable.	Moyen
Milieux naturels et biodiversité	Le boisement situé à l'est de la ferme est identifié : - comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, - comme « élément relais » potentiel des milieux forestiers dans l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011), - comme ZNIEFF de type 1 (« Butte de Mézières »). Le secteur n'est pas situé sur des corridors potentiels.	Faible à Moyen
Risques et nuisances	Pas d'enjeu particulier	Très faible
Ressource et équipements	Le projet d'installation photovoltaïque nécessite un raccordement au réseau électrique voisin.	Faible

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts de la révision allégée

Thématique	Niveau d'enjeu	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Faible	/	La révision du PLU permet la construction de bâtiments agricoles sur env. 2 175 m ² supplémentaires de terres de culture.
Patrimoine bâti et paysager	Moyen	La localisation du secteur est cohérente en termes d'organisation des formes bâties et de respect du patrimoine bâti existant.	La révision du PLU autorise une construction supplémentaire, d'emprise au sol relativement importante (1 175 m ² au maximum), dans le paysage ouvert du plateau.
Milieux naturels et biodiversité	Faible à Moyen	/	/
Risques et nuisances	Très faible	/	/
Réseaux et rejets	Faible	La surface et la pente autorisées en toiture favorisent l'implantation d'une installation photovoltaïque produisant de l'électricité renouvelable.	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

Dans le secteur de la ferme de La Brosse, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé à l'est du corps de ferme. Cet emplacement ne comporte pas d'accès autonome sur la voirie de desserte.

Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole au sud-ouest des installations existantes, le long de la rue de La Brosse, dans un secteur délimité perpendiculairement au bâtiment voisin (bâtiment isolé au sud-ouest de la ferme).

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

RF
Préfecture de l'ESSONNE

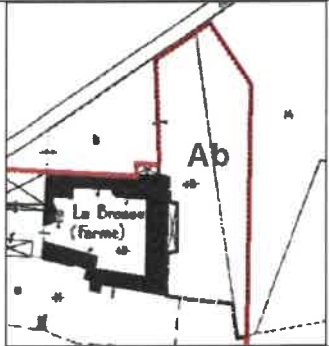
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

3) Secteur Ab à l'est de la ferme de La Brosse concerné par 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 dans le cadre de la révision allégée n°1a

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné		
Périmètre	Secteur réglementaire Ab au PLU après révision, situé à l'est de la ferme de La Brosse	
Occupation du sol actuelle	Cultures Le Registre Parcellaire Graphique fournit les données suivantes au titre des années 2016, 2017, 2018 et 2019 : - Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)	
Superficie	Env. 6 515 m ²	

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
Entité paysagère concernée	Plateau du Gâtinais Sud
Topographie	Secteur en légère pente Rue de La Brosse au droit du secteur : env. 128 m NGF Extrémité sud-est du secteur (contre le boisement) : env. 132 m NGF Butte de Mézières (point culminant situé à 210 m à l'est du secteur) : env. 141 m NGF
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Hors périmètres MH Hors Site Classé
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	La ferme de La Brosse est une ferme traditionnelle ; les emprises des bâtiments existants sont quasiment identiques à celles figurant sur la photographie aérienne des années 50 (source : Géoportail). L'ensemble des bâtiments, à l'exception des deux hangars partiellement clos encadrant l'entrée de la ferme, est identifié au PLU avant révision au titre des bâtiments remarquables dont la démolition est interdite.
Éléments de paysage (Charte du PNRGF...)	La ferme de La Brosse est identifiée en tant que corps de ferme remarquable par la Charte du PNRGF, parmi les éléments structurants des secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Le boisement situé à l'est du secteur est inventorié au titre de la ZNIEFF de type 1 « Butte de Mézières », qui englobe également les petites pelouses calcicoles situées à l'est du boisement. Cet espace est identifié par la Charte du PNRGF en tant que secteur d'intérêt écologique prioritaires à préserver.
Habitat	Milieu ouvert (pâturage)
Faune	Pas de relevé effectué sur le site lui-même. En ce qui concerne la ZNIEFF, les espèces intéressantes inventoriées sont localisées essentiellement dans les pelouses à l'est du boisement. Il s'agit d'un Lépidoptères, la Zygène de la Bruyère (<i>Zygaena fausta</i>), protégée au niveau régional, et de deux Orthoptères xérophiles, à savoir l'Ephippigère des vignes (<i>Ephippiger ephippiger</i> , non menacée) et le Criquet de la Palène (<i>Stenobothrus lineatus</i> , vulnérable).
Flore	Pas de relevé effectué sur le site lui-même. En ce qui concerne la ZNIEFF, les espèces intéressantes inventoriées, à savoir le Cytise couché (<i>Chamaecytisus hirsutus</i>) et le Petit Pigamon (<i>Thalictrum minus</i>), toutes deux protégées au niveau régional, sont localisées essentiellement dans les pelouses à l'est du boisement, ainsi que dans le long des lisières. Le bois lui-même présente un faible intérêt floristique.
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	Le boisement situé à proximité du secteur est identifié : - comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, - comme « élément relais » potentiel des milieux forestiers dans l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011). Le secteur n'est pas situé sur des corridors potentiels.

Situation du site au regard des risques et nuisances	
Inondation	Non concerné
Remontées de nappes	Non concerné
Retrait-gonflement des argiles	L'extrémité sud-est du secteur est comprise dans un secteur à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen
Ruissellement	Non concerné
Nuisances sonores	Non concerné

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Rue de La Brosse
Alimentation en eau potable	Partie nord de la rue de La Brosse (jusqu'à la ferme), diam. 60, connecté à Oncy-sur-Ecole
Défense incendie	Via le réseau AEP
Rejets d'eaux usées	Pas de réseau collectif
Écoulement des eaux pluviales	Infiltration (terrain en légère pente vers la rue)
Périmètres de captage	Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable
Réseau électrique	Partie nord de la rue de La Brosse (jusqu'à la ferme)

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	La superficie du secteur Ab est d'env. 6 515 m ² .	Faible
Patrimoine bâti et paysager	Paysage ouvert (plateau agricole) ; Le boisement de la butte de Mézières est situé à proximité immédiate du site. La ferme de La Brosse est repérée au niveau local (PLU, PNR) comme remarquable.	Moyen

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Milieux naturels et biodiversité	Le boisement situé à proximité du secteur est identifié : - comme réservoir de biodiversité au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, - comme « élément relais » potentiel des milieux forestiers dans l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011), - comme ZNIEFF de type 1 (« Butte de Mézières »). Le secteur n'est pas situé sur des corridors potentiels.	Faible à Moyen
Risques et nuisances	Pas d'enjeu particulier	Très faible
Ressource et équipements	Les réseaux d'alimentation en eau potable ainsi que la défense incendie nécessitent un renforcement pour répondre à des pics de fréquentation. Le projet devra également intégrer un système d'assainissement autonome ou semi-autonome.	Fort

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts de la révision allégée

Thématique	Niveau d'enjeux	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Faible	/	La révision du PLU permet une utilisation du sol à vocation de Parc Résidentiel de Loisir (PRL) et aire de stationnement en lieu et place de terres agricoles (pâtures). L'artificialisation du sol est modérée (11 HLL).
Patrimoine bâti et paysager	Moyen	La révision du PLU favorise une opération de réhabilitation et de réutilisation d'un corps de ferme remarquable, dans le respect du patrimoine bâti traditionnel.	La révision du PLU permet des aménagements et installations sans lien avec l'activité agricole traditionnelle (PRL et aire de stationnement).
Milieux naturels et biodiversité	Faible à Moyen	Le PRL devra être accompagné de mesures d'intégration paysagère conformes au Code de l'urbanisme. Ces aménagements pourront s'avérer favorables aux pollinisateurs ainsi qu'aux espèces de Lépidoptères et d'Orthoptères inventoriés au sein de la ZNIEFF voisine.	/
Risques et nuisances	Très faible	/	/
Réseaux et rejets	Fort	/	En fonction de la fréquentation du site, un renforcement des réseaux AEP est à prévoir, de même qu'un système d'assainissement et une défense incendie conformes à la réglementation en vigueur.

