

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint-Sulpice-de-Favières



### Projet d'aménagement et de développement durables

**Vu pour être annexé à la délibération**

Le :

Le Maire :

**SOMMAIRE****Sommaire**

SOMMAIRE .....	1
PRÉAMBULE.....	2
<b>ORIENTATION N°1 : AFFIRMER LA PLACE DU BOURG</b> .....	3
1. Promouvoir un scénario maîtrisé et cohérent .....	3
2. Contenir l'urbanisation sur le bourg et augmenter la densité.....	5
3. Préserver les activités culturelles, touristiques et artisanales.....	7
<b>ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER LE TERRITOIRE ET LE CADRE DE VIE</b> .....	8
1. Prendre en compte les risques naturels .....	8
2. Définir la protection des paysages et du patrimoine.....	10
3. Maintenir le bon état de la trame verte et bleue .....	12
4. Aménager des espaces de stationnement.....	14
5. Favoriser la circulation douce .....	15
6. Préserver et protéger les espaces agricoles .....	16
7. Préserver et valoriser le domaine de Béthanie.....	18
8. Anticiper le déploiement de la fibre optique.....	20
<b>CARTE DE SYNTHÈSE</b> .....	21
Table des cartes .....	22

## PRÉAMBULE

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Instauré par la loi SRU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est avant tout un document politique exprimant les objectifs et projets de la municipalité. C'est un document qui doit rendre lisibles les intentions de la collectivité, donc volontiers court et exprimé avec des mots intelligibles par tous. Il a cependant été élaboré en étroite concertation avec les différentes personnes publiques associées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. C'est à partir des objectifs et projets fixés dans le cadre de ce document qu'ont été établis le plan de zonage, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU.

*Article L151-5 du Code de l'urbanisme,  
Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015*

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

## ORIENTATION N°1 : AFFIRMER LA PLACE DU BOURG

### 1. Promouvoir un scénario maîtrisé et cohérent

#### Constat du diagnostic

Une grande partie du territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières est couverte par le site classé et inscrit de la vallée de la Renarde. Le bourg est ainsi enclavé par le site classé et totalement recouvert par le site inscrit. Les choix de développements du bourg de la commune sont donc très limités.

L'objectif est de s'appuyer sur la forte pression urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti lorsque cela est possible.

Il est à noter que sur la dernière période intercensitaire (1999/2009) seulement 3 nouveaux logements ont vu le jour sur la commune.

#### Les objectifs des documents supra-communaux

- **Le SDRIF (2014-2030)** classe la commune de Saint-Sulpice-de-Favières comme « espaces urbanisés à optimiser ». Ce classement doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitats. ***Par rapport au dernier recensement INSEE, cela correspond à une production d'environ 12 logements, sans ouverture de nouvelle zone à urbaniser.***
- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** classe la commune comme « village ». ***Un objectif très modéré de nouveau logement est ainsi fixé sur une période de 20 ans, soit 20 logements.***

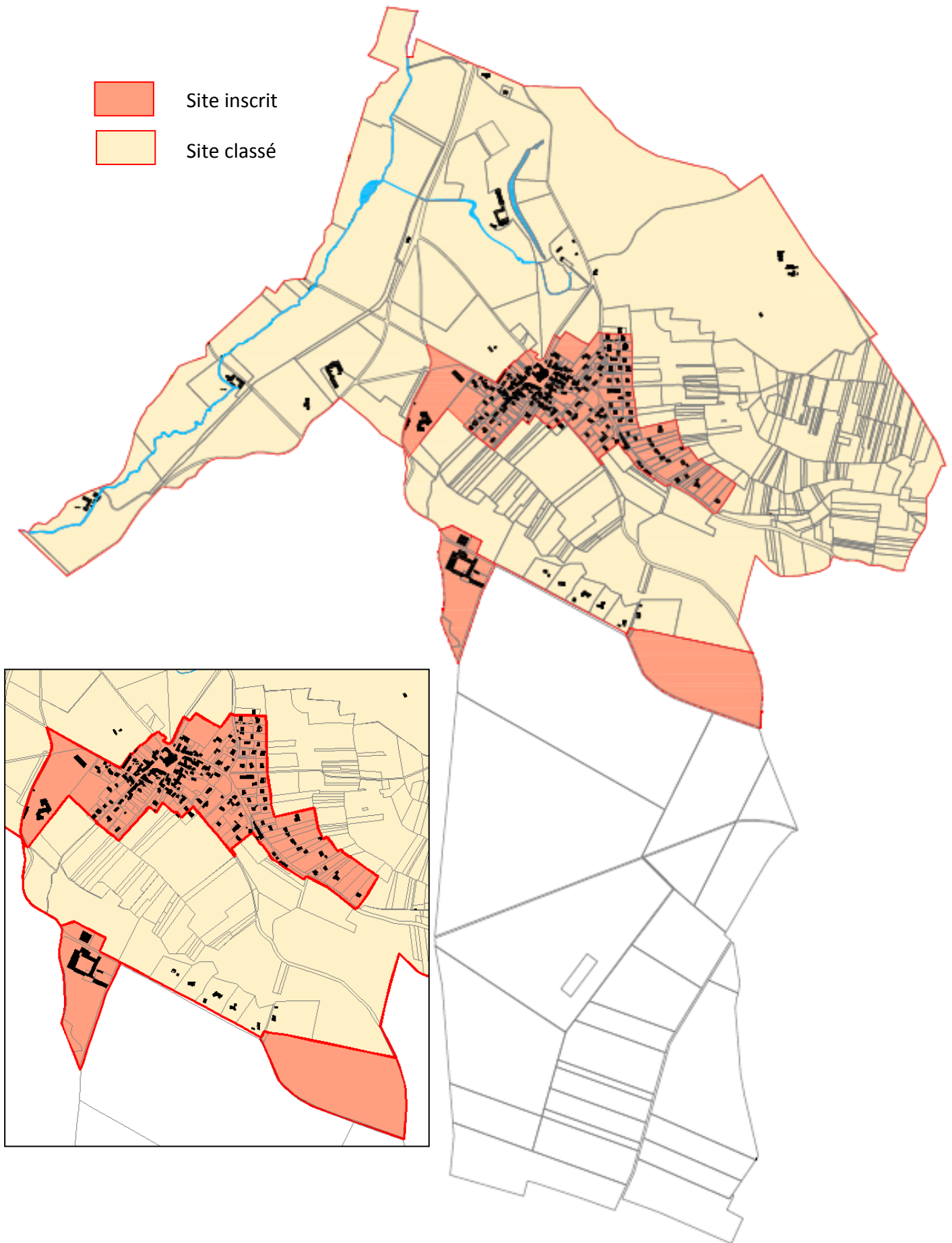
Concernant la production de logements aidés, ***le SCoT prévoit la production de 5 % de logements sociaux sur 20 ans, soit un logement sur l'échelle de temps du SCoT.***

