

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE.....	3
PARTIE 1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE.....	5
1. Situation géographique et administrative	5
2. Les documents supra-communaux.....	7
PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	25
1. Tendances démographiques.....	25
2. Logements et habitats	27
3. Contexte économique.....	31
<i>Synthèse et principaux enseignements.....</i>	<i>33</i>
PARTIE 3 : FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE.....	34
1. Les équipements.....	34
2. Déplacements et infrastructures	36
<i>Synthèse et principaux enseignements.....</i>	<i>42</i>
PARTIE 4 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	43
1. Données physiques	43
2. Les milieux naturels.....	47
3. Risques et nuisances	60
4. La gestion des ressources	67
<i>Synthèse et principaux enseignements.....</i>	<i>73</i>
PARTIE 5 : PATRIMOINE ET PAYSAGES.....	74
1. Patrimoine historique, culturel et archéologique.....	74
2. Les paysages.....	77
<i>Synthèse et principaux enseignements.....</i>	<i>84</i>
PARTIE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS.....	85
1. Consommation de l'espace.....	85
2. Bilan du POS et de l'utilisation de l'espace	90
3. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	92
<i>Synthèse et principaux enseignements.....</i>	<i>95</i>
PARTIE 7 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU.....	96
1. Les choix retenus pour établir le PADD.....	96

2. Les choix retenus pour établir le zonage	102
3. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation.....	117
4. Les choix retenus pour établir le règlement	118
PARTIE 8 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRÉSERVATION OU SA MISE EN VALEUR	127
PARTIE 9 : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	129
GLOSSAIRE	132
LEXIQUE	135
Table des cartes.....	139
Table des tableaux.....	141
Table des graphiques.....	142
Table des figures.....	143

PRÉAMBULE

Cadre réglementaire et législatif :

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouveau 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.

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Article L151-4 du Code de l'urbanisme**Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

PARTIE 1 : STRUCTURATION DU TERRITOIRE

1. Situation géographique et administrative

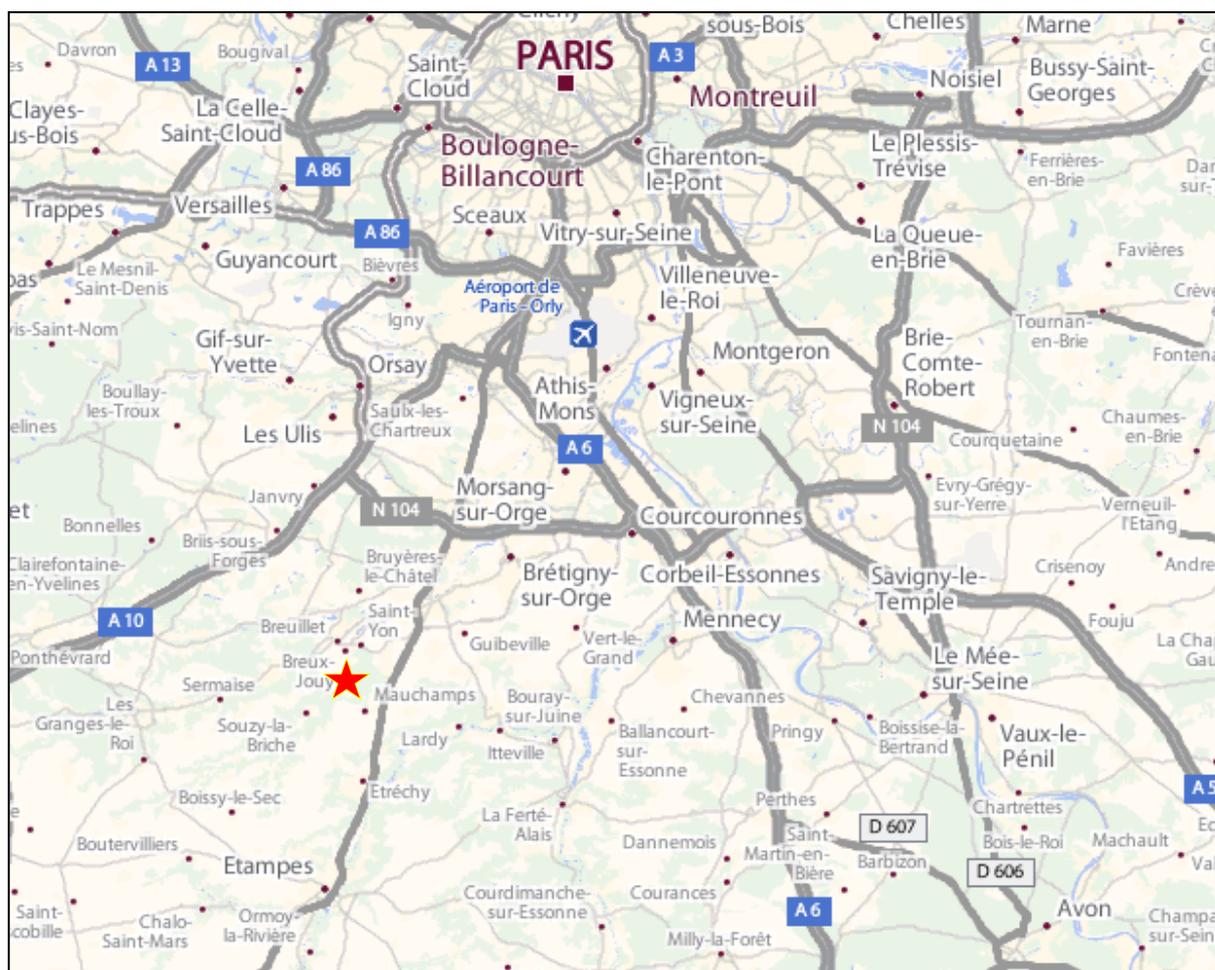
Saint-Sulpice-de-Favières et le Sud parisien

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières se trouve en Ile-de-France, au centre du département de l'Essonne. Elle se situe à environ 40 kilomètres de la capitale, 15 km d'Etampes et 28 km d'Evry. La commune est limitrophe à Saint-Yon, Boissy-sous-Saint-Yon, Mauchamps, Chauffour-les-Etrechy, Etrechy, Souzy-la-Briche et Breux-Jouy.

Le territoire communal est traversé par la RD82. Cette voie constitue le principal axe de circulation et de communication de la commune.

Saint-Sulpice-de-Favières, avec une superficie de 437 hectares et une population municipale de 324 habitants (INSEE 2009), a une densité de population de 74 habitants/km².

La commune appartient au canton de Dourdan qui regroupe 11 communes et adhère à la Communauté de Communes entre Juine et Renarde composée de 16 communes.



Carte 1 : Repérage de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières

Saint-Sulpice-de-Favières et l'intercommunalité

Depuis le 22/12/2004, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières fait partie de la Communauté de Communes entre Juine et Renarde.

La Communauté de Communes exerce ses compétences dans plusieurs domaines d'intérêt communautaire :

- Accueil périscolaire
- Garderie
- Crèche
- Loisirs des jeunes
- Aide à domicile
- Portage de repas aux personnes âgées
- Police intercommunale
- Gestion des déchets ménagers
- Restauration
- Urbanisme

La Communauté de Communes s'étend sur 16 communes pour une superficie de 12 028 hectares et représente 26 949 habitants en 2012.



Carte 2 : Repérage de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières dans la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde/Esbonne

2. Les documents supra-communaux

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Le Schéma Directeur a été adopté par délibération du Conseil Régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Les pièces 03, 03b et 03c intitulées « Orientations réglementaires et cadre de destination générale des différentes parties du territoire » regroupe l'ensemble des dispositions normatives s'imposant aux PLU. Elles ont été définies au regard des dispositions que le SDRIF doit respecter, notamment selon la hiérarchie des normes.

Tableau 1 : Les orientations règlementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Relier et Structurer"

Relier et structurer	
Les infrastructures de transport	Sans objet sur la commune
Les aéroports et les aérodromes	Sans objet sur la commune
L'armature logistique	Sans objet sur la commune
Les réseaux et les équipements liés aux ressources	Conserver l'emprise des terrains affectés aux équipements de services urbains (équipements d'assainissement, alimentation en eau potable).
	Prévoir les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'accroître les performances des équipements de services urbains
	Réserver des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets dans les espaces où leur création peut être autorisée et à proximité des activités concernées.

<i>Polariser et équilibrer</i>	
<i>Orientations communes</i>	Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines
	Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines
	Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.
	Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle pour les nouvelles formes urbaines.
	Coordonner densification et possibilité d'alimentation par les réseaux et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.
	Réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques des nouveaux aménagements et du renouvellement urbain.
	Limiter la surface et la continuité des espaces imperméabilisés
	Faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.
	Intégrer la gestion des eaux pluviales à l'aménagement (toiture végétale, récupération, noues).
	Privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source (la gestion des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Le débit de fuite gravitaire est limité à 2l/s/ha pour une pluie décennale.
	Préserver l'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats et leur exploitation future.
	Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales.
	Développer l'offre locative sociale et intermédiaire et l'offre d'habitat spécifique (logements étudiants, personnes âgées ...).
	Privilégier la densification des zones d'activités existante par rapport à des extensions nouvelles.
	Rechercher une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale pour la localisation des espaces de construction de bureaux.
	Privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale pour la localisation de nouvelles zones d'activités. Celles-ci doivent minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysagé.
	Les projets urbains doivent 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.
	Privilégier la densification des équipements et de services à la population existants (commerce, culture, éducation...) par rapport à des extensions nouvelles.
	Effectuer prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population.
	Créer, maintenir et développer dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et les lieux de transit, les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens.
Éviter les implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers.	
Enrayer la multiplication des zones commerciales.	
<i>Les espaces urbanisés</i> Saint-Sulpice (bourg) se trouve dans les	<i>Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine. Par rapport au dernier recensement INSEE (2009), cela correspond à une augmentation de population minimale d'environ 32 habitants, sans ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation</i>

« espaces urbanisés à optimiser ». (voir carte)	<p>Le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p>Par rapport au dernier recensement INSEE, cela correspond à une production d'environ 12 logements, uniquement sur le bourg et sans ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.</p>
<p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <p>Pour Saint-Sulpice-de-Favières l'extension maximale peut ainsi atteindre 5% de la superficie de l'espace urbanisé communale.</p>	<p>Privilégier la densification du tissu existant par rapport à la consommation d'espace</p>
	<p>Planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipement.</p>
	<p>Éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels en urbanisant en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé ou un front urbain d'intérêt régional.</p>
	<p>Les documents d'urbanisme doivent permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ; - Maintenir et valoriser l'économie locale ; - Maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ; - Intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ; - Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.
	<p>La commune est identifiée comme « bourg, village et hameau », une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible.</p>
<p>Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.</p>	

Tableau 2 : Les orientations règlementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Polariser et équilibrer"

En appliquant la méthodologie demandée par le SDRIF sur le Mode d'Occupation du Sol (MOS) réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme en 2012, les espaces urbanisés au sens strict en 2012 de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières représentent environ 26,70 hectares. Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est permise pour Saint-Sulpice-de-Favières, soit une extension maximale de 1,33 hectare.