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

La ferme de La Brosse n'est plus un siège d'exploitation depuis la cessation d'activité de l'exploitant, qui l'utilise encore comme habitation (les terres agricoles de l'exploitation ayant été cédées).

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Le projet de cession du corps de ferme ne porte pas sur les hangars situés devant l'entrée de la ferme, encore utilisés pour un usage agricole.

Le changement de destination des bâtiments existants est déjà autorisé dans le PLU avant révision, notamment pour un usage d'hébergement rural.

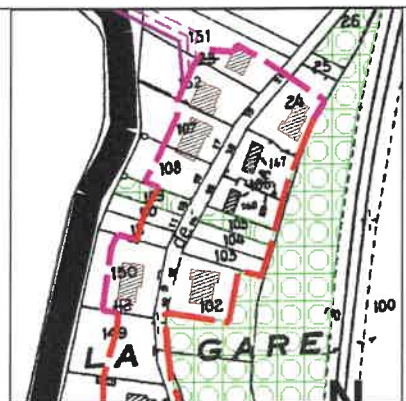
La révision allégée du PLU élargit cette possibilité à un usage de restauration. Cette évolution concerne l'ensemble des bâtiments existants au sein des périmètres constructibles de la zone A.

En outre, elle délimite un secteur à l'est du corps de ferme (le secteur Ab) sur lequel elle autorise l'implantation de Parcs Résidentiels de Loisirs et d'aires de stationnement non imperméabilisées. L'objectif est de permettre d'augmenter les capacités d'accueil du site, sans modifier la volumétrie actuelle du corps de ferme.

Sans révision allégée du PLU, la faisabilité technique et économique du projet serait remise en cause.

4) Emplacement 1 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie nord du secteur UCa) dans le cadre de la révision allégée n°1c

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné		
Périmètre	Extension de la zone urbaine en bordures nord et nord-ouest du secteur réglementaire UCa, sur une profondeur variant entre 0 et 10 m.	
Occupation du sol actuelle	Urbanisation résidentielle (maisons individuelles avec jardins et terrasses)	
Superficie	La superficie concernée est de 985 m ² , dont environ 310 m ² de surface non imperméabilisée.	

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
<i>* voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c</i>	
Entité paysagère concernée	Vallée de l'Essonne
Topographie	Chemin de la Bonde : env. 64,7 m NGF Voie ferrée : env. 67,2 m NGF
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Le secteur est entouré par le site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne »* mais n'est pas inclus dans son périmètre. Il n'est pas non plus couvert par les périmètres de protection des abords des monuments historiques.
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	Pas d'élément repéré
Éléments de paysage (Charte du PNRGF...)	Pas d'élément repéré

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
<i>* voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c</i>	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	<p>Le secteur est bordé (côté nord) par la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, inscrite au PLU en application du SDRIF. Cette protection ne s'applique pas au sein des sites urbains constitués (zone urbaine).</p> <p>Le secteur est entouré par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine »*.</p> <p>A environ 90 mètres à l'est du secteur (derrière la voie ferrée), le pied du coteau délimite « Le Larris des Boulins », espace rattaché au site Natura 2000 (ZSC)* « Haute Vallée de l'Essonne » et également inventorié en tant que ZNIEFF de type 1 « Larris des Boulins »*.</p>
Habitat	<p>Le secteur lui-même constitue un milieu anthropisé.</p> <p>La Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine se démarque par sa richesse en zones humides.</p> <p>Le secteur qui nous intéresse, bien que compris dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 (cartographie DRIEE*), ne fait pas partie des zones à forte probabilité de présence de zone humide (cartographie SAGE*).</p>
Faune	<p>Pas de relevé sur le secteur.</p> <p>Les espèces d'intérêt écologique mentionnées dans la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne »* sont localisées sur les coteaux boisés et prairies sèches présents en rive est de l'Essonne ; ce sont, pour les insectes : le Criquet des pins (<i>Chorthippus vagans</i>) et le Petit agreste (<i>Arethusa arethusa</i>).</p> <p>La faune n'a pas été prospectée dans la ZNIEFF de type 1 « Larris des Boulins » (située derrière la voie ferrée*).</p> <p>Aucune espèce d'intérêt communautaire n'est mentionnée dans ce même secteur « Le Larris des Boulins » au titre du site Natura 2000 (ZSC)*.</p>
Flore	<p>Pas de relevé sur le secteur.</p> <p>Les espèces d'intérêt écologique mentionnées dans la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne »* sont localisées sur les coteaux boisés et prairies sèches présents en rive est de l'Essonne ; ce sont, pour les plantes : l'Hutchinsie (<i>Hornungia petraea</i>), l'Orobanche de la germandrée (<i>Orobanche teucrii</i>), l'Armoise champêtre (<i>Artemisia campestris</i>), le Limodore à feuilles avortées (<i>Limodorum abortivum</i>).</p> <p>La ZNIEFF de type 1 « Larris des Boulins » située derrière la voie ferrée* présente un intérêt floristique avéré. De nombreuses espèces du groupe des Phanérogames ont été relevées.</p>
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	<p>Le secteur est entouré par un réservoir de biodiversité* identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce réservoir regroupe deux types de milieux : les milieux humides de la vallée de l'Essonne et les milieux forestiers centrés sur les coteaux.</p> <p>La vallée de l'Essonne constitue un « cœur de nature de type 1 » (milieux humides) au sens de l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011) et un corridor alluvial multitrane identifié au SRCE.</p> <p>Le tracé de l'Essonne est cartographié sur le plan de la Charte du PNRGF en tant que continuité écologique prioritaire d'intérêt régional ; il est qualifié de corridor potentiel fonctionnel du compartiment « humide » et de corridor potentiel fonctionnel du crapaud commun par l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011).</p> <p>Cette dernière identifie également les coteaux boisés comme « cœur de nature de type 1 » et corridor fonctionnel du compartiment « forestier ».</p>

Situation du site au regard des risques et nuisances	
Inondation	Non concerné
Remontées de nappes	Non concerné
Retrait-gonflement des argiles	Le secteur est compris dans un secteur à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Ruissellement	Non concerné
Nuisances sonores	A hauteur de Buno-Bonnevaux, la ligne de RER D est classée en catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie. La totalité du secteur est concerné.