#### Orientations communales

Le développement de la commune et son évolution seront maîtrisés grâce à une organisation cohérente des zones urbanisables, en lien avec les équipements existants et les objectifs de développement démographique voulu par les élus et par rapport aux différents documents supra-communaux.

Objectif de production sur 20 ans	% de logements aidés sur la période	Production de logements aidés sur 20 ans
<i>Environ 20 logements, soit un rythme de 1 logement par an</i>	<i>5%</i>	<i>1 logement</i>

Cette évolution engendrerait l'arrivée d'environ 50 habitants supplémentaires sur les 20 prochaines années, à raison de 2,5 personnes par ménage en 2030.



Carte 1 : Sites inscrits et sites classés sur le territoire communal (source : CDHU)

## 2. Contenir l'urbanisation sur le bourg et augmenter la densité

---

### Constat du diagnostic

---

Le village est situé dans le site classé de la vallée de la Renarde. Ce dernier empêche toute nouvelle urbanisation extensive. À noter que, par le passé, l'urbanisation du bourg a pu s'effectuer en extension le long des axes de communication, sur de grandes parcelles, notamment le long de la rue du Four à Chaux.

Les espaces urbanisés de la commune occupent une superficie d'environ 24,7 hectares (méthodologie du SDRIF) pour 151 logements, soit une densité moyenne sur l'ensemble de la commune d'environ 6,10 logements/hectare.

### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- Le SDRIF (2014-2030) assigne à la commune de Saint-Sulpice-de-Favières **d'augmenter la densité de la tache urbanisée de 10%**. Cependant, le SDRIF identifie la commune comme « extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux ». Pour Saint-Sulpice **l'extension maximale pourrait ainsi atteindre 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal, soit une possibilité d'extension d'environ 9 000 m<sup>2</sup>**.
- Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde n'accorde aucun potentiel foncier de développement lié à l'urbanisation (extension). Il impose une densité minimale de 13 logements/hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement.

### Orientations communales

De par la présence du site classé et conformément au SCoT, le développement du bourg de la commune, par le biais d'extensions urbaines, **est impossible**. La délimitation de la zone constructible du bourg sera conforme au SCoT. Ainsi, le développement se traduira par un renouvellement et une densification du tissu urbain existant. À ce titre plusieurs objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés :

- Donner la priorité au comblement des espaces libres et au principe de renouvellement urbain, afin d'augmenter la densité des espaces urbanisés de 10%, soit une densité supérieure à 6,71 logements/hectare au terme du PLU (la densité est attendue à 6,92 logements/hectare en 2030).
- Développer une logique de projet urbain maîtrisé par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.
- Fixer une densité minimale de 13 logements/hectare dans les nouvelles opérations d'aménagement.



Zone urbaine historique (faible potentiel de développement).



Zone urbaine pavillonnaire (favorable à la densification et à l'accueil de la croissance démographique et résidentielle)

Carte 2 : Enveloppe urbaine des secteurs dédiés au développement de l'habitat

### 3. Préserver les activités culturelles, touristiques et artisanales

---

#### Constat du diagnostic

---

Saint-Sulpice-de-Favières est une commune à dominante résidentielle. En effet, une grande partie de la population réside sur la commune et travaille sur les pôles économiques alentour.

Cependant, quelques activités économiques sont répertoriées au sein du tissu bâti du bourg de la commune.

Outre ces activités, la commune est également un lieu de visite pour les randonneurs et les touristes divers. En effet, la présence d'un chemin de Grande Randonnée et la qualité du patrimoine architectural et naturel attirent de nombreux marcheurs et touristes sur le territoire communal.

#### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** préconise de pérenniser les entreprises existantes, mais également de faciliter l'implantation de petites entreprises non nuisantes au sein du tissu urbain existant.
- **Le SDRIF** préconise d'intégrer des locaux d'activités de proximité apte à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### Orientations communales

Les élus veulent maintenir et favoriser l'implantation d'activités économiques (artisanat et commerce) sur le bourg pour conforter l'attractivité du secteur.