Préserver et valoriser	
Les fronts urbains	Sans objet sur la commune
Les espaces agricoles	Préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes. Dans les espaces agricoles, hors capacités d'urbanisation non cartographiées, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Peuvent toutefois être autorisés sous condition : <ul style="list-style-type: none"> - les installations nécessaires au captage d'eau potable ; - les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause. Hors de ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ; - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; - l'exploitation de carrière sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local, le retour à une vocation agricole des sols concernés ; - à titre exceptionnel, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu'à la production d'énergie (les installations photovoltaïques sont interdites au sol).
	Maintenir les continuités entre les espaces et assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières.
	Identifier et préserver les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole.
Les espaces boisés et les espaces naturels	Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Peuvent toutefois être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un cout raisonnable et que son impact soit limité ; - l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.
	En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères.
Les espaces verts et les espaces de loisirs	Pérenniser et optimiser la vocation des espaces verts publics existants
	Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous compensation. Il revient en conséquence à la commune de Saint -Sulpice de s'assurer que son PLU permette notamment : <ul style="list-style-type: none"> - de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; - d'aménager les bases de plein air et de loisirs ; - de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection (PPRi).
	Améliorer l'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics)
Les continuités	Le SDRIF recense une continuité écologique sur le territoire communal. Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration et/ou liaisons agricoles et forestières et/ou continuités écologiques et/ou liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

<i>Le fleuve et les espaces en eau</i>	Impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau (nappes de Beauce via le SAGE).
	Respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et permettre la réouverture des rivières urbaines en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.
	Les éléments naturels participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions
	Préserver les berges non imperméabilisées des cours d'eau.

Tableau 3 : Les orientations réglementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Préserver et valoriser"



Relier et structurer **Polariser et équilibrer** **Préserver et valoriser**

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transport collective		Existait		Projet (Réal.)		Projet (Prévision de l'état)	
Réseau de transports nationaux et départementaux	Réseau SNCF						
	Réseau SNCF A						
Réseau de transports métropolitains	Réseau RATP						
	Réseau Ile de France						
Réseau de transports territoriaux	Réseau Grand Paris						
	Réseau de transports locaux						
Autres infrastructures, routes de accès aux zones	Réseau de transports						
	Réseau de transports						
Les réseaux industriels et tertiaires	Autonomie et sites industriels						
	Réseau industriel principal						
Les aéroports et les aérodromes	Projet de transport						
	Aménagement Road						

Les aéroports et les aérodromes

- L'armature logistique**
- Site multimodal d'enjeux nationaux
 - Site multimodal d'enjeux métropolitains
 - Site multimodal d'enjeux territoriaux

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
 - Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation**
- Secteur d'urbanisation préférentielle
 - Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des parcs
 - Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (COGT) doit être l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des finalités qui composent le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRF). Cette carte, à l'échelle de 1/100 000, adapte les vocations des espaces concernés, liées qu'elles soient des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est directement subordonnée, sans que cette responsabilité puisse être précisée au regard de l'échelle de la carte, il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la COGT du SDRF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la COGT du SDRF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconstruirait ces principes.

Carte 3 : Carte de destination des différentes parties du territoire de Saint-Sulpice-de-Favières

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Par délibération du 27 juin 2013, le Conseil Communautaire a décidé d'approuver le SCoT. Conformément à la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), le SCoT a remplacé le Schéma Directeur Local du canton d'Etréchy. Les principaux axes du SCoT sont les suivants :

- Préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement ;
- Organiser un développement urbain respectueux du territoire ;
- Renforcer l'attractivité du territoire.

En terme de développement urbain, le SCoT classe la commune de Saint-Sulpice-de-Favières comme "Village" et lui assigne un objectif de production de logements de 1 unité par an, soit 20 logements sur 20 ans. Un objectif de production de 5% de logements sociaux est assigné à la commune, et est pris en compte dans le cadre du PADD du présent PLU

LES GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, AGRICOLES ET NATURELS
Préserver l'ouverture visuelle en direction du bourg depuis la rue du Four à Chaux
Préserver les espaces boisés et les espaces au sein de la vallée de la Renarde
Préserver le linéaire arboré le long de la Renarde
Maintenir et renforcer l'identité rurale des plateaux
Préserver et valoriser les coteaux en interdisant l'urbanisation sur crête, en protégeant les boisements (EBC) situés en rupture de pente qui assurent une transition entre plateaux et coteaux
Maintenir les franges entre espaces bâtis et grand paysage
Freiner l'étalement urbain du bourg
Préserver les massifs boisés et les lisières identifiées par le SDRIF
Préserver les sites inscrits et classés
Préserver les continuités biologiques

OPTIMISATION DES RESSOURCES ET PREVENTION DES RISQUES
Favoriser la réutilisation des eaux pluviales
Limiter l'imperméabilisation
Réduire le risque d'inondation
Limiter l'exposition des habitants aux risques liés au transport de matières dangereuses
Réduire le risque de fissure effondrement des constructions dû au retrait et gonflement des argiles
Permettre la valorisation de l'énergie éolienne et solaire

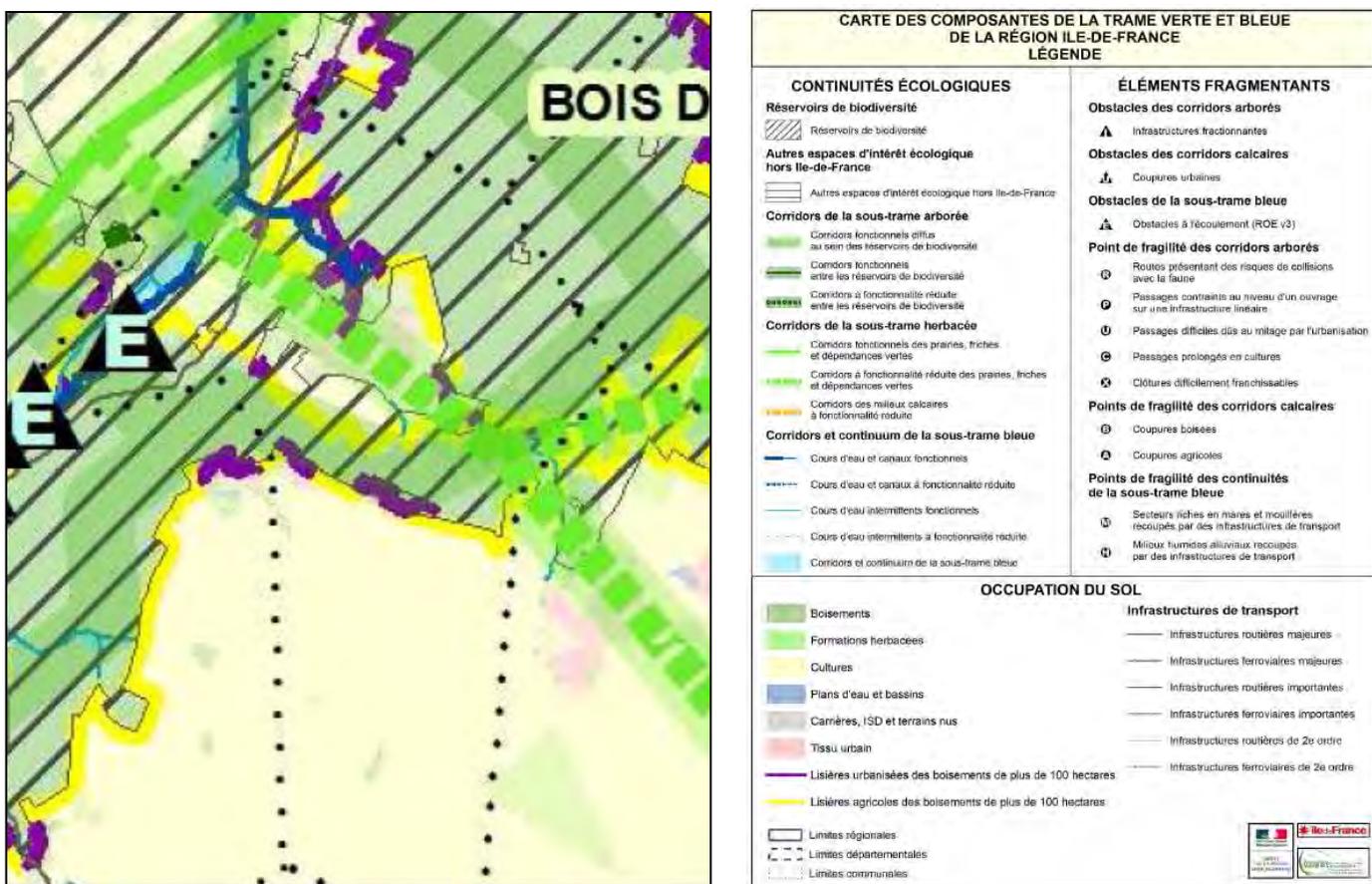
ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET DE LA RESTRUCTURATION DES ESPACES URBAINES
Modérer le développement urbain
Renforcer les capacités de stationnement
Donner la priorité au principe de renouvellement urbain
Développer une logique de projet urbain maîtrisé
Travailler sur la densité (13 logements par hectare minimum)
Développer prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés

Modérer la croissance du parc de logements (1 logement par an)
Diversifier la typologie des nouveaux logements (10 % minimum en individuel groupé ou petit collectif)
Se constituer des réserves foncières

Tableau 4 : Les orientations règlementaires du SCoT

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Ce document-cadre prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L371-2 du Code de l'environnement ainsi que les éléments pertinents des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE). Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.