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Chemin de la Bonde, voie en impasse débouchant sur la RD 1
Alimentation en eau potable	Chemin de la Bonde
Défense incendie	Cours de l'Essonne
Rejets d'eaux usées	Chemin de la Bonde
Ecoulement des eaux pluviales	Ecoulement vers l'Essonne (terrain en légère pente)
Périmètres de captage	Le secteur est compris dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Gironville ; le captage de Gironville est situé à environ 220 m du secteur.
Réseau électrique	Chemin de la Bonde

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	L'extension de la zone urbaine concerne une superficie de 985 m ² . Il s'agit principalement de surfaces déjà imperméabilisées (terrasses), ainsi que 310 m ² de surface non imperméabilisée (portions de jardins situées à proximité immédiate des constructions existantes).	Faible
Patrimoine bâti et paysager	Le site classé se situe à proximité du secteur.	Faible
Milieux naturels et biodiversité	Des milieux humides fonctionnels d'intérêt régional de la vallée de l'Essonne (zones humides, réservoir, corridor) sont situés à proximité du secteur. Les surfaces concernées sont situées en enveloppe potentiellement humide de classe 3 (cartographie DRIEE) mais ne font pas partie des zones à forte probabilité de présence de zone humide (cartographie SAGE). Les coteaux boisés situés de l'autre côté de la voie ferrée (à une centaine de mètres à l'est du secteur) présentent un intérêt floristique avéré et comportent également quelques insectes inventoriés au titre de la ZNIEFF de type 2. Ces milieux sont d'intérêt régional (réservoir, corridor).	Moyen à Fort
Risques et nuisances	Le secteur est affecté par le bruit du RER D.	Faible
Ressource et équipements	Les infrastructures périphériques sont suffisantes. Le secteur est compris dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Gironville.	Faible

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts de la révision allégée

Thématique	Niveau d'enjeux	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Faible	/	L'extension de la zone urbaine concerne env. 310 m ² de surfaces existantes non imperméabilisées (portions de jardins situées à proximité immédiate des constructions existantes).
Patrimoine bâti et paysager	Faible	/	/
Milieux naturels et biodiversité	Moyen à Fort	/	/
Risques et nuisances	Faible	/	/
Ressource et équipements	Faible	/	/

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

nuisances			
Réseaux et rejets	Faible	/	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

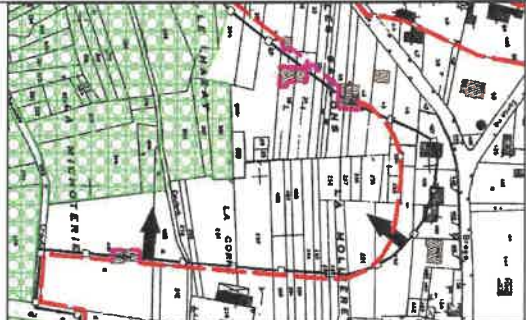
La révision du PLU étend la zone urbaine à l'arrière des constructions existantes, sur une bande de terrain d'une profondeur variant de 0 à 10 mètres. Les espaces concernés sont pour la plupart déjà occupés par une terrasse.

En dégagant ainsi un espace de manœuvre entre l'arrière des constructions et la limite de la zone urbaine, la révision du PLU permet d'étendre les constructions vers l'arrière, dans la limite de la réglementation du secteur UCa (comprenant notamment une limitation des emprises bâties à 50 % du terrain, l'interdiction des piscines, etc.).

Corrélativement, la légère augmentation de la surface de terrain située en zone urbaine augmente proportionnellement les droits à construire de chacune des unités foncières concernées, et notamment l'emprise au sol autorisée, qui se calcule, pour chaque unité foncière, au prorata de la surface de terrain située en zone urbaine.

5) Emplacement 2 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (Partie ouest du secteur UAa) dans le cadre de la révision allégée n°1c

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné		
Périmètre	Extension de la zone urbaine à l'emplacement de trois maisons existantes situées en bordure ouest du secteur réglementaire UAc	
Occupation du sol actuelle	Trois maisons individuelles	
Superficie	La superficie concernée est de 430 m ² .	

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
<i>* voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c</i>	
Entité paysagère concernée	Vallée de l'Essonne
Topographie	Entre 65,5 et 66,0 m NGF (terrain relativement plat) Le cœur d'îlot est situé à une altitude de 65,0 m NGF en son point le plus bas.
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Le secteur est concerné par les périmètres de protection des abords de la sépulture collective néolithique (inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH) et du polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH). Le secteur est situé à proximité du site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne »* qui ceinture le village, mais n'est pas inclus dans son périmètre.
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données)	Pas d'élément repéré sur le secteur.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

locales...)	
Éléments de paysage (Charte du PNRGF...)	Le cœur d'îlot est identifié comme « parcs et jardins à maintenir » au titre de la Charte du PNRGF.

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
<i>* voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c</i>	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Le secteur est entouré par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine »*. Plus à l'ouest et au sud, se trouve la ZNIEFF de type 2 « Zone humide de Maise à Chantambre »*.
Habitat	Le secteur lui-même constitue une emprise bâtie. La Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine se démarque par sa richesse en zones humides. Le secteur est situé : <ul style="list-style-type: none"> - en deux emplacements : en zone à forte probabilité de présence de zone humide (cartographie SAGE*), - en un emplacement : en enveloppe d'alerte potentiellement humides de classe 3 (cartographie DRIEE*). Toutefois, les emplacements concernés sont totalement artificialisés (emplacements de trois maisons individuelles).
Faune	Pas de relevé sur le secteur (emprise bâtie).
Flore	Pas de relevé sur le secteur (emprise bâtie).
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	Le secteur est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité* identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et au sein du corridor alluvial multitrane de la vallée de l'Essonne. La vallée de l'Essonne constitue un « cœur de nature de type 1 » (milieux humides) au sens de l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011). Le tracé de l'Essonne est cartographié sur le plan de la Charte du PNRGF en tant que continuité écologique prioritaire d'intérêt régional ; il est qualifié de corridor potentiel fonctionnel du compartiment « humide » et de corridor potentiel fonctionnel du crapaud commun par l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011).