- Le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat autorisera les occupations et utilisations du sol liées à des activités non nuisantes.
- Préserver les chemins de randonnées et le patrimoine architectural : atout majeur pour le tourisme.

## ORIENTATION N°2 : PRÉSERVER LE TERRITOIRE ET LE CADRE DE VIE

### 1. Prendre en compte les risques naturels

#### Constat du diagnostic

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières, située en contrebas du plateau de Mauchamps, se trouve soumise aux aléas inondation, avec notamment des risques de ruissellement très importants. Le développement raisonné de la commune passe par la nécessaire prise en compte de ce risque.

Les récentes inondations vécues rappellent l'importance de la gestion des eaux pour réduire les risques.

La commune est également soumise aux risques de mouvement de terrain.

#### Les objectifs des documents supra-communaux

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde**, ainsi que **le SDAGE Seine-Normandie** prévoient de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire les risques d'inondations et de ruissellement. Le SCoT préconise également de réduire le risque de fissures et d'effondrements des constructions dû au retrait et gonflement des argiles.

#### Orientations communales

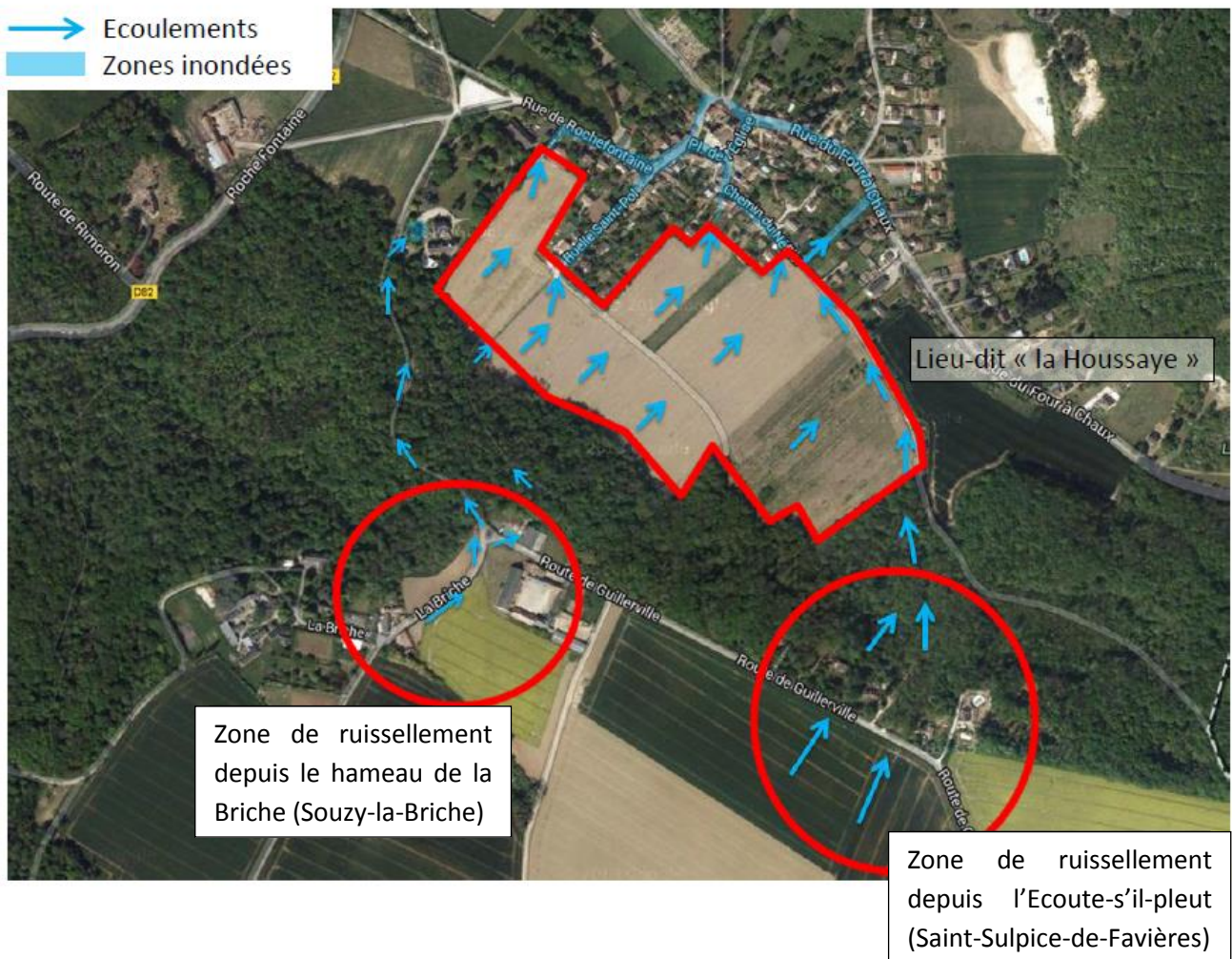
##### Gérer le risque de ruissellement

Les élus ont décidé de renforcer la prise en compte des risques naturels, par la délimitation de secteurs spécifiques soumis au risque inondation par ruissellement ou pour des raisons de sécurité. Ainsi des prescriptions spécifiques seront établies. L'étude hydraulique a abouti à un schéma d'aménagement hydraulique proposant, en plus d'une carte d'aléas et de prescriptions particulières, une gestion amont des débits. Les élus souhaitent poursuivre une politique d'aménagement visant à réduire les risques de ruissellement (réalisation de mares, limitation de l'imperméabilisation des sols...). De même, les élus ont décidé la réalisation immédiate de plusieurs mares, situées au lieu-dit "Le Trou-Patin", afin de mettre en sécurité les zones constructibles du bourg situées en aval.