Carte 4 : Composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France

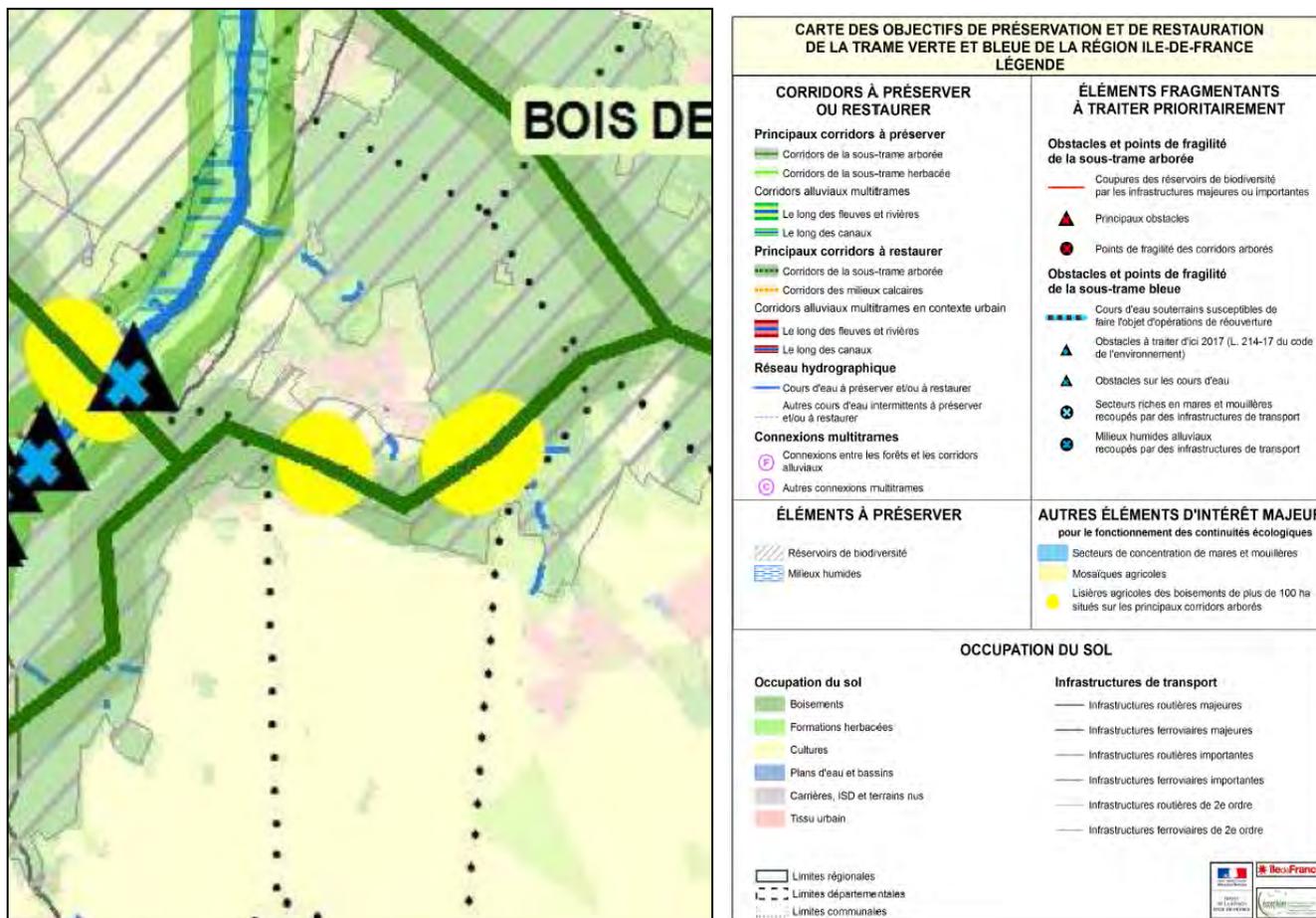
Les continuités écologiques

- Réservoirs de biodiversité (l'ensemble des bois de la commune).
- Corridors fonctionnels diffus au sein des espaces boisés et notamment sur les bois de la partie Sud et Est de la commune.
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes au centre de la commune.
- Corridors de la sous-trame eau.

Éléments fragmentant

- Obstacle à l'écoulement des eaux au niveau du moulin.

En plus de l'identification des éléments de la trame verte et bleue, le SRCE fixe un certain nombre d'objectifs à atteindre. Sur la commune de la Saint-Sulpice-de-Favières, ils consistent en les éléments cartographiés ci-dessous.



Carte 5 : Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France

PRINCIPAUX CORRIDORS A PRESERVER
Corridors de la sous-trame arborée
Corridors alluviaux le long de la Renarde
ELEMENTS A PRESERVER
L'ensemble des réservoirs de biodiversité (bois de la commune)
Zone humide le long de la Renarde
ELEMENTS FRAGMENTANT A TRAITER PRIORITAIREMENT
Obstacle sur le cours de la Renarde (Moulin)
AUTRES ELEMENTS D'INTERET MAJEUR
Lisières agricoles des boisements de plus de 100ha situés sur les principaux corridors arborés (points jaunes sur la carte). Le maintien de leurs fonctionnalités (corridors) doit être recherché.

Tableau 5 : Les orientations règlementaires du SRCE

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, "les objectifs visés au IV de l'article L.212-1, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (Article L.211-1 du code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté à une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être plus concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précisent les actions (moyens techniques, réglementaires et financiers) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 10 "défis" suivants :



Figure 1 : L'articulation des "défis" du SDAGE

Le SDAGE 2010-2015 ne fixe pas d'objectif de qualité sur la Renarde (bon état à atteindre en 2021).

Le SDAGE 2016-2021 est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, la correspondance entre les dispositions de l'ancien et du nouveau SDAGE est indiquée dans le tableau ci-après, couleur rouge pour le nouveau document.

Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	
Disposition 6/8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités	<p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU; ⇒ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ; ⇒ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. <p>A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.</p>
Disposition 7/9 : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie	<p>Favoriser, en fonction de leur impact effectif sur le milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ l'assainissement non collectif ; ⇒ le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant réutilisation ou infiltration, si les conditions pédogéologiques le permettent.
Disposition 8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. ⇒ Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit. ⇒ La non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval.
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
Disposition 12/16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le maintien de la ripisylve ou la mise en place de zones tampons végétalisées doit permettre de protéger les cours d'eau et plans d'eau figurant sur les cartes IGN au 1/25000ème des pollutions diffuses. ⇒ En zone vulnérable, le maintien ou la reconstitution d'une bande rivulaire tampon enherbée ou boisée, non traitée et non fertilisée, d'au moins 5 mètres de large, doit être systématique au minimum le long de tous les cours d'eau soumis aux bonnes conditions agroenvironnementales.
Disposition 14/18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents. ⇒ La commune peut encourager des aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés. ⇒ La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural.
Disposition 16/20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est recommandé que le PLU permettent la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	
Disposition 41/55/128 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire	<p>⇒ Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire.</p> <p>⇒ Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.</p>
Disposition 45/59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale	<p>⇒ En zone urbanisée, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit limiter le rejet des eaux pluviales polluées à l'amont des prises d'eau.</p> <p>⇒ En zone rurale, il s'agit de lutter contre le ruissellement. Les dispositions qui visent à réduire les risques d'entraînement des polluants sont mises en œuvre de manière renforcée dans les zones protégées destinées à l'alimentation en eau potable.</p>
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	
Disposition 46/60 : Limiter l'impact des travaux et aménagement sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides	<p>⇒ Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration prend en compte ses impacts sur la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et/ou sur le lit mineur, les berges et le fuseau de mobilité, pendant et après travaux.</p>
Disposition 48/61 : Entretenir les milieux de façon à favoriser les habitats et la biodiversité	<p>⇒ L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces. Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles.</p>
Disposition 53/64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral	<p>⇒ Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU, en zone non constructible ou en zone naturelle à préserver. L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.</p>
Disposition 55/65/67 : Limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrateurs	<p>⇒ Il est préconisé que les boisements d'accompagnement des cours d'eau soient inscrits comme « EBC » dans le PLU.</p>
Disposition 60/78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique	<p>⇒ Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.</p>
Disposition 78/83 : Modalité d'examen des projets soumis à déclaration ou à autorisation en zones humides	<p>Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :</p> <p>⇒ de délimiter précisément la zone humide dégradée ;</p> <p>⇒ d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques.</p> <p>Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. Elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.</p>
Disposition 83/93/97 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme	<p>⇒ Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides.</p>
Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces	<p>⇒ Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques.</p>

invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion	
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	
Disposition 136 : Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Eviter toute construction en zone inondable en dehors des zones urbanisées anciennes. ⇒ Déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non augmentation de la vulnérabilité des biens.
Disposition 138/139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des zones naturelles d'expansion des crues en particulier amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés fortement exposés. La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif.
Disposition 139 : Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ La conservation des conditions naturelles d'expansion des crues d'occurrences variées, au minimum fréquentes et rares, est posée comme objectif dans les documents d'urbanisme.
Disposition 144 : Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation	<p>Les collectivités participent à l'étude des incidences environnementales et financières de l'imperméabilisation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, en référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ aux capacités d'acceptation du milieu naturel ; ⇒ à l'aggravation des inondations à l'aval ; ⇒ à la maîtrise des coûts de traitement.
Disposition 145/142/143 : Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval	<p>Dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement et aux fins de prévention des inondations et de préserver l'apport d'eau dans les sols, il est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ de cartographier ces risques dans les documents graphiques du PLU ; ⇒ de déterminer les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales <p>Aux fins de préservation des inondations et de prise en compte du cycle naturel de l'eau, les règles relatives à ces zonages doivent encourager l'infiltration des eaux pluviales et rendre à nouveau perméable les sols afin de ne pas aller au-delà du débit généré par le terrain naturel.</p> <p>Il est souhaitable que les règlements d'urbanisme ne fassent pas obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, par exemple, le stockage sur toiture, en chaussées poreuses, les puits et tranchées d'infiltration, si c'est techniquement possible.</p>

Tableau 6 : Les dispositions du SDAGE 2009-2015 et 2016-2021 en rouge

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge-Yvette (SAGE)

Saint-Sulpice-de-Favières est située dans le périmètre du SAGE Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé par arrêté du 2 juillet 2014. Les axes les plus importants pour la compatibilité avec le SAGE sont les suivants :