Situation du site au regard des risques et nuisances	
<i>* voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c</i>	
Inondation	Le secteur est concerné par la zone ciel du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI)*.
Remontées de nappes	La partie sud du secteur est potentiellement sujette aux inondations de caves.
Retrait-gonflement des argiles	Le secteur est compris dans un secteur à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.
Ruissellement	La partie sud du secteur est potentiellement sujette aux ruissellements.
Nuisances sonores	Non concerné

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Rue Jean-Claude Brégé et rue du Petit Gironville
Alimentation en eau potable	Rue Jean-Claude Brégé et rue du Petit Gironville
Défense incendie	Via le réseau AEP (borne située rue Jean-Claude Brégé)
Rejets d'eaux usées	Rue Jean-Claude Brégé et rue du Petit Gironville
Écoulement des eaux pluviales	Infiltration vers le cœur d'îlot puis vers l'Essonne (terrain en très légère pente)
Périmètres de captage	Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable
Réseau électrique	Rue Jean-Claude Brégé et rue du Petit Gironville

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	L'extension de la zone urbaine est de 430 m ² . Il s'agit uniquement d'emprises bâties (emplacements de trois maisons).	Très faible
Patrimoine bâti et paysager	Le secteur est concerné par les périmètres de protection des abords de la sépulture collective néolithique (inscrite MH) et du polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH). Le cœur d'îlot est identifié comme « parcs et jardins à maintenir » au titre de la Charte du PNRGF. Le site classé se situe à proximité du secteur.	Faible à Moyen
Milieux naturels et biodiversité	Le secteur constitue une emprise bâtie. Il est compris dans le corridor alluvial de la vallée de l'Essonne identifié par le SRCE, qui constitue un « cœur de nature de type 1 » selon le PNRGF. Il est situé à proximité de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine », espace identifié comme réservoir de biodiversité au SRCE.	Moyen à Fort
Risques et nuisances	Le secteur est concerné par la zone ciel du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). La partie sud du secteur est potentiellement sujette aux inondations de caves et aux ruissellements ; elle présente un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.	Moyen
Ressource et équipements	Les infrastructures périphériques sont suffisantes.	Très faible

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts de la révision allégée

Thématique	Niveau d'enjeu	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Très faible	/	/
Patrimoine bâti et paysager	Faible à Moyen	/	/
Milieux naturels et biodiversité	Moyen à Fort	/	/
Risques et nuisances	Moyen	/	/
Réseaux et rejets	Très faible	/	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

Les constructions ou parties de construction situées en dehors de la zone urbaine ne peuvent prétendre qu'au droit de reconstruction à l'identique. En les intégrant à la zone urbaine, la révision allégée du PLU élargit ce droit, dans la limite des dispositions réglementaires de la zone urbaine concernée et aux servitudes s'y appliquant (en particulier les protections liées aux abords des Monuments Historiques).

La nouvelle limite de zone urbaine étant ajustée à l'emprise du bâti existant, la révision du PLU ne permet aucune extension au sol supplémentaire des constructions existantes, soit aucune artificialisation nouvelle du sol.

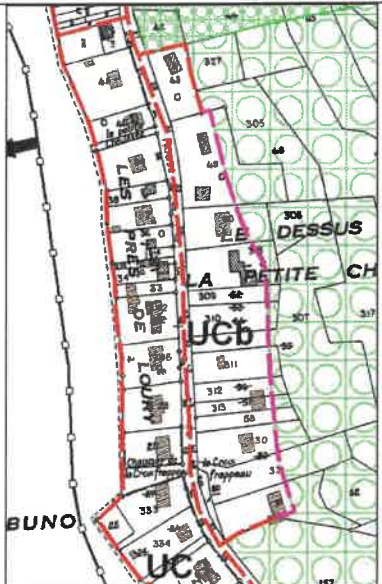
RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

- 6) Emplacement 3 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie est du secteur UCb) ainsi que par un assouplissement des règles d'implantation et une augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions (ensemble du secteur UCb) dans le cadre des révisions allégées n°1c, n°1d et n°1e

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné	
Périmètre	<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine et suppression de l'Espace Boisé Classé (EBC) en bordure est du secteur réglementaire UCb sur une profondeur variant entre 3,50 et 12 m. - Assouplissement des règles d'implantation et augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions dans l'ensemble du secteur UCb.
Occupation du sol actuelle	Urbanisation résidentielle (maisons individuelles avec jardins, comprenant deux terrasses)
Superficie	<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine et suppression de l'Espace Boisé Classé (EBC) : 1 630 m², dont environ 1 450 m² de surface non imperméabilisée. - Ensemble du secteur UCb : 1,36 hectare.



Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager

** voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c*

Entité paysagère concernée	Coteau boisé en rive est de la vallée de l'Essonne
Topographie	Le secteur est situé vers le bas du coteau. Il est environ 5 à 8 mètres plus haut que la route de Chantambre. Secteur : entre 73 et 76 m NGF Route de Chantambre : entre 67,5 et 68 m NGF
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Le secteur, à l'exception de son extrémité sud, est concerné par les périmètres de protection des abords de la sépulture collective néolithique (inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH) et du polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH). Le périmètre du site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne »* se situe à quelques mètres à l'est du secteur.
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	Pas d'élément repéré sur le secteur.
Éléments de paysage (Charte du PNRGF...)	Le secteur ainsi que l'ensemble du coteau sur lequel il se situe sont identifiés en tant qu'élément d'ensemble par la Charte du PNRGF, parmi les éléments structurants des secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver.

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité

** voir cartographie dans la notice de présentation de la révision allégée n°1c*

Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Le secteur est bordé (côté est) par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine »*. Plus à l'ouest, se trouve la ZNIEFF de type 1 « Zone humide de Maise à Chantambre »*.
--	--

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Habitat	Le secteur constitue le bas du coteau boisé (lisière). La partie sud du secteur empiète sur l'enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3 (cartographie DRIEE*) mais n'est pas comprise dans les zones à forte probabilité de présence de zone humide (cartographie SAGE*).
Faune	Pas de relevé sur le secteur. Les coteaux de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne »* abritent le Criquet des pins (<i>Chorthippus vagans</i>), espèce d'intérêt écologique.
Flore	Pas de relevé sur le secteur. Les coteaux pourraient abriter le Limodore à feuilles avortées (<i>Limodorum abortivum</i>), espèce d'intérêt écologique identifiée dans la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne »*.
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	Le secteur est bordé (côté est) par un réservoir de biodiversité*, identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), constitué par les coteaux boisés, qui sont traversés en partie haute par un corridor des milieux calcaires à restaurer. L'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011) identifie également les coteaux boisés comme « cœur de nature de type 1 » et corridor fonctionnel du compartiment « forestier ».

Situation du site au regard des risques et nuisances

Inondation	Non concerné
Remontées de nappes	Les environs de l'Essonne sont potentiellement sujets aux inondations de caves. Empiriquement, le secteur n'est pas concerné.
Retrait-gonflement des argiles	Le secteur est compris dans un secteur à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.
Ruissellement	Ecoulement diffus des eaux pluviales propres au secteur. Le secteur n'est pas situé sur les axes de ruissellement cartographiés par le PNRGF.
Nuisances sonores	Non concerné

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets

Raccordement au réseau viaire	Route de Chantambre
Alimentation en eau potable	Route de Chantambre
Défense incendie	Via le réseau AEP (borne située route de Chantambre)
Rejets d'eaux usées	Route de Chantambre
Ecoulement des eaux pluviales	Ecoulement vers la route de Chantambre (terrain en pente)
Périmètres de captage	Hors périmètres de protection autour des captages d'eau potable
Réseau électrique	Route de Chantambre

Synthèse des enjeux par thématique

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	L'extension de la zone urbaine et la suppression de l'Espace Boisé Classé (EBC) concernent une superficie de 1 630 m ² , dont environ 1 450 m ² de surface non imperméabilisée. Toutefois, l'ensemble des dispositions réglementaires s'appliquant au secteur après révisions du PLU permet une artificialisation supplémentaire du sol de l'ordre de 2 750 m ² au maximum sur l'ensemble du secteur.	Très faible
Patrimoine bâti et paysager	Les coteaux boisés encadrant la vallée sont un élément structurant du paysage. Le périmètre du site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne » se situe à quelques mètres à l'est du secteur.	Fort
Milieux naturels et biodiversité	Les milieux à couvert végétal clairsemé situés sur les coteaux de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne » abritent des espèces d'intérêt écologique, notamment le Criquet des pins (<i>Chorthippus</i>	Fort