A ce titre, une étude spécifique a déjà été réalisée. Les préconisations de cette étude seront intégrées dans le règlement du PLU (zones réservées...). Cela concerne des aménagements destinés à réduire le ruissellement (création de diguettes, fossés...).

##### Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

Le risque de retrait et gonflement des argiles est faible à fort en fonction des secteurs de la commune, le bourg étant situé en aléa faible. Pour réduire l'impact de ce risque, des mesures de prévention sont consultables sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) et un guide sera annexé au PLU.



Carte 3 : Les enjeux liés au risque de ruissellement (source : CDHU)

## 2. Définir la protection des paysages et du patrimoine

---

### Constat du diagnostic

---

L'urbanisation des espaces agricoles et naturels est faible. L'urbanisation très récente cherche à se concentrer autour du centre ancien. Une urbanisation linéaire le long de la rue du Four à Chaux a favorisé le développement d'un habitat diffus de type pavillonnaire. Les espaces agricoles et naturels méritent d'être protégés contre le mitage ou l'urbanisation diffuse. L'urbanisation sera réalisée de façon à conforter le centre du village.

De plus, la commune est dotée d'un riche patrimoine architectural (église du 13<sup>ème</sup>, moulins, corps de fermes, château, manoirs, ancienne gare) mais également d'arbres remarquables.

### Les objectifs des documents supra-communaux

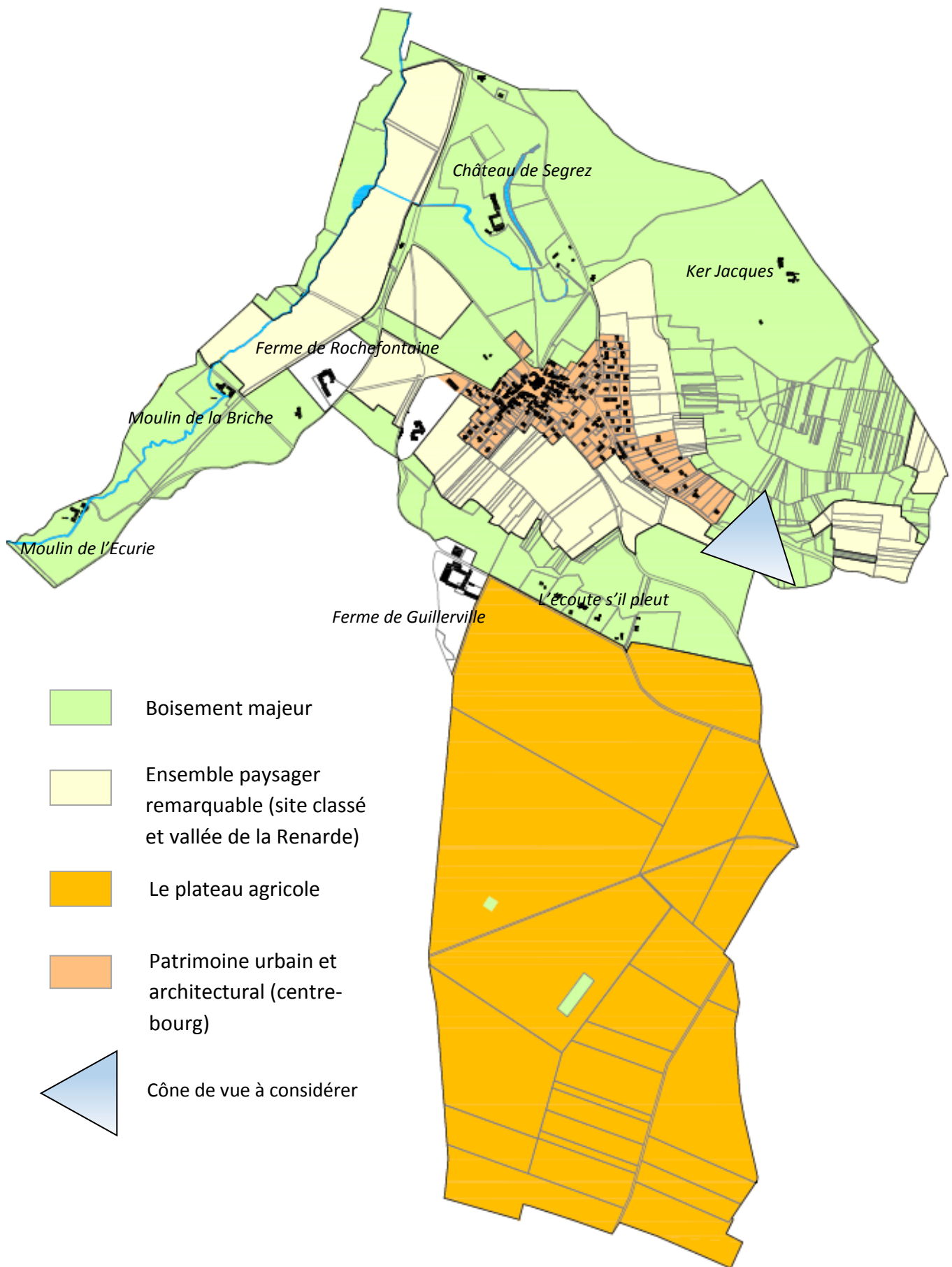
---

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** préconise de :
  - Préserver l'ouverture visuelle en direction du bourg depuis la rue du Four à Chaux.
  - Préserver le caractère rural du plateau.
  - Maintenir les franges entre espaces bâtis et grand paysage.
  - Préserver et valoriser les coteaux en interdisant l'urbanisation sur crête, en protégeant les boisements situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux.