- Conservation et développement des bandes enherbées le long des cours d'eau ;
- Prise en compte des zones potentielles de crues ;
- Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Enjeu 1, objectif 1-2, action 3 / Enjeu 1, objectif 1-6, action 1 / Enjeu 2, objectif 2-3, action 2	
<p>Recréer et entretenir des zones tampons le long des cours d'eau</p> <p>Recréer des zones tampons le long des cours d'eau pour favoriser la percolation des eaux de ruissellement vers la nappe</p> <p>Mettre en place des actions en concertation avec les acteurs pour réduire les pollutions par les produits phytosanitaires</p>	<p><u>Dans le cas de bandes enherbées existantes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver les bandes enherbées sur une largeur d'au moins 10 mètres. <p><u>Dans le cas de création de bandes enherbées:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bandes enherbées doivent être placées en position d'intercepter le ruissellement, le long des berges des cours d'eau sur une largeur d'au moins 5 mètres.
Enjeu 1, objectif 1-5, action 1	
<p>Mener à terme les procédures de protection de captage d'alimentation en eau potable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inscrire les périmètres de protection de captage dans le PLU. • Se rapprocher des services de l'Etat pour mettre en place des prescriptions adéquates. • Il est recommandé de fermer les captages qui ne sont plus utilisés.
Enjeu 2, objectif 2-1, action 1	
<p>Réaliser et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les zonages d'assainissement doivent être annexés au PLU. • La problématique de l'assainissement doit être intégrée dans l'article 4 du règlement.
Enjeu 3, objectif 3-1, action 2	
<p>Intégrer toutes les mesures de protection du lit majeur des cours d'eau dans les documents d'urbanisme locaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réaliser une carte informative sur les crues à l'échelle de la commune et mettre en place un règlement adapté avec des mesures de protection de la zone inondable.
Enjeu 3, objectif 3-2, action 1	
<p>Réduire le ruissellement le plus en amont possible</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier les techniques de rétention des eaux pluviales à la parcelle pour favoriser l'infiltration. • Traiter avant de ré-infiltrer dans le cadre d'aménagements susceptibles d'apporter des pollutions diffuses au milieu naturel. • Mettre en place des bandes enherbées le long des cours d'eau afin de créer des zones tampons à la fois pour le ralentissement de l'arrivée d'eau à la rivière, mais aussi pour favoriser l'épuration des eaux de ruissellement.

Tableau 7 : Les enjeux, objectifs et actions du SAGE Orge-Yvette

Saint-Sulpice-de-Favières et le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France doit de permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014 par vote du Conseil régional. IL a fait l'objet d'un arrêt par le Conseil Régional par délibération du 16 février 2012 et soumis à l'enquête publique du 15 avril au 18 mai 2013.

Action 1-1 : agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	<p>Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piéton, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie.</p>
	<p>Intégrer dans le PADD les recommandations ci-avant sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs.</p>
	<p>Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 3/OAP permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ; - les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.
Action 4-2 : favoriser le stationnement des vélos	<p>Intégrer dans l'article 12 des zones U et AU du PLU les normes minimales proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitat : 1,5 m² par logement minimum et un local de 10 m² minimum, cette norme ne s'applique qu'aux opérations de logement de plus de 400m² de SHON ; - Bureaux : 1 m² pour 100 m² de SHON ; - Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : 1 place pour 10 employés minimum et prévoir également le stationnement des visiteurs ; - Établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves modulé suivant le type d'établissement ; - L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert; - Cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 % ; - Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue ; - Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
Action 5-3 : encadrer le développement du stationnement privé	<p>Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements. La valeur de la norme ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages au dernier recensement INSEE, inclut le stationnement des deux-roues motorisé.</p>
	<p>Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux, 1 place maximum pour 55 m² de SHON.</p>
	<p>Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco quartiers et nouveaux quartiers urbains.</p>
Action 7-4 : contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison	<p>Il est recommandé de retenir à minima les normes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerces : une aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,2 m de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 m². ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ; - bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de SHON.

Tableau 8 : Les actions du PDUIF

Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE)

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il définit trois grandes priorités régionales pour 2020, le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, le développement du chauffage urbain et la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

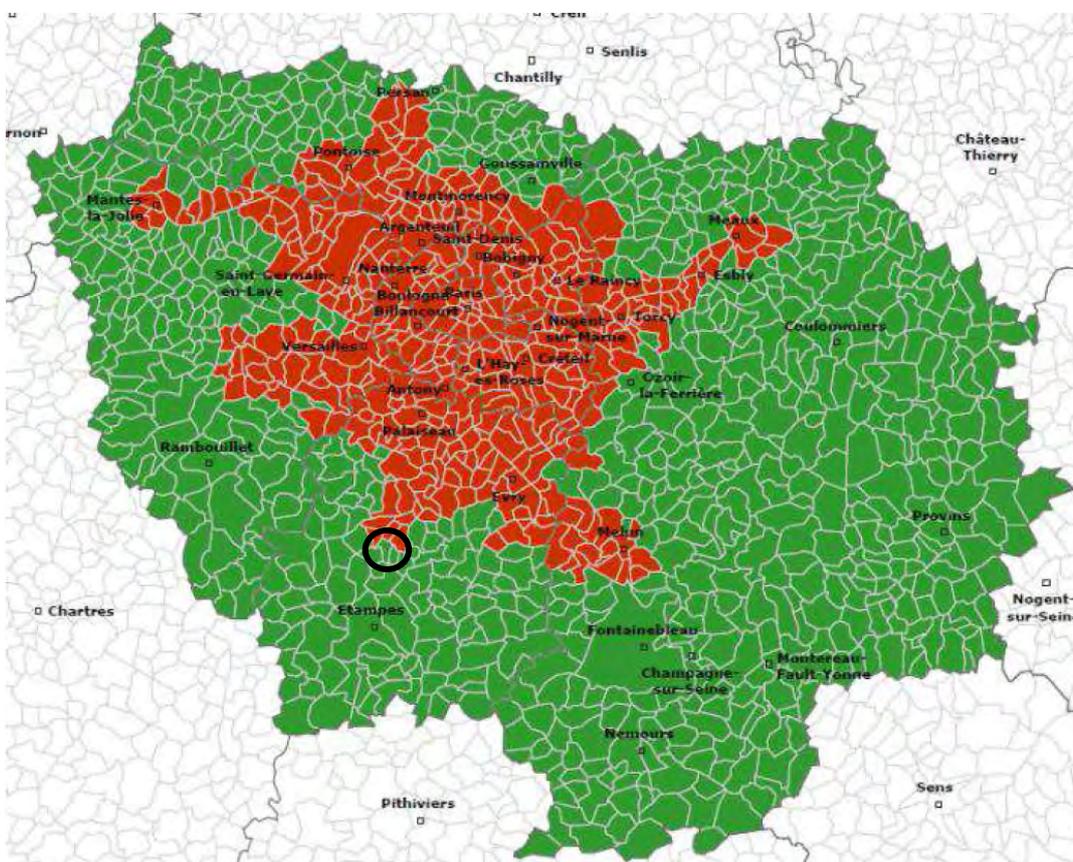
ENR 1.1 : déployer des outils en région et sur les territoires pour planifier et assurer le développement du chauffage urbain	Imposer dans le règlement du PLU, aux constructions, travaux, installations et aménagement de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération.
	Vérifier que le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la création ou au développement d'un réseau.
	Favoriser la densité de construction.
	Favoriser la mixité des usages au sein des quartiers (logements, bureaux, commerces...).
ENR 3.3 : favoriser le développement de centrales photovoltaïque sur des sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires	S'assurer que le PLU est cohérent avec les préconisations nationales et régionales.
TRA 1.2 : aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises	Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement. Le PLU devra intégrer les éléments du PDUIF concernant le stationnement des vélos.
TRA 2.2 : optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises	Réserver des espaces pour la logistique lors de toute opération d'aménagement (éléments du PDUIF).
URBA 1.2 : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	Inclure dans le rapport de présentation du PLU, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et hiérarchisation du réseau de voirie. (PDUIF)
	Bonifier le COS (lorsqu'il existe) pour les opérations de constructions neuves (THPE) ou d'extensions de constructions (BBC Rénovation).
	L'article 11 doit permettre l'utilisation de matériaux et techniques de performance énergétique.
AGRI 1.3 : développer des filières agricoles et alimentaires de proximité	Préserver l'espace agricole et assurer la pérennité des filières agricoles.
AIR 1.3 : inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air	Le PLU doit présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire dans la partie « état initial de l'environnement » avec les données d'Airparif ;
	Le PLU doit retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des PADD pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air ou dont l'état initial de l'environnement aurait mis en évidence un enjeu particulier sur la qualité de l'air ;
	Le PLU doit étudier dans les OAP la pertinence de : <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier et si cela n'est pas possible veiller particulièrement à ce que les projets d'urbanisme fassent

	<p>l'objet de prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur (dispositifs de prise d'air éloignés des axes...);</p> <ul style="list-style-type: none"> - conditionnées l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et l'implantation de nouveaux équipements commerciaux à une desserte par les transports collectifs - l'introduction d'obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.
ACC 1.2 : prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain	Prendre en compte l'adaptation au changement climatique, en particulier la lutte contre les Ilots de Chaleur Urbains (ICU). À ce titre, la commune devra préserver la part de surface végétale de son cimetière.
ACC 1.3 : réduire les consommations d'eau pour assurer la disponibilité et la qualité de la ressource	Faire état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non-imperméabilisation de certains sols, trame verte et bleue.

Tableau 9 : Les orientations stratégiques du SRCAE

Saint-Sulpice-de-Favières et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Pour améliorer la qualité de l'air francilien, un premier Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Île-de-France (PPA), couvrant la période 2005 - 2010, a été adopté en 2006 : il a permis un net recul des émissions de polluants atmosphériques d'origine industrielle. Cependant, des dépassements récurrents des valeurs limites sont observés. Le PPA révisé a été approuvé le 25 mars 2013 et a pour but de renforcer les actions en faveur de la qualité de l'air. À ce titre, une zone sensible pour la qualité de l'air a été définie, dont Saint-Sulpice-de-Favières ne fait pas partie.