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

	vagans) et le Limodore à feuilles avortées (<i>Limodorum abortivum</i>).	
Risques et nuisances	Le secteur présente un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.	Faible à Moyen
Ressource et équipements	Les infrastructures périphériques sont suffisantes. Le PLU impose de conserver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.	Faible

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts des révisions allégées

Thématique	Niveau d'enjeux	Incidences positives	Incidences négatives
Consommation d'espace	Très faible	/	L'ensemble des dispositions réglementaires s'appliquant au secteur après révisions du PLU permet une artificialisation supplémentaire du sol de l'ordre de 2 750 m ² au maximum sur l'ensemble du secteur, située en extension des constructions existantes.
Patrimoine bâti et paysager	Fort	/	A condition que cela s'avère nécessaire à leur réalisation, les extensions autorisées sont susceptibles d'entraîner des affouillements ou exhaussements supplémentaires du coteau.
Milieux naturels et biodiversité	Fort	/	/
Risques et nuisances	Faible à Moyen	/	/
Réseaux et rejets	Faible	/	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révisions allégées du PLU

La révision allégée n°1c du PLU élargit la zone urbaine et supprime la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en bordure est du secteur UCb, sur des unités foncières occupées par des maisons individuelles.

Le recul du trait de zone englobe un linéaire de terrain d'une largeur variant entre 3,50 et 12 mètres, de manière à inclure les constructions existantes ainsi qu'un recul d'environ 5 mètres à l'arrière de celles-ci.

Ce linéaire, d'une superficie totale de 1 630 m², couvre des jardins individuels, ainsi que deux parties de constructions existantes et deux terrasses.

Néanmoins, le règlement du secteur UCb n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes (les constructions nouvelles étant interdites). Les piscines sont interdites. Ces règles sont maintenues.

En ce qui concerne l'élargissement de la zone urbaine, étant donnée la disposition des constructions existantes, la marge de manœuvre supplémentaire consécutive à la révision allégée n°1c du PLU concerne un total de quatre maisons, dont deux d'entre elles comportent déjà des terrasses aux emplacements concernés.

Mais la révision allégée n°1d du PLU introduit également un assouplissement des règles d'implantation dans le secteur UCb, puisqu'elle supprime la règle selon laquelle les extensions autorisées doivent « tendre vers les limites séparatives latérales du terrain » et

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

observer « le même retrait par rapport à la voie publique que la construction étendue ». Ainsi, après révision, les extensions autorisées pourront se situer aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des maisons existantes.

En outre, dans ce secteur, la révision allégée n°1e du PLU porte l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à 30 % de la superficie de l'unité foncière (avant révision, l'emprise au sol maximale des extensions était plafonnée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes).

En conséquence, les effets cumulés des différentes révisions allégées du PLU offrent aux constructions existantes une légère augmentation quantitative de leurs droits à extension, ainsi qu'une marge de manœuvre supplémentaire en termes de localisation des extensions autorisées.

L'ensemble des évolutions réglementaires permet une artificialisation supplémentaire du sol très limitée : de l'ordre de 2 750 m² au maximum sur l'ensemble du secteur, uniquement en extension des constructions existantes. Sur le plan paysager, la réalisation de ces emprises bâties supplémentaires est susceptible d'engendrer des affouillements ou exhaussements du coteau (si nécessaires à leur réalisation) ; ces derniers restent autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

7) Zones urbaines concernées par un assouplissement des règles d'implantation des constructions dans le cadre de la révision allégée n°1d

Etat initial et enjeux identifiés sur le site

Espace concerné	
Périmètre	Ensemble des zones urbaines sauf secteurs UEc et UEd
Occupation du sol actuelle	Tissu urbain et : - secteur UEc : grands domaines (châteaux de Bonnevaux, Chantambre et Moignanville, ainsi que leurs parcs et dépendances), - secteur UEd : terrain prévu pour un projet de salle des fêtes communale
Superficie	- Ensemble des zones urbaines : 56 hectares - Secteur UEc : 19,5 hectares - Secteur UEd : 0,55 hectare

Situation du site au regard du patrimoine bâti et paysager	
Entité paysagère concernée	Vallée de l'Essonne et coteaux boisés
Topographie	Les espaces urbains sont situés dans la vallée et sur le bas des coteaux.
Situation du site par rapport aux périmètres de protection (abords MH, site classé...)	Les espaces urbains sont ceinturés par le site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne ». Les grands domaines sont inclus dans le périmètre du site classé. Le bourg principal est couvert par les périmètres de protection des abords de la sépulture collective néolithique (inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH) et du polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH).
Patrimoine bâti et petit patrimoine (bases Ministère de la Culture, données locales...)	Les éléments de patrimoine bâti recensés au sein du tissu urbain sont : l'église Saint-Léger, la mairie-école, la fontaine Saint-Léger, le presbytère, le polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH), la croix Bois-Sec, la croix du curé Garnier, la croix Frappeau et la croix Saint-Paul (source : Atlas communal réalisé en 2004 pour le PNRGF).
Éléments de paysage	Le site classé et les coteaux sont identifiés en tant qu'éléments

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

(Charte du PNRGf...)	d'ensemble par la Charte du PNRGF, parmi les éléments structurants des secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver.
----------------------	--

Situation du site au regard des milieux naturels et de la biodiversité	
Situation par rapport aux périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...)	Les espaces urbains sont ceinturés par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine ». Les grands domaines sont inclus dans le périmètre de la ZNIEFF. Trois ZNIEFF de type 1 sont situés à proximité immédiate : « Larris des Boulins », « Zone humide de Courcelles à Touvaux » et « Zone humide de Maisse à Chantambre ». « Le Larris des Boulins » est également rattaché au site Natura 2000 (ZSC)* « Haute Vallée de l'Essonne ».
Habitat	Les milieux naturels situés à proximité immédiate des espaces urbains sont des zones humides de fond de vallée et les zones d'affleurement des coteaux.
Faune	On trouve de nombreux oiseaux dans les marais ou sur les berges de l'Essonne, dont des espèces protégées au niveau national, ainsi que trois espèces de chauve-souris protégées au niveau national. De nombreuses espèces d'insectes sont présentes dans les milieux ouverts xérophiles et thermophiles des coteaux et du plateau. On trouve également deux espèces de lézard protégées au niveau national (source : Atlas communal réalisé en 2004 pour le PNRGF).
Flore	A Buno-Bonnevaux, on dénombre 21 espèces protégées au niveau régional et 1 au niveau national. Sur les 21 espèces, 5 sont inféodées aux milieux humides et 16 sont dans l'ensemble plus typiques des milieux thermophiles clairiérés : végétation pionnière des affleurements rocheux, des ourlets et pré-bois clairs, des clairières et des pelouses calcaires (source : Atlas communal réalisé en 2004 pour le PNRGF).
Fonctionnalités écologiques (en lien avec les trames vertes et bleues)	Les espaces urbains sont ceinturés par un réservoir de biodiversité identifié au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce réservoir regroupe deux types de milieux : les milieux humides de la vallée de l'Essonne et les milieux forestiers centrés sur les coteaux. La vallée de l'Essonne constitue un « cœur de nature de type 1 » (milieux humides) au sens de l'étude des continuités écologiques du PNRGF (réalisée en 2009-2011) et un corridor alluvial multitrane identifié au SRCE. Le tracé de l'Essonne est cartographié sur le plan de la Charte du PNRGF en tant que continuité écologique prioritaire d'intérêt régional ; il est qualifié de corridor potentiel fonctionnel du compartiment « humide » et de corridor potentiel fonctionnel du crapaud commun par l'étude des continuités écologiques du PNRGF. Cette dernière identifie également les coteaux boisés comme « cœur de nature de type 1 » et corridor fonctionnel du compartiment « forestier ».