### Orientations communales

Les élus veulent définir des zones à préserver pour des raisons paysagères. Ces zones présenteront des prescriptions particulières pouvant aller jusqu'à une inconstructibilité complète. A ceci s'ajoute le périmètre du site classé bloquant toute extension de l'urbanisation. A noter qu'il existe un schéma régional éolien. La commune de Saint-Sulpice-de-Favières a été classée comme "zone favorable à contraintes fortes". Ces infrastructures ne devront donc pas nuire à la qualité paysagère et au cadre de vie de la commune.

- Protéger la valeur paysagère des terres agricoles par un classement en zone agricole inconstructible (plateau et vallée). Ce classement permet également de limiter le risque de ruissellement en direction du bourg.
- Prendre en considération la sensibilité paysagère des secteurs d'urbanisation à travers le maintien du noyau urbain du bourg.
- Protéger les bois des coteaux et les boisements isolés, marqueur de saisonnalité et de front visuels, par un classement en zone naturelle et par des Espaces Boisés Classés.
- Protéger les lisières forestières par une bande inconstructible, conformément au SCoT.
- Préserver, par une identification au titre de l'article L151-19/23, les éléments naturels et/ou bâtis constituants des éléments forts du paysage (ripisylves, arbres remarquables, maisons...)



Carte 4 : Les secteurs d'intérêts paysagers et patrimoniaux

### 3. Maintenir le bon état de la trame verte et bleue

---

#### Constat du diagnostic

---

Les espaces boisés sont concentrés sur les coteaux et le long de la Renarde. La ripisylve et les zones humides de la Renarde sont concernées par une ZNIEFF pour l'intérêt écologique du milieu.

Depuis 2011, le Conseil général de l'Essonne a classé 73 hectares en Espaces Naturels Sensibles (ENS). Il a gardé le droit de préemption pour un espace très sensible (près du bassin de rétention côté Mauchamps) et délégué à la commune le droit pour les autres espaces.

#### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- **Le SCoT, le SDRIF et le SRCE** demandent aux documents d'urbanisme locaux d'assurer la protection des espaces naturels et des continuités écologiques par un classement N.
- **Le SRCE** identifie sur la commune des corridors à préserver tels que les boisements et les corridors alluviaux de la Renarde. De plus, il définit des éléments à préserver (ensemble des bois et zones humide de la Renarde).

#### Orientations communales

Les élus veulent maintenir la qualité des milieux naturels, des sites et des espaces boisés en délimitant des zones naturelles, des espaces boisés classés sur le territoire communal et en identifiant les éléments naturels à protéger ou à mettre en valeur. Ces secteurs disposeront donc d'un règlement spécifique interdisant toute nouvelle construction en dehors du périmètre du bourg.

- Préserver les secteurs boisés, les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les zones naturelle sources de biodiversité, en particulier les coteaux boisés constituant des fronts visuels. Un classement en zones naturelles sera délimité sur ces secteurs.
- Maintenir les continuités écologiques identifiées par le SRCE et le SDRIF (ensemble des bois, ripisylves et zones humides de la Renarde).
- Préserver les zones humides de la Renarde par un classement en zone naturelle inconstructible.
- Préserver la ripisylve de la Renarde par une identification au titre de l'article L151-23, constituant des éléments forts du paysage et participant à l'équilibre écologique du cours d'eau (épuration des pollutions agricoles diffuses, arbres sources de biodiversité, tenue des berges, cache pour la faune...).



ZNIEFF de type 1 (recensée par le CG 91 comme ENS)



Espaces boisés (recensés par le CG 91 comme ENS)



Continuités écologiques (bois et Renarde)



Zones humides et ripisylves de la Renarde (recensées par le CG 91 comme ENS)

Carte 5 : Les secteurs d'enjeux environnementaux (source : CDHU)

## 4. Aménager des espaces de stationnement

---

### Constat du diagnostic

---

Le centre-bourg, particulièrement autour de l'église, connaît des problèmes de stationnement et de circulation. En effet, la configuration urbaine, avec des rues étroites et un manque de garage pour les habitants, limite les possibilités de stationnement sur le domaine public, notamment lors de festivités importantes.

### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** préconise de renforcer les capacités de stationnement et notamment dans les opérations d'aménagement (habitat et activités économiques).
- **Le PDUIF** demande au PLU d'imposer des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements, mais également de prendre en compte le stationnement des vélos.

### Orientations communales

Les élus souhaitent prendre en considération ce problème.

- Améliorer le stationnement en imposant un minimum de places de stationnement par logement.
- Prévoir des possibilités d'aménagement pour améliorer l'offre de stationnement public à proximité du centre bourg.

## 5. Favoriser la circulation douce

---

### Constat du diagnostic

---

La commune ne dispose que de peu d'itinéraires de circulation douce, dont certains mériteraient d'être mis en valeur. En effet, il existe une ancienne ligne de chemin de fer qui reliait Arpajon à Etampes « le Tacot » en contrebas de la RD82.