Carte 6 : Zones sensibles pour la qualité de l'air en rouge sur la carte ci-dessus (source : PPA)

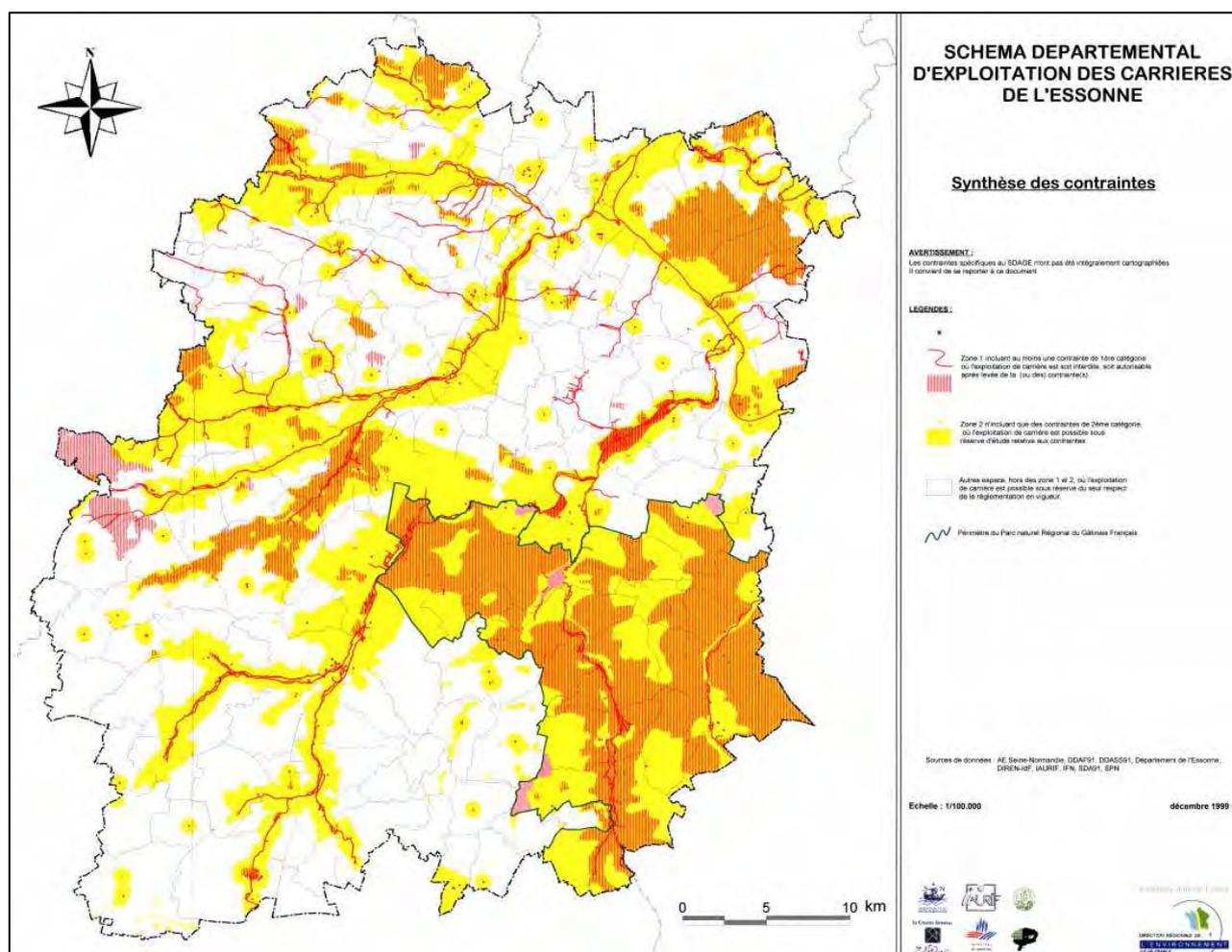
Saint-Sulpice-de-Favières et le Schéma Départemental des Carrières (SDCa)

Par les différents thèmes qu'il aborde, le schéma départemental des carrières doit permettre de situer les enjeux et les contraintes associés aux projets de carrières. Ces éléments d'information sont autant de données qui peuvent être prises en compte par les pouvoirs publics, les élus, les industriels, les riverains et les associations de l'environnement, plus généralement toute personne intervenant dans le processus conduisant à l'autorisation ou au refus d'exploiter une carrière, depuis le choix du site jusqu'à la signature de l'arrêté préfectoral.

En outre, le schéma formule certaines orientations, par exemple en matière de réaménagement des carrières, avec lesquelles les demandes d'autorisation doivent être compatibles.

Le schéma des carrières est donc un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur pris de décision et qui éclaire les choix effectués.

Le SDCa classe la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en zone 1 sur une grande partie de son territoire, il s'agit d'une zone bénéficiant d'une protection juridique forte au titre de l'environnement. Le Sud de la commune est classé en zone 2, il s'agit d'une zone n'incluant que des contraintes faibles ou l'exploitation de carrière est possible sous réserve d'étude relative aux contraintes.



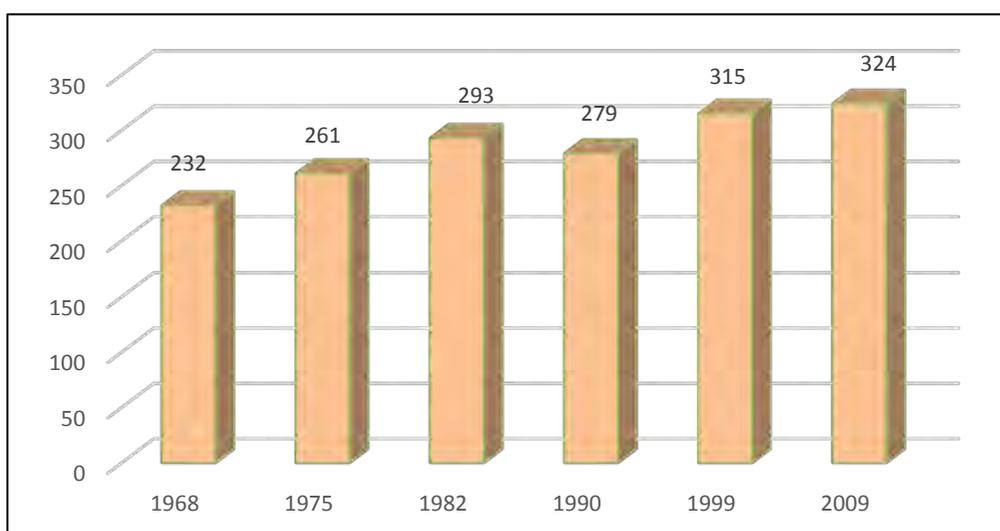
Carte 7 : Schéma départemental d'exploitation des carrières de l'Essonne, synthèse des contraintes (source : SDCa)

PARTIE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Tendances démographiques

Une évolution démographique régulière

L'évolution démographique de Saint-Sulpice-de-Favières a été, à la fin des années 1960, marquée par une croissance soutenue, avec un taux moyen de croissance annuelle de 0,9 % par an, soit un total de 92 habitants supplémentaires entre 1968 et 2009. A noter que de 1982 à 1990, la population communale a vu son niveau diminuer de 4,8 %, mettant en avant une inversion de tendance par rapport aux années précédentes.



Graphique 1 : Evolution de la population (source : INSEE 2009)

Une croissance démographique soutenue par le solde migratoire et naturel

L'augmentation de la population à deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire. On observe que les deux soldes sont similaires sur plusieurs périodes.

Le solde naturel est toujours resté positif depuis 1968 excepté entre 1982 et 1990. On observe une évolution de ce solde entre 1968 et 1982. Depuis 1982, le solde naturel a enregistré une forte baisse. Il se stabilise à 0,1% depuis les années 90.

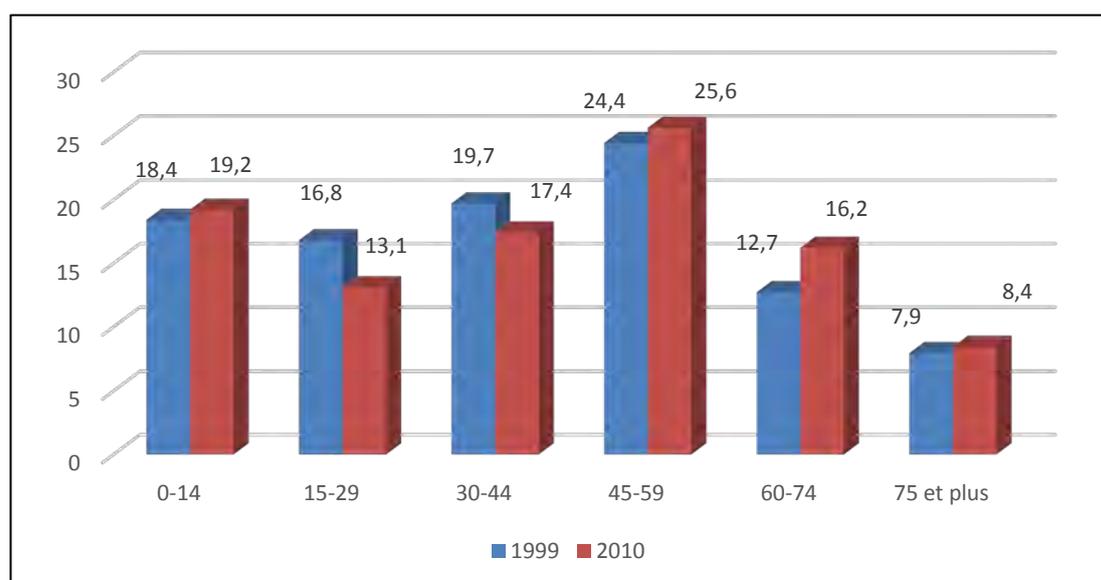
Contrairement à l'évolution du solde naturel, le solde migratoire a connu des fluctuations plus importantes. Après avoir été fortement positif jusqu'au début des années 80, il est devenu négatif sur la période 82-90. Sur la période suivante, le solde migratoire est redevenu positif pour rechuter sur la période 99-09. Sur la dernière période, le solde naturel est égal au solde migratoire.

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Solde naturel (%)	+0,5	+0,8	-0,3	+0,1	+0,1
Solde migratoire (%)	+1,2	+0,8	-0,3	+1,2	+0,1
Variation totale (%)	+1,7	+1,7	-0,6	+1,4	+0,3

Tableau 10 : Evolution du solde naturel et solde migratoire entre 1968 et 2009 (source : INSEE 2009)

Un vieillissement de la population

L'évolution des classes d'âges fait apparaître un changement de tendance depuis 1999, avec un phénomène de vieillissement de la population. Il se traduit par une forte augmentation des 60-74 ans et 75 ans et plus, accompagné d'une diminution importante des 15-29 ans et 30-44 ans. Cependant, les 0-14 ans connaissent une légère augmentation mettant en avant l'arrivée de ménages avec des enfants sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières. Les 45-59 ans sont largement majoritaires sur la commune. La domination de cette classe d'âge est due au phénomène de péri-urbanisation très important, et à l'explosion du type d'habitat pavillonnaire qui a eu lieu à partir des années 70.