Situation du site au regard des risques et nuisances	
Inondation	Le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de la Vallée de l'Essonne jouxte les espaces urbains. Quelques maisons sont comprises dans la zone réglementaire ciel.
Remontées de nappes	La partie sud du centre-bourg et la route de Chantambre sont potentiellement sujets aux inondations de caves.
Retrait-gonflement des argiles	Les espaces urbains sont compris dans un secteur à risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen.
Ruissellement	Cinq axes de ruissellement cartographiés par le PNRGF traversent les espaces urbains.
Nuisances sonores	Les espaces situés en partie nord de la commune sont concernés par la ligne de RER D, classée en catégorie 3 ; la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Situation du site en matière d'alimentation, de raccordements et de rejets	
Raccordement au réseau viaire	Espaces desservis par le réseau viaire
Alimentation en eau potable	Espaces desservis par le réseau collectif
Défense incendie	Bornes et cours de l'Essonne
Rejets d'eaux usées	Espaces desservis par le réseau collectif
Écoulement des eaux pluviales	Espaces desservis par le réseau collectif
Périmètres de captage	Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Gironville concerne le nord de la rue Jean-Claude Brégé, la route de Moignanville, la rue de Gironville et le Chemin de la Bonde.
Réseau électrique	Espaces desservis par le réseau collectif

Synthèse des enjeux par thématique		Niveau d'enjeu
Consommation d'espace	Les évolutions réglementaires permettent une artificialisation supplémentaire du sol de l'ordre de 185 m ² au maximum, située dans le secteur UCb (voir plus haut).	Très faible
Patrimoine bâti et paysager	Les espaces urbains sont ceinturés par le site classé « Moyenne Vallée de l'Essonne ». Les grands domaines sont inclus dans le périmètre du site classé. Le tissu urbain comporte des éléments bâtis patrimoniaux ; le bourg principal est couvert par les périmètres de protection des abords de la sépulture collective néolithique (inscrite à l'inventaire supplémentaire des MH) et du polissoir sur le terre-plein de l'église (classé MH). Les coteaux boisés encadrant la vallée sont un élément structurant du paysage.	Fort
Milieux naturels et biodiversité	Les espaces urbains sont ceinturés par un réservoir de biodiversité, identifié au SRCE et par la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » ; les grands domaines sont inclus dans ces périmètres. Un site Natura 2000 (ZSC) et trois ZNIEFF de type 2 sont situés à proximité immédiate. De nombreuses espèces de flore et d'insectes sont présentes dans les milieux ouverts ou à couvert végétal clairsemé situés sur les coteaux.	Fort
Risques et nuisances	Le village est étroitement enserré par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Essonne et les coteaux. Cinq axes de ruissellement cartographiés par le PNRGF traversent les espaces urbains. Ces derniers sont également concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. La partie sud du village est potentiellement sujette aux inondations de caves. La partie nord de la commune est concernée par le bruit du RER D (catégorie 3).	Moyen
Ressource et équipements	Les infrastructures périphériques sont suffisantes.	Très faible

Perspectives d'évolution de l'état initial et impacts de la révision alléguée

Thématique	Niveau d'enjeu	Incidences positives	Incidences négatives
-------------------	-----------------------	-----------------------------	-----------------------------

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Consommation d'espace	Très faible	/	/
Patrimoine bâti et paysager	Fort	/	/
Milieux naturels et biodiversité	Fort	/	/
Risques et nuisances	Moyen	/	/
Réseaux et rejets	Très faible	/	/

Comparaison des perspectives d'évolution de l'état initial avec les perspectives d'évolution sans révision allégée du PLU

Une marge de manœuvre spatiale est introduite pour les nouvelles constructions dans les zones UA, UB et UC.

Cet assouplissement réglementaire porte sur l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites du terrain. Si l'on excepte le cas du secteur UCb, présenté plus haut, cette marge de manœuvre supplémentaire n'augmente pas quantitativement les droits à construire sur les terrains concernés.

Dans le cas des zones UE et US, la marge de manœuvre supplémentaire est minime, en raison de la relative souplesse du règlement avant révision.

Les secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4) sont exclus du champ de la présente évolution réglementaire, en raison de leur appartenance à des ensembles à forte sensibilité patrimoniale et paysagère (site classé, ZNIEFF, réservoir de biodiversité...), justifiant les restrictions réglementaires que le PLU y applique.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

II-2. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences des révisions allégées du PLU

Des mesures d'évitement, dont les principales sont détaillées ci-dessous, ont été intégrées au projet afin d'écartier, parmi les solutions étudiées, celles qui présentaient les impacts potentiels sur l'environnement les plus importants.

En outre, tout au long de la démarche, les objectifs initiaux ont été affinés afin de répondre aux besoins tout en tenant compte des conséquences sur l'environnement des différentes solutions étudiées.

Enfin, l'ampleur des évolutions réglementaires effectuées (choix des secteurs concernés, périmètre, superficie, degré d'évolution du règlement écrit...) a été limitée au strict nécessaire afin de réduire les impacts environnementaux de la solution retenue. Les principales mesures de réduction sont présentées ci-dessous.

Au regard des impacts limités des solutions retenues, et compte tenu des mesures de réductions adoptées, aucune mesure de compensation n'a été intégrée aux révisions allégées du PLU.