Sont également recensés un chemin de grande randonnée (GR) et un de petite randonnée (PR).

### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** préconise de faciliter et de sécuriser les liaisons communales et intercommunales par l'aménagement d'itinéraires doux.

#### Orientations communales

Afin de réduire les déplacements motorisés et de permettre à la population de profiter du cadre paysager communal, les élus veulent :

- Maintenir et affirmer les cheminements doux existants.
- Recréer la liaison douce du "Tacot" afin de limiter l'utilisation des véhicules motorisés entre les différentes communes de l'intercommunalité.

Ce projet est également porté par le Conseil départemental de l'Essonne, qui a inscrit ce chemin dans le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).

## 6. Préserver et protéger les espaces agricoles

---

### Constat du diagnostic

---

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières possède deux types d'espaces agricoles : un plateau au Sud et une vallée au centre. Ces secteurs qui sont amenés à subir de plus en plus les pressions de l'urbanisation présentent des aspects fondamentaux du paysage local.

Les espaces agricoles de la vallée se mêlent parfois à des secteurs boisés faisant aussi la richesse du paysage local.

L'agriculture fait également partie des activités économiques présentes sur le territoire communal.

### Les objectifs des documents supra-communaux

---

- **Le SCoT de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde** préconise le maintien des grands espaces agricoles. De plus, il précise qu'aucune zone constructible ne pourra être programmée à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole.
- **Le SDRIF** insiste sur la préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes. Il exclut toutes installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

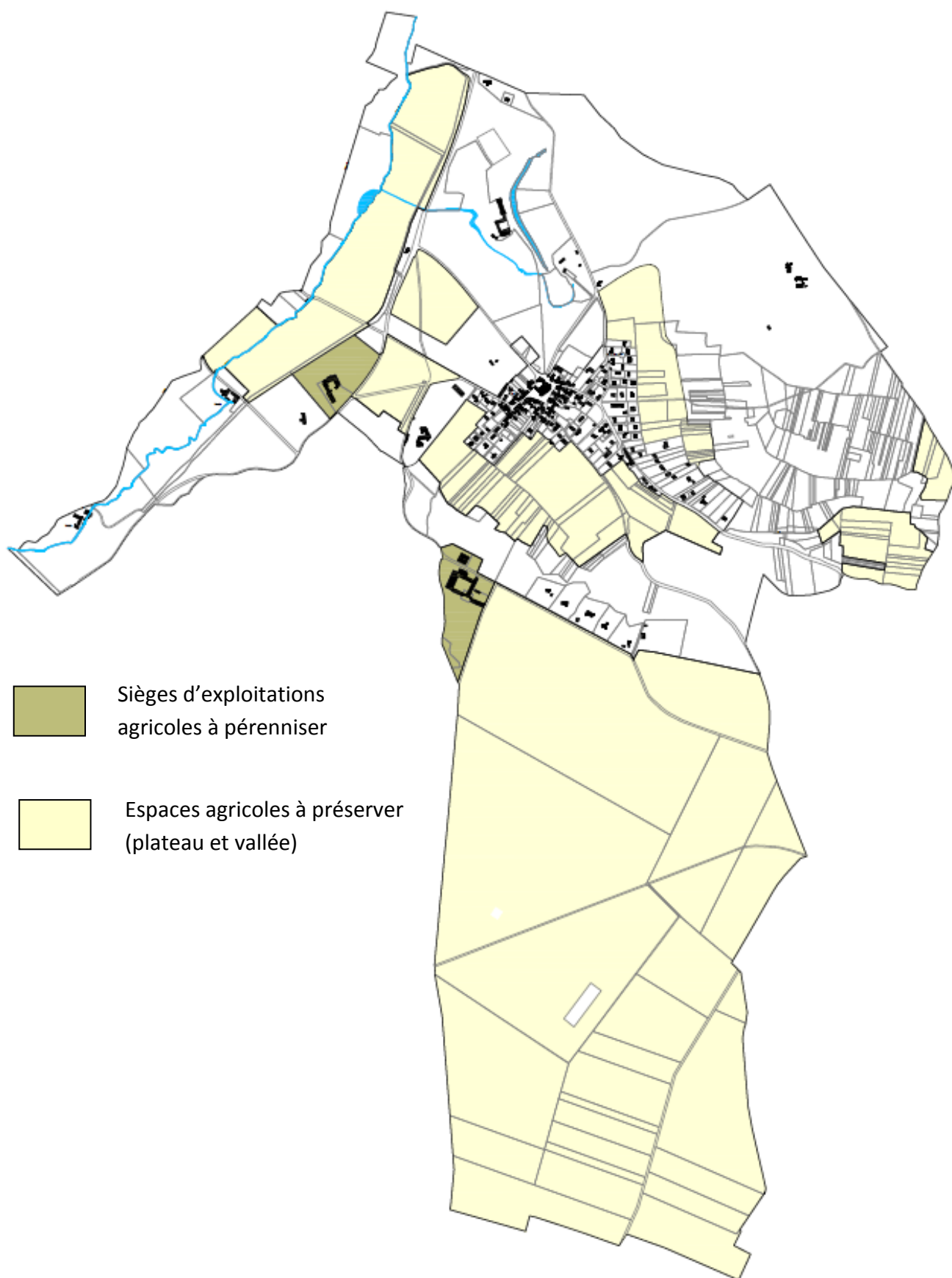
### Orientations communales

Compte tenu de l'importance des terres agricoles et la présence de plusieurs exploitations sur le territoire communal, les élus souhaitent maintenir des conditions favorables à l'activité agricole.