Graphique 2 : Distribution de la population par classes d'âges en pourcentages (source : INSEE 2009)

Un frein à la diminution de la taille des ménages

Un ménage est composé de l'ensemble des personnes occupant une résidence principale. La taille moyenne des ménages est calculée en divisant la population par le nombre de ménages.

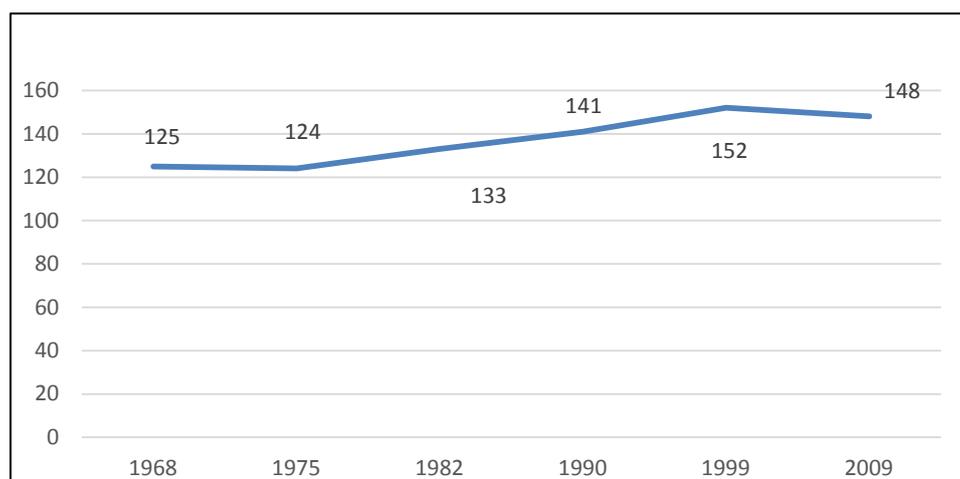
Depuis 1982, le nombre de ménages a continuellement augmenté, au contraire de l'évolution de la taille des ménages qui suit la tendance nationale baissière. Cela s'explique par le desserrement des ménages résultant notamment de la décohabitation des générations (départ des jeunes du foyer) et de l'augmentation des divorces. Le vieillissement de la population participe également à la baisse de la taille des ménages. Depuis 1999, le niveau se stabilise autour 2,5 personnes en moyenne par ménage.

2. Logements et habitats

Un parc de logements en croissance

Une augmentation du parc de logements

Le parc de logements de Saint-Sulpice-de-Favières est en augmentation depuis 1968. Cette croissance est marquée par plusieurs phases : une diminution entre 1968 et 1975, puis une croissance soutenue entre 1975 et 1999 et enfin, une réduction plus marquée du parc entre 1999 et 2009.

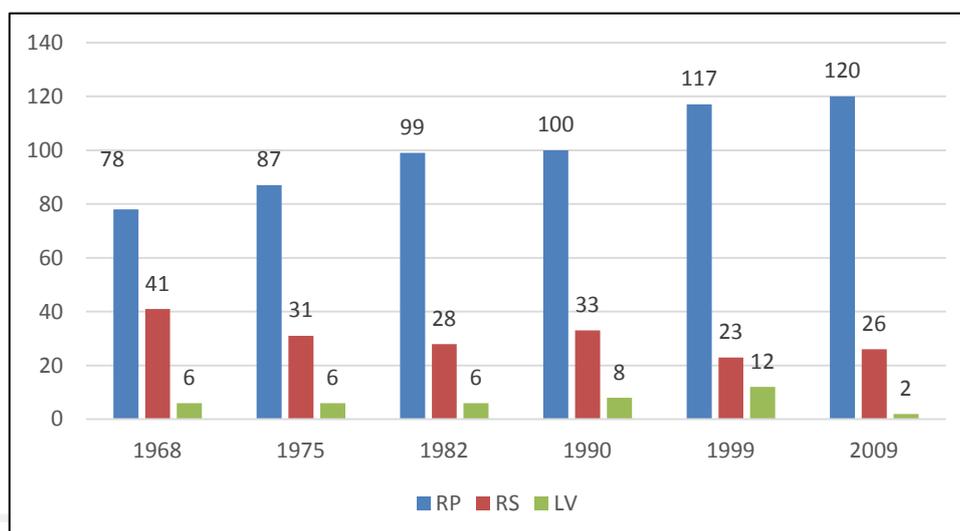


Graphique 3 : Evolution du nombre de logements (source : INSEE 2009)

Un parc de logements dominé par les résidences principales

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales et cette proportion s'accroît sur la dernière période selon les estimations de l'INSEE. Alors qu'en volume global, le parc diminue de 4 logements, le parc de résidences principales augmente de 3 unités sur la période 1999-2009.

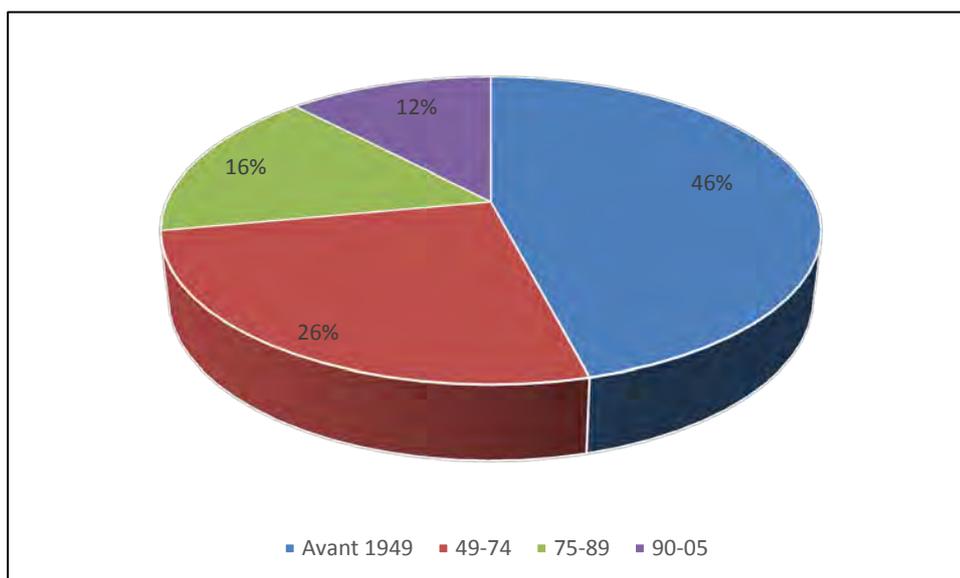
On observe une diminution des logements vacants depuis 1999. Les logements vacants se sont essentiellement transformés en résidences principales au cours de la période 1999-2009, mettant en avant une attraction communale pour son cadre de vie et la qualité de son bâti.



Graphique 4 : Répartition du parc de logements (source : INSEE 2009)

Un parc relativement ancien

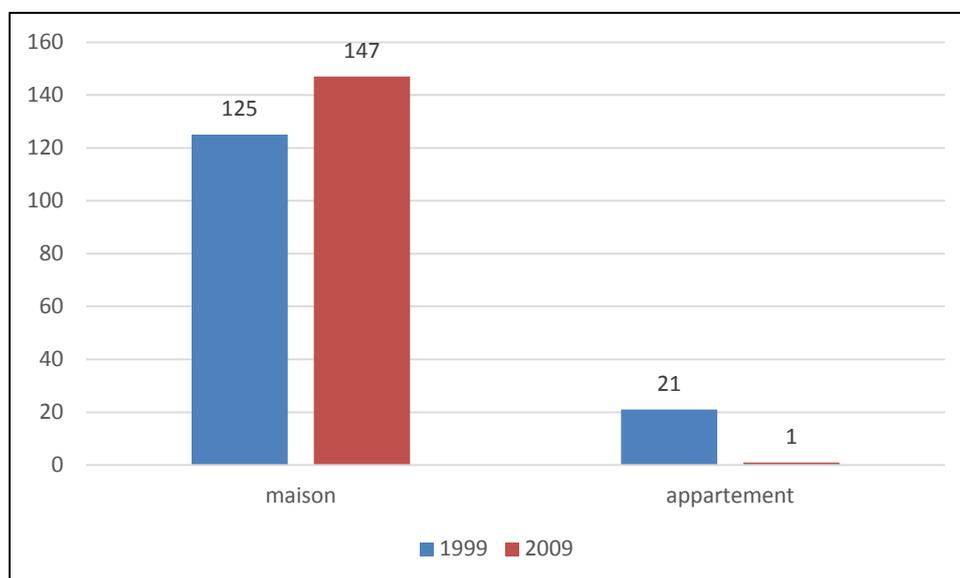
Le développement de la commune apparaît majoritairement antérieur à 1949 puisque 46 % des logements ont été construits avant cette date. Aussi, 1 logement sur 2 à Saint-Sulpice-de-Favières a été construit il y a plus de 60 ans. Ce développement soutenu se poursuit jusqu'en 1975, avec au global plus du quart des logements de la commune (26 %) construits entre 1949 et 1975. À partir des années 1980, la croissance du parc de logements se fait à un rythme régulier, mais relativement plus faible, puisque 28 % des logements ont été construits entre 1975 et 2005.