Les mesures ERC retenues sont les suivantes :

Secteur	Mesures d'évitement : solutions non retenues	Incidences négatives de la solution retenue	Mesures de réduction des impacts de la solution retenue	Mesures de compensation de la solution retenue
Secteur Aa à Mézières	La construction de nouveaux bâtiments agricoles reste interdite dans la majeure partie de la zone A.	La révision du PLU permet la construction de bâtiments agricoles sur env. 3 060 m ² supplémentaires de terres de culture.	La localisation du secteur concerné privilégie le terrain le plus difficile d'accès pour les engins agricoles.	Aucune
	Les évolutions réglementaires (augmentation du gabarit maximal autorisé notamment) ne s'appliquent pas en dehors du nouveau secteur Aa.	La révision du PLU autorise une construction supplémentaire dans le paysage ouvert du plateau. Cette construction pourra présenter une emprise au sol plus importante que celle des différents bâtiments existants à proximité (1 175 m ² au maximum).	La localisation du secteur est la plus favorable à l'intégration paysagère de la future construction (proximité du bâti existant, proximité du boisement, situation du terrain en contrebas de la route).	Aucune
Secteur Aa à La Brosse	La construction de nouveaux bâtiments agricoles reste interdite dans la majeure partie de la zone A.	La révision du PLU permet la construction de bâtiments agricoles sur env. 2 175 m ² supplémentaires de terres de culture.	La localisation du secteur privilégie la proximité de la voirie de desserte.	Aucune

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

	Les évolutions réglementaires (augmentation du gabarit maximal autorisé notamment) ne s'appliquent pas en dehors du nouveau secteur Aa.	La révision du PLU autorise une construction supplémentaire, d'emprise au sol relativement importante (1 175 m ² au maximum), dans le paysage ouvert du plateau.	La configuration du périmètre du secteur privilégie une implantation respectueuse des formes bâties voisines et des éléments de patrimoine.	Aucune
Secteur Ab à La Brosse	L'autorisation des PRL et des aires de stationnement ne s'applique pas en dehors du nouveau secteur Ab.	La révision du PLU permet une utilisation du sol à vocation de Parc Résidentiel de Loisir (PRL) et aire de stationnement en lieu et place de terres agricoles (pâtures). L'artificialisation du sol est modérée (11 HLL).	L'aire de stationnement devra être non imperméabilisée.	Aucune
		La révision du PLU permet des aménagements et installations sans lien avec l'activité agricole traditionnelle (PRL et aire de stationnement).	Le PRL devra être accompagné de mesures d'intégration paysagère conformes au Code de l'urbanisme. Les Habitations Légères de Loisirs (HLL) de plus de 35 m ² de surface de plancher devront se conformer aux règles d'implantation, de gabarits et d'aspect des constructions définies par le PLU sur le modèle des typologies traditionnelles.	Aucune
		En fonction de la fréquentation du site, un renforcement des réseaux AEP est à prévoir, de même qu'un système d'assainissement et une défense incendie conformes à la réglementation en vigueur.	Le projet sera soumis aux réglementations en vigueur.	Aucune
Partie nord du secteur UCa	Les parcelles non bâties ne sont pas concernées par l'extension de la zone urbaine.	L'extension de la zone urbaine concerne env. 310 m ² de surfaces existantes non imperméabilisées (portions de jardins situées à proximité immédiate des constructions existantes).	Aucune	Aucune

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Partie ouest du secteur UAa	La révision du PLU ne permet aucune extension au sol supplémentaire des constructions existantes.	Aucune	Aucune	Aucune
Partie est du secteur UCb	Les extensions autorisées restent limitées en proportion de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.	L'ensemble des dispositions réglementaires s'appliquant au secteur après révision du PLU permet une artificialisation supplémentaire du sol de l'ordre de 2 750 m ² au maximum sur l'ensemble du secteur, située en extension des constructions existantes.	Aucune	Aucune
		A condition que cela s'avère nécessaire à leur réalisation, les extensions autorisées sont susceptibles d'entraîner des affouillements ou exhaussements supplémentaires du coteau.	Les affouillements ou exhaussements restent autorisés à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.	Aucune
Restant des zones urbaines	Quantitativement, les droits à construire ne sont pas augmentés.	Aucune	Aucune	Aucune

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

II-3. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets des révisions allégées du PLU sur l'environnement

Afin de suivre dans le temps les effets des évolutions du PLU, des indicateurs de suivi ont été sélectionnés selon des critères de représentativité, de pertinence et de disponibilité des données.

Ces indicateurs serviront à l'analyse des résultats de l'application du PLU révisé, du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation d'espace.

Les indicateurs retenus sont les suivants :

Thématique	Indicateur	Institution ressource
Consommation d'espace	- Changements d'affectation du sol	Portail de l'artificialisation des sols ; Photos aériennes (Géoportail)
Patrimoine bâti et paysager	- Arrêtés résultant des procédures de demande d'autorisation au titre du droit des sols sur les espaces concernés par les révisions allégées	Commune
	- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les dossiers de demande d'autorisation	UDAP
	- Observatoire photographique des paysages	PNRGF
Milieux naturels et biodiversité	- Suivi du site Natura 2000	Gestionnaire du site (PNRGF)
	- Actualisation des ZNIEFF	INPN
Risques et nuisances	- Avis du SDIS sur les dossiers de demande d'autorisation	SDIS
Réseaux et rejets	- Qualité des eaux potables distribuées - Quantités distribuées (en m ³)	SIARCE
	- Documents issus de la procédure « Loi sur l'eau »	Police de l'eau (DDT)

Les modalités d'application de ces indicateurs sont les suivantes :

1. Définir un état zéro

Il est nécessaire de fixer des valeurs de références, correspondant à l'état initial pour chacun des indicateurs retenus.

2. Recueillir les données

La fréquence du recueil de données est à définir

3. Interpréter les données

Il convient d'analyser l'évolution de chaque indicateur en fonction des données de référence.

4. Restituer les résultats

À la suite de l'analyse, les résultats devront être répertoriés dans une base de données accessible.

5. Elaborer des outils de communication et d'aide à la décision

Les résultats de l'analyse devront être présentés sous un format facile à diffuser et dans des termes compréhensibles par tous.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

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 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.

Les révisions allégées du PLU n'impactent pas la portée juridique des Servitudes d'Utilité Publique en vigueur sur la commune de Buno-Bonnevaux, qui demeurent applicables. Elle ne vont 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 :

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de reception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

- 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 nappes 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)

Les révisions allégées du PLU ne vont pas à l'encontre des orientations et prescriptions définies par les documents subcités.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

IV. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

1) Secteur Aa au sud-est de la ferme de Mézières concerné par un projet de bâtiment agricole dans le cadre de la révision allégée n°1a

Dans le secteur de la ferme de Mézières, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé à l'est du corps de ferme. Cet emplacement n'est pas judicieux, tant en termes de fonctionnement de l'exploitation (passage des engins, localisation dans l'axe des cultures) qu'en termes d'intégration paysagère.

Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole dans un renforcement situé entre le boisement et la ferme, de manière à ne pas créer de nouvelles contraintes d'exploitation tout en minimisant son impact paysager, grâce à la présence du linéaire boisé situé entre la route départementale et la future construction (formant écran végétal d'un côté et arrière-plan paysager de l'autre) ainsi qu'à la situation en contrebas d'environ 1,50 mètre du secteur par rapport à la route départementale.

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

2) Secteur Aa au sud-ouest de la ferme de La Brosse concerné par un projet de bâtiment agricole dans le cadre de la révision allégée n°1a

Dans le secteur de la ferme de La Brosse, le PLU avant révision permet l'implantation de nouvelles constructions agricoles uniquement sur un espace situé à l'est du corps de ferme. Cet emplacement ne comporte pas d'accès autonome sur la voirie de desserte.

Le PLU révisé permet l'implantation d'une construction agricole au sud-ouest des installations existantes, le long de la rue de La Brosse, dans un secteur délimité perpendiculairement au bâtiment voisin (bâtiment isolé au sud-ouest de la ferme).