Cependant, il est indispensable de préserver la qualité des paysages agricoles et de prendre en compte le risque de ruissellement venant du plateau de Mauchamps.

Les élus ont donc décidé de :

- Mettre en place une protection stricte des zones agricoles et notamment par l'interdiction de toutes nouvelles constructions sur le plateau et dans la vallée, sauf sur les zones déjà urbanisées où les constructions et installations existantes nécessaires à l'exploitation agricole doivent pouvoir évoluer.
- Ne pas autoriser les constructions ou installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif, sur les zones agricoles en dehors des sites d'exploitation existants et de leurs proches abords.
- Ne pas enclaver les exploitations agricoles en rapprochant l'urbanisation et notamment par la prise en compte des périmètres sanitaires de ces exploitations.



Carte 6: Les secteurs d'enjeux agricoles (source : CDHU)

## 7. Préserver et valoriser le domaine de Béthanie

---

### Constat du diagnostic

---

Au sein du territoire communal de Saint-Sulpice-de-Favières, se trouve le couvent des Dominicaines de Béthanie (environ 3 hectares).

Appelée autrefois le Château des Ronces, la demeure bourgeoise du couvent des Dominicaines date du 19<sup>ème</sup> siècle. Elle est implantée au sein d'un parc boisé de grande qualité.

Avec le temps, des constructions récentes de composition moderne (architecture Balladur) se sont greffées à la construction initiale, mais également aux abords du parc (rue de Rochefontaine).

### Les objectifs des documents supra-communaux

---

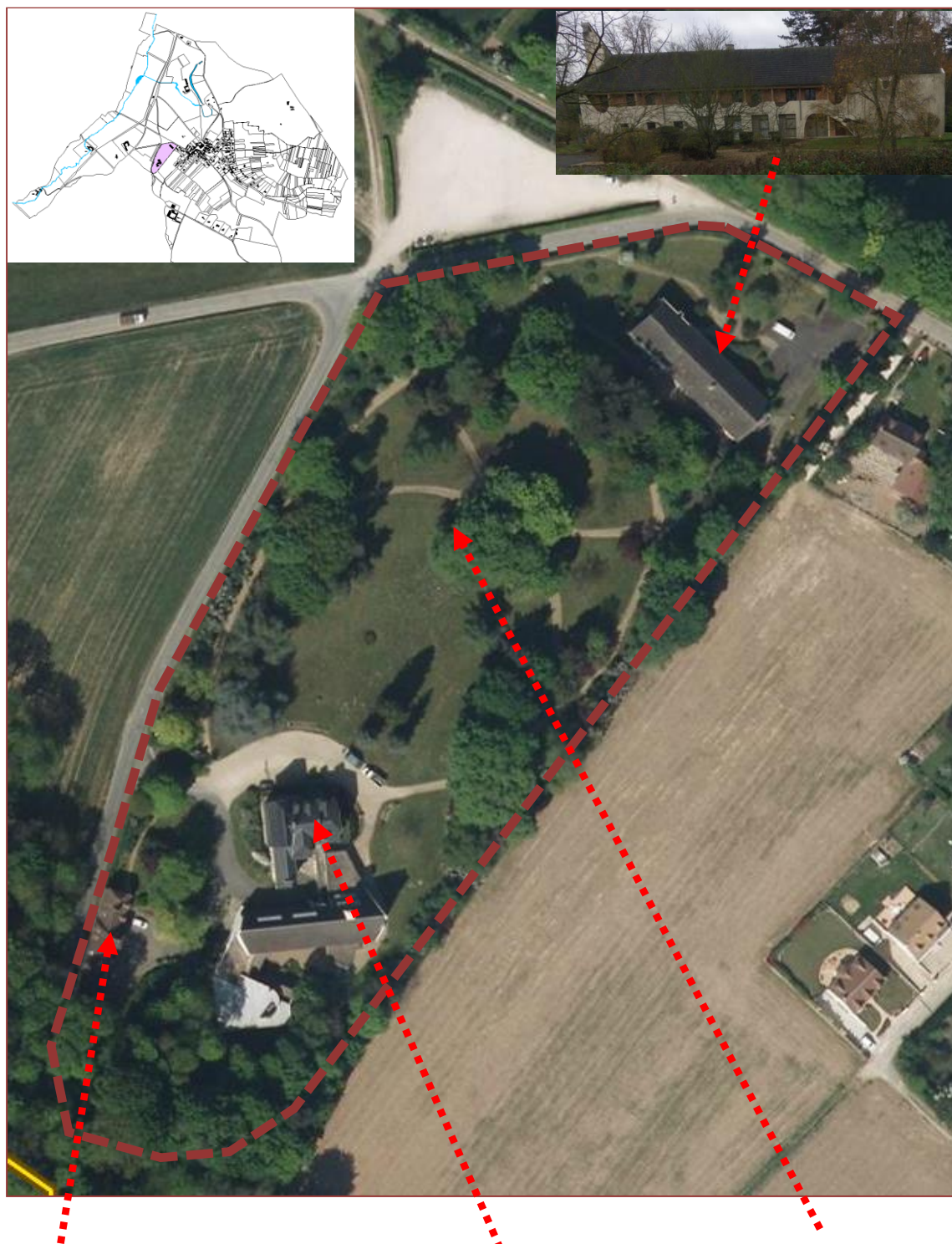
- **Le SDRIF** insiste sur l'intégration des espaces verts et des espaces de loisirs dans les politiques d'aménagement. Il préconise de préserver les emprises dédiées à ces espaces.