Graphique 5 : Époque de construction des logements (source : INSEE 2009)

Les caractéristiques des résidences principalesUne prédominance de l'individuel

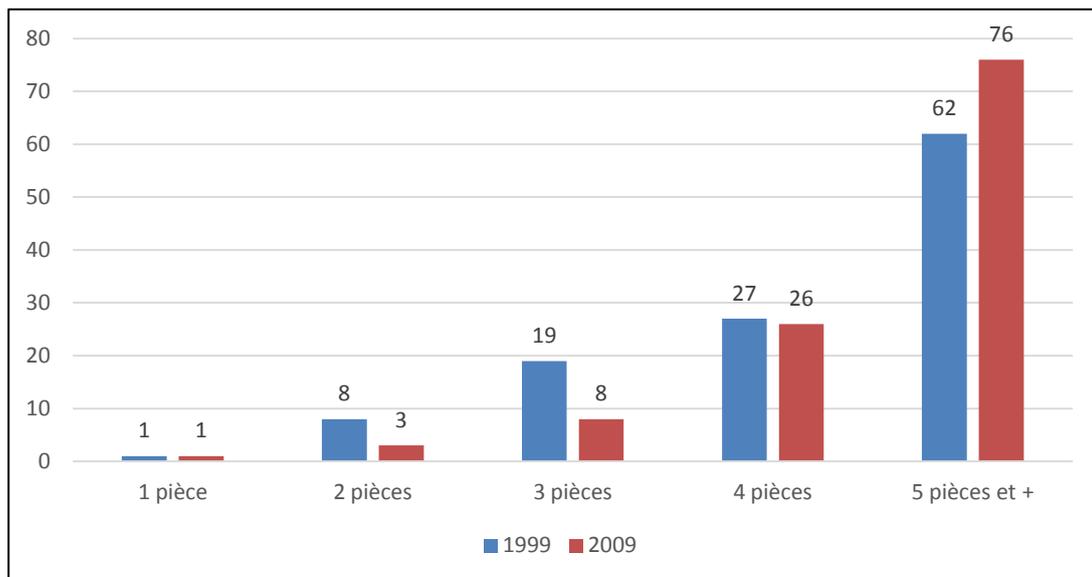
En lien avec l'histoire de l'urbanisation, le parc de logements est dominé par l'habitat individuel. Il loge 99% de la population du territoire communal. La part des appartements est en nette diminution depuis 1999.



Graphique 6 : Répartition des formes d'habitat (source : INSEE 2009)

De grands logements

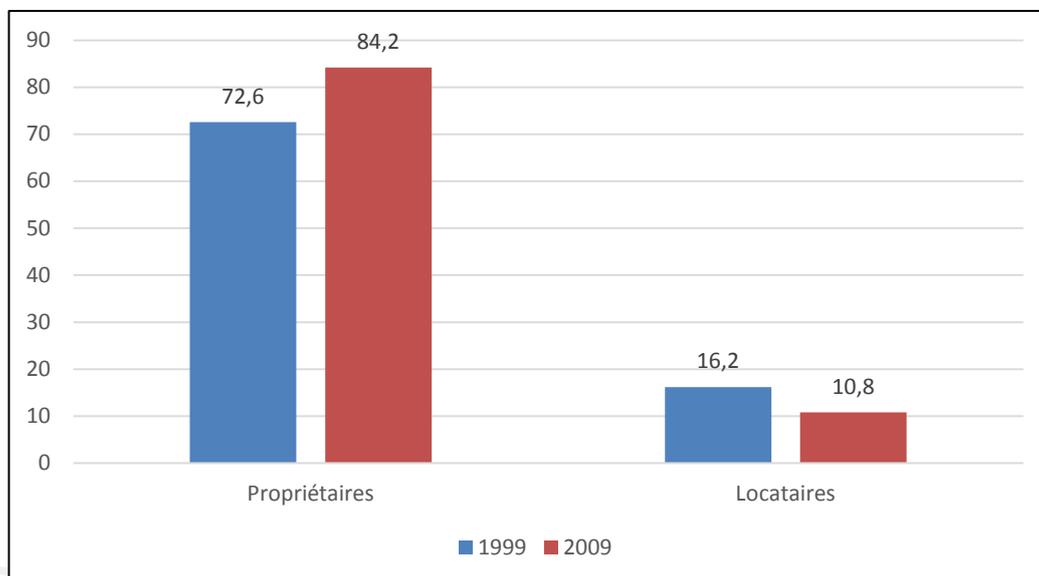
La domination de l'habitat individuel explique la surreprésentation des grands logements de 5 pièces et plus et la tendance est à l'augmentation de ce type d'offre. Ainsi, entre 1999 et 2009, le nombre moyen de pièces par logement a augmenté, passant de 5,1 à 5,6. À contrario, les logements de petite taille (1,2 et 3 pièces) ne représentent que 10,5 % du parc et cette part est en diminution. Cette situation est contradictoire avec l'évolution de la composition des ménages. En 2009, plus de 1 ménage sur 4 ne compte qu'une seule personne, alors que l'offre en petits logements est réduite. Les logements de 4 pièces connaissent une stagnation entre 1999 et 2009.



Graphique 7 : Evolution de la taille des résidences principales (source : INSEE 2009)

Plus de propriétaires que de locataires

De manière globale, la part de propriétaires est majoritaire dans la répartition des statuts d'occupation, avec une nette évolution sur la dernière période intercensitaire (+11,6). A noter, une diminution du nombre de locataires, mais également du nombre de personnes logées gratuitement (11 % en 1999 contre 4,3 % en 2009).



Graphique 8 : Statut d'occupation des résidences principales (source : INSEE 2009)

La production de logements neufs

Le rythme annuel des logements commencés fournit une estimation de l'évolution de la construction effective sur le territoire. À Saint-Sulpice-de-Favières, le rythme de construction de ces dernières années est plutôt faible (0,5).

On observe que seuls des logements individuels ont été produits sur la période 2003-2012.

<i>Données Sitadel</i>	Logements individuels	Moyenne annuelle
2003-2012	6	0,5

Tableau 11 : Production de logements neufs dans la commune de Saint-Sulpice-de-Favières entre 2003 et 2012 (source : Sitadel)

3. Contexte économique

Les actifs et le chômage

En 2009, la population active de Saint-Sulpice-de-Favières comptait 205 personnes, soit 75,9 % de la population des 15-64 ans. La population active occupée était de 144 unités.

Entre 1999 et 2009, la part de la population active dans la population municipale est restée relativement stable. On comptait en 1999 une population active de 138 personnes, ce qui représente une évolution de 67 à 75,9 %. Le taux d'activité des habitants de 15 à 64 ans a augmenté de 53,7 % à 60,1 % sur la même période.

Une petite minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 129 personnes vont travailler en dehors.

En parallèle, le taux de chômage a augmenté, passant de 8% en 1999 à 8,3% en 2009.

Les activités économiques et les emplois

Les activités économiques sont relativement faibles sur le territoire communal. En effet, on recense seulement deux commerces (café-restaurant et antiquaire) et trois artisans (serrurier et entreprise de transport).

Le secteur agricole, s'il ne représente plus qu'une faible part de la population active, n'en est pas moins très important dans l'économie. Depuis 1988, le nombre de sièges d'exploitation agricole présents sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières est en diminution. Ils sont passés de 3 en 1988, à 2 en 2000 et 2010 (source agreste), pour un total de 4 emplois. La superficie agricole utile par exploitation est passée de 333 ha en 1988 à 360 ha en 2010. Le nombre de têtes de gros bétail a connu plusieurs phases. En effet, en 1988, on dénombrait 46 unités et 110 en 2000 pour redescendre à 56 en 2010. L'orientation technicoéconomique principale des exploitations concerne les céréales.

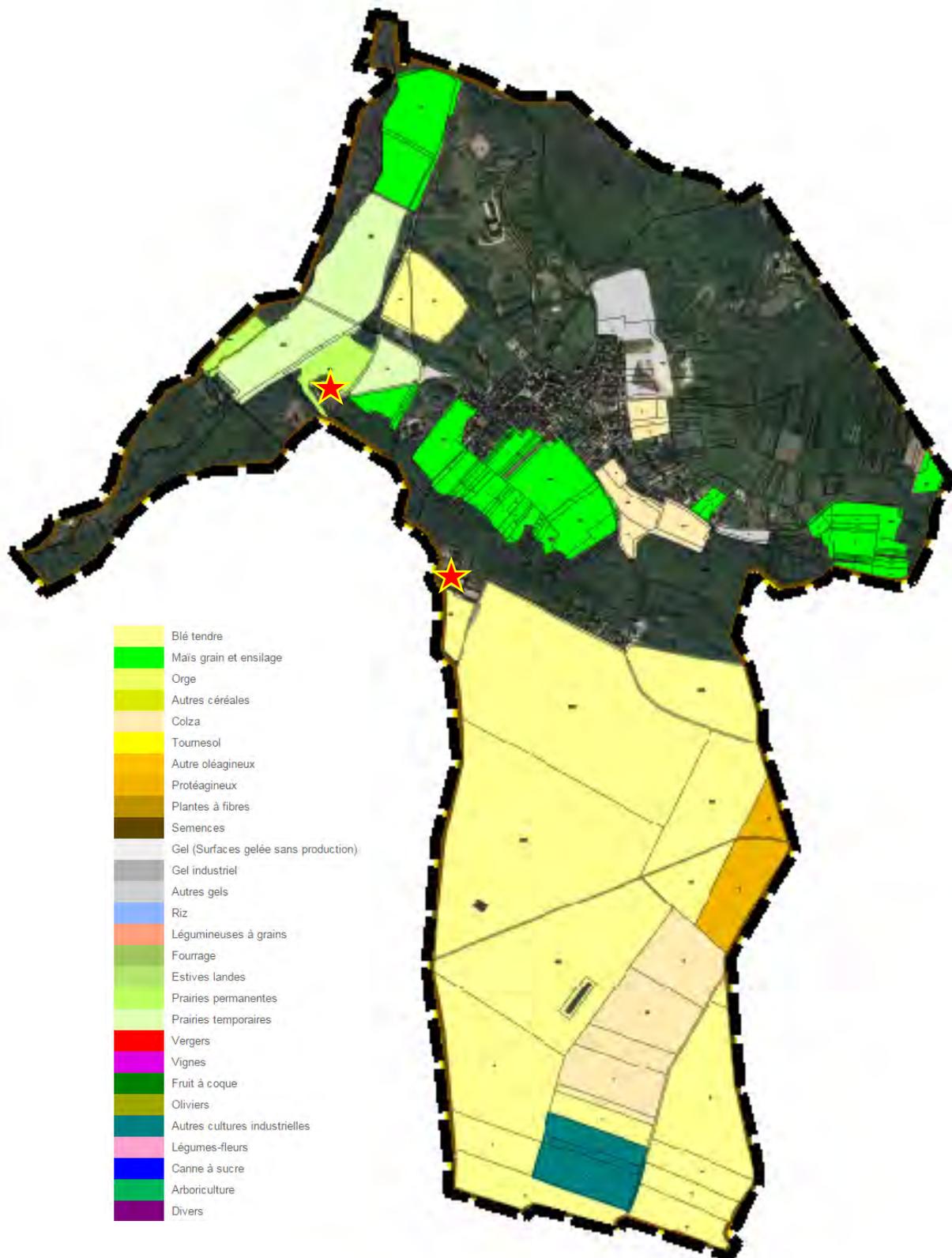
Au sein de la commune, on recensait 42 emplois en 2009 contre 78 en 1999.

Saint-Sulpice-de-Favières est une commune qui dépend de plusieurs grands pôles économiques, ceux de Dourdan, Etampes et Etréchy. Ces communes sont situées à environ 10 à 15 minutes de Saint-Sulpice-de-Favières et offraient respectivement 4 767, 10 400 et 1 279 emplois en 2009. De ce fait, 83 % des actifs de Saint-Sulpice-de-Favières travaillent dans une autre commune.

Plusieurs autres bassins d'emplois sont situés à moins d'une heure de la commune (Paris, Evry, plateau de Saclay).

Saint-Sulpice-de-Favières présente le tissu économique d'une commune périurbaine directement soumise à l'influence de plusieurs pôles importants. Les implantations d'industries, commerces, de services ou d'artisans sont relativement limitées et se trouve sur l'agglomération d'Étampes, de Dourdan et d'Etréchy.

La proximité avec ces pôles majeurs induit une faible représentation des services sur place.



Carte 8 : Registre parcellaire graphique 2012 et sièges d'exploitations (étoiles) (source : Géoportail)

Synthèse et principaux enseignements

<i>L'existant</i>	<i>Les évolutions récentes</i>	<i>Les besoins et les perspectives d'évolution</i>
<p>Une population en croissance, soutenue en grande partie par des flux migratoires et un léger renouvellement de population.</p> <p>Un parc de logements anciens de grandes tailles, majoritairement composé de résidences principales.</p> <p>Une faible représentation des activités économiques.</p> <p>Une forte dépendance aux pôles d'emplois situés à proximité.</p>	<p>Une forte tendance au vieillissement de la population.</p> <p>Stabilisation de la taille moyenne des ménages.</p> <p>Un rythme annuel de production de logements inférieur à 1 unité (0,5).</p>	<p>Proposer une rénovation urbaine globale du fait de la vétusté du bâti.</p> <p>Manque important de petits logements dans l'offre de la commune.</p>

Tableau 12 : Synthèse et principaux enseignements données socio-économiques

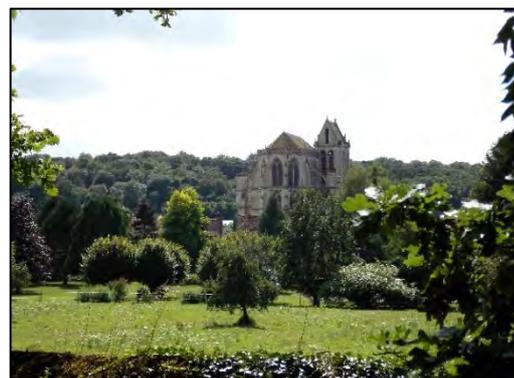
PARTIE 3 : FONCTIONNEMENT DE LA COMMUNE

1. Les équipements

Les équipements culturels, de sports et de loisirs

Les équipements culturels

La commune ne dispose pas d'équipements culturels à proprement dit, cependant l'église reste un lieu de culte sur le village et également un lieu de concert.



Les équipement sportifs

L'unique équipement sportif de la commune est le terrain multi-activités situé entre la RD82 et le chemin rural n°2.

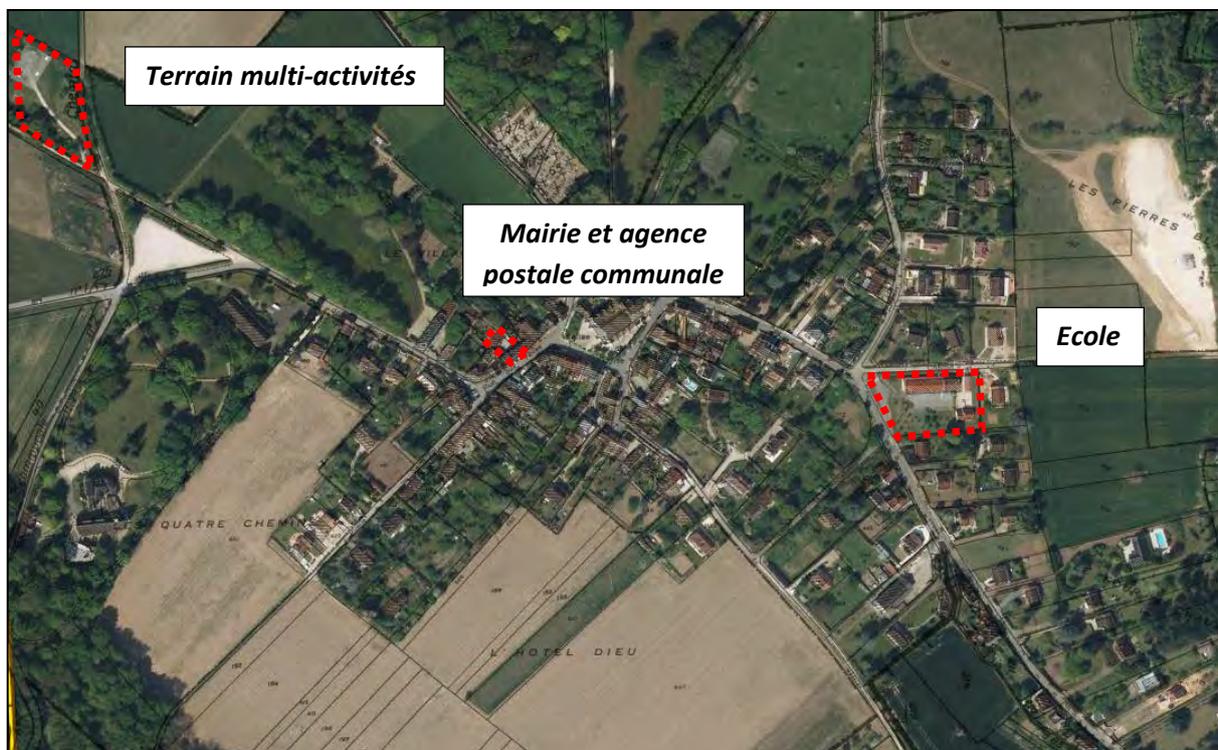
Les services aux habitants

Très peu de services à la population sont présents sur le territoire communal. Il existe une mairie/poste et une école maternelle. On recense 53 élèves inscrits dont 27 en petites et moyennes sections et 26 élèves en moyenne et grandes sections.



La répartition des équipements

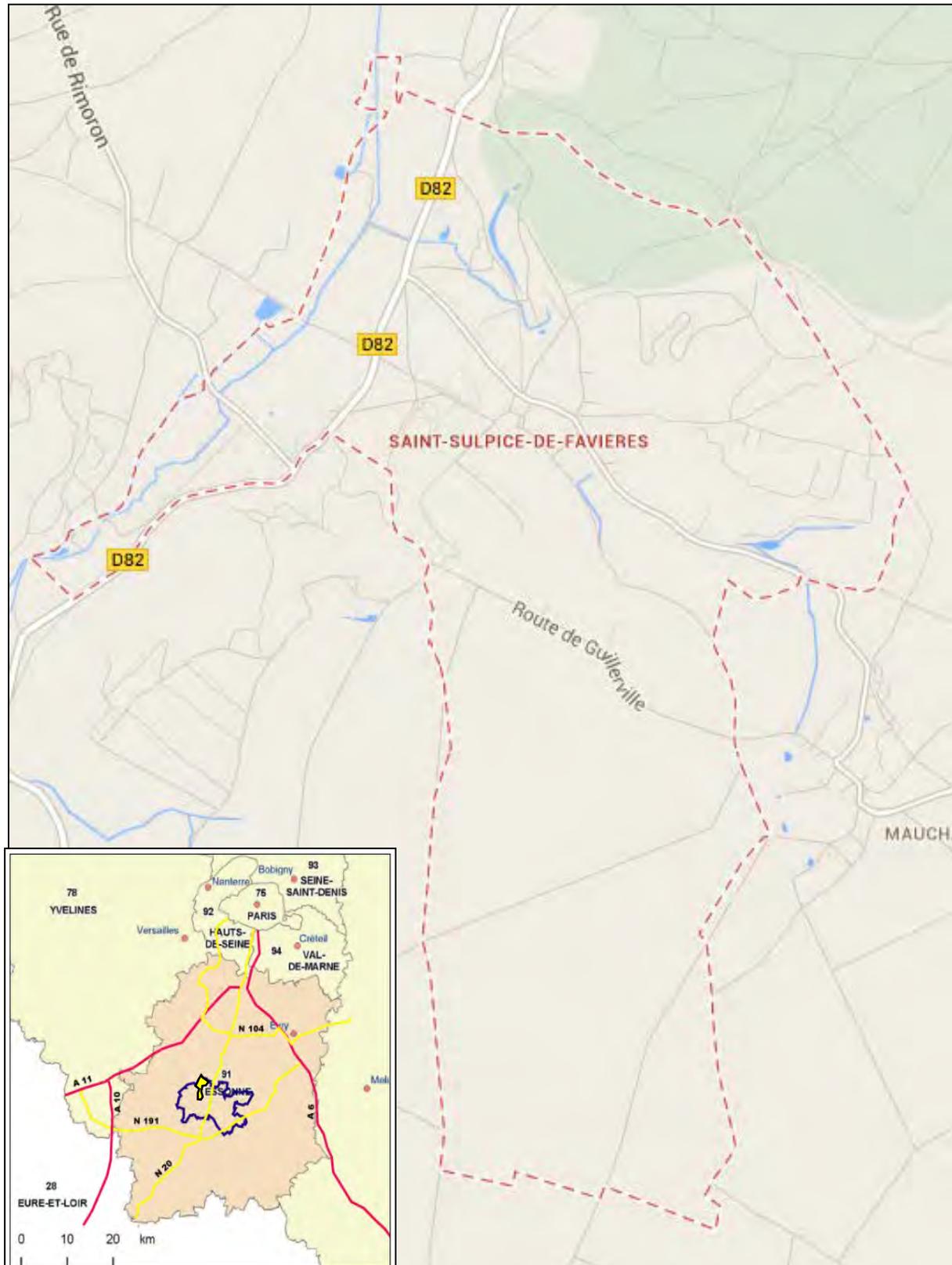
Les équipements collectifs sont répartis sur l'ensemble du bourg de la commune. De ce fait, ils sont facilement accessibles par l'ensemble de la population et par des moyens de locomotions doux (vélo, marche).



Carte 9 : Répartition des équipements sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Géoportail)

2. Déplacements et infrastructures