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).

Les constructions agricoles autorisées au PLU avant révision sont très fortement limitées en termes de gabarit. Les gabarits autorisés ne correspondent pas aux besoins actuels de la profession agricole.

Le PLU révisé permet, uniquement dans le secteur Aa nouvellement créé, la construction d'un bâtiment d'emprise au sol plus importante (1 175 m² au maximum).

RF

Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 11/07/2022

091-219101219-AU_017_2022-AU

3) Secteur Ab à l'est de la ferme de La Brosse concerné par un projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) avec aire de stationnement, lié à un projet de changement de destination de la ferme de La Brosse dans le cadre de la révision allégée n°1b

La ferme de La Brosse n'est plus un siège d'exploitation depuis la cessation d'activité de l'exploitant, qui l'utilise encore comme habitation (les terres agricoles de l'exploitation ayant été cédées).

Le projet de cession du corps de ferme ne porte pas sur les hangars situés devant l'entrée de la ferme, encore utilisés pour un usage agricole.

Le changement de destination des bâtiments existants est déjà autorisé dans le PLU avant révision, notamment pour un usage d'hébergement rural.

La révision allégée du PLU élargit cette possibilité à un usage de restauration. Cette évolution concerne l'ensemble des bâtiments existants au sein des périmètres constructibles de la zone A.

En outre, elle délimite un secteur à l'est du corps de ferme (le secteur Ab) sur lequel elle autorise l'implantation de Parcs Résidentiels de Loisirs et d'aires de stationnement non imperméabilisées. L'objectif est de permettre d'augmenter les capacités d'accueil du site, sans modifier la volumétrie actuelle du corps de ferme.

Sans révision allégée du PLU, la faisabilité technique et économique du projet serait remise en cause.

4) Emplacement 1 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie nord du secteur UCa) dans le cadre de la révision allégée n°1c

La révision du PLU étend la zone urbaine à l'arrière des constructions existantes, sur une bande de terrain d'une profondeur variant de 0 à 10 mètres. Les espaces concernés sont pour la plupart déjà occupés par une terrasse.

En dégagant ainsi un espace de manœuvre entre l'arrière des constructions et la limite de la zone urbaine, la révision du PLU permet d'étendre les constructions vers l'arrière, dans la limite de la réglementation du secteur UCa (comprenant notamment une limitation des emprises bâties à 50 % du terrain, l'interdiction des piscines, etc.).

Corrélativement, la légère augmentation de la surface de terrain située en zone urbaine augmente proportionnellement les droits à construire de chacune des unités foncières concernées, et notamment l'emprise au sol autorisée, qui se calcule, pour chaque unité foncière, au prorata de la surface de terrain située en zone urbaine.

5) Emplacement 2 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (Partie ouest du secteur UAa) dans le cadre de la révision allégée n°1c

Les constructions ou parties de construction situées en dehors de la zone urbaine ne peuvent prétendre qu'au droit de reconstruction à l'identique. En les intégrant à la zone urbaine, la révision allégée du PLU élargit ce droit, dans la limite des dispositions réglementaires de la zone urbaine concernée et aux servitudes s'y appliquant (en particulier les protections liées aux abords des Monuments Historiques).

La nouvelle limite de zone urbaine étant ajustée à l'emprise du bâti existant, la révision du PLU ne permet aucune extension au sol supplémentaire des constructions existantes, soit aucune artificialisation nouvelle du sol.

RF

Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 11/07/2022

091-219101219-AU_017_2022-AU

6) Emplacement 3 concerné par une mise à jour du fond de plan et un agrandissement ponctuel de la zone urbaine (partie est du secteur UCb) ainsi que par un assouplissement des règles d'implantation et une augmentation de l'emprise au sol maximale des extensions (ensemble du secteur UCb) dans le cadre des révisions allégées n°1c, n°1d et n°1e

La révision allégée n°1c du PLU élargit la zone urbaine et supprime la protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) en bordure est du secteur UCb, sur des unités foncières occupées par des maisons individuelles.

Le recul du trait de zone englobe un linéaire de terrain d'une largeur variant entre 3,50 et 12 mètres, de manière à inclure les constructions existantes ainsi qu'un recul d'environ 5 mètres à l'arrière de celles-ci.

Ce linéaire, d'une superficie totale de 1 630 m², couvre des jardins individuels, ainsi que deux parties de constructions existantes et deux terrasses.

Néanmoins, le règlement du secteur UCb n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes (les constructions nouvelles étant interdites). Les piscines sont interdites. Ces règles sont maintenues.

En ce qui concerne l'élargissement de la zone urbaine, étant donnée la disposition des constructions existantes, la marge de manœuvre supplémentaire consécutive à la révision allégée n°1c du PLU concerne un total de quatre maisons, dont deux d'entre elles comportent déjà des terrasses aux emplacements concernés.

Mais la révision allégée n°1d du PLU introduit également un assouplissement des règles d'implantation dans le secteur UCb, puisqu'elle supprime la règle selon laquelle les extensions autorisées doivent « tendre vers les limites séparatives latérales du terrain » et observer « le même retrait par rapport à la voie publique que la construction étendue ». Ainsi, après révision, les extensions autorisées pourront se situer aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des maisons existantes.

En outre, dans ce secteur, la révision allégée n°1e du PLU porte l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à 30 % de la superficie de l'unité foncière (avant révision, l'emprise au sol maximale des extensions était plafonnée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes).

En conséquence, les effets cumulés des différentes révisions allégées du PLU offrent aux constructions existantes une légère augmentation quantitative de leurs droits à extension, ainsi qu'une marge de manœuvre supplémentaire en termes de localisation des extensions autorisées.

L'ensemble des évolutions réglementaires permet une artificialisation supplémentaire du sol très limitée : de l'ordre de 2 750 m² au maximum sur l'ensemble du secteur, uniquement en extension des constructions existantes. Sur le plan paysager, la réalisation de ces emprises bâties supplémentaires est susceptible d'engendrer des affouillements ou exhaussements du coteau (si nécessaires à leur réalisation) ; ces derniers restent autorisés sous réserve de ne pas entraver l'écoulement des eaux de surface et souterraines.

7) Zones urbaines concernées par un assouplissement des règles d'implantation des constructions dans le cadre de la révision allégée n°1d

Une marge de manœuvre spatiale est introduite pour les nouvelles constructions dans les zones UA, UB et UC.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU

Cet assouplissement réglementaire porte sur l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites du terrain. Si l'on excepte le cas du secteur UCb, présenté plus haut, cette marge de manœuvre supplémentaire n'augmente pas quantitativement les droits à construire sur les terrains concernés.

Dans le cas des zones UE et US, la marge de manœuvre supplémentaire est minime, en raison de la relative souplesse du règlement avant révision.

Les secteurs UEc (ex-UE3) et UEd (ex-UE4) sont exclus du champ de la présente évolution réglementaire, en raison de leur appartenance à des ensembles à forte sensibilité patrimoniale et paysagère (site classé, ZNIEFF, réservoir de biodiversité...), justifiant les restrictions réglementaires que le PLU y applique.

RF
Préfecture de l'ESSONNE

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 11/07/2022
091-219101219-AU_017_2022-AU