#### Orientations communales

Il s'agit d'inscrire comme un axe majeur d'aménagement le fait de conserver et de valoriser les éléments les plus forts et marquant le domaine de Béthanie.

- Préserver le patrimoine bâti « historique » du domaine, à savoir le Château des Ronces et ses annexes anciennes.
- Mettre en valeur et préserver le parc arboré du domaine par un classement spécial.

Les secteurs d'enjeux du domaine de Béthanie



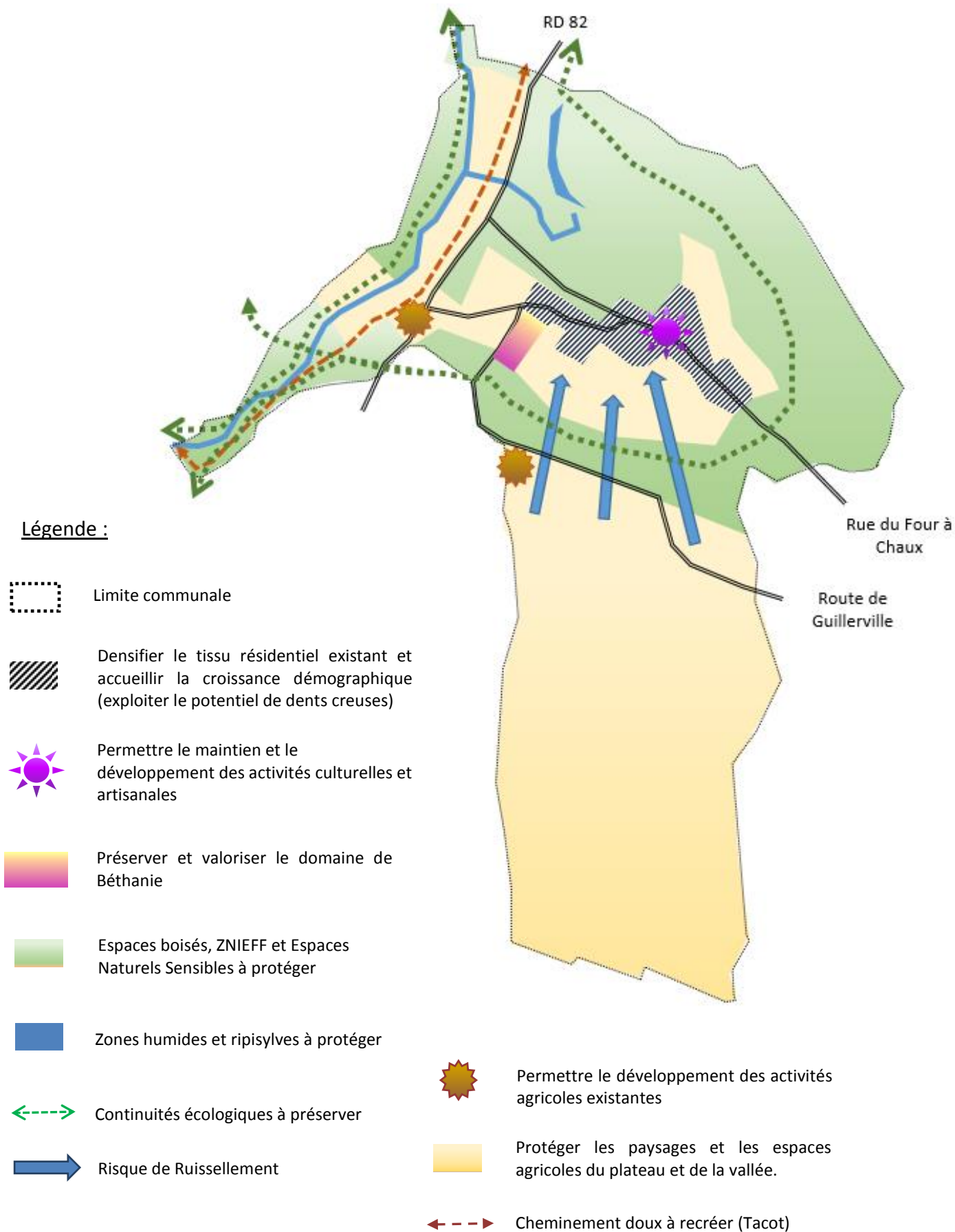
Carte 7 : Domaine de Béthanie

## 8. Anticiper le déploiement de la fibre optique/réseaux d'énergie

---

- Les articles 15/16 des différentes zones du règlement intégreront des prescriptions concernant l'arrivée de la fibre optique/réseaux d'énergie.

**CARTE DE SYNTHÈSE**



## Table des cartes

Carte 1 : Sites inscrits et sites classés sur le territoire communal (source : CDHU) .....	4
Carte 2 : Enveloppe urbaine des secteurs dédiés au développement de l'habitat .....	6
Carte 3 : Les enjeux liés au risque de ruissellement (source : CDHU) .....	9
Carte 4 : Les secteurs d'intérêts paysagers et patrimoniaux.....	11
Carte 5 : Les secteurs d'enjeux environnementaux (source : CDHU) .....	13
Carte 6: Les secteurs d'enjeux agricoles (source : CDHU).....	17
Carte 7 : Domaine de Béthanie .....	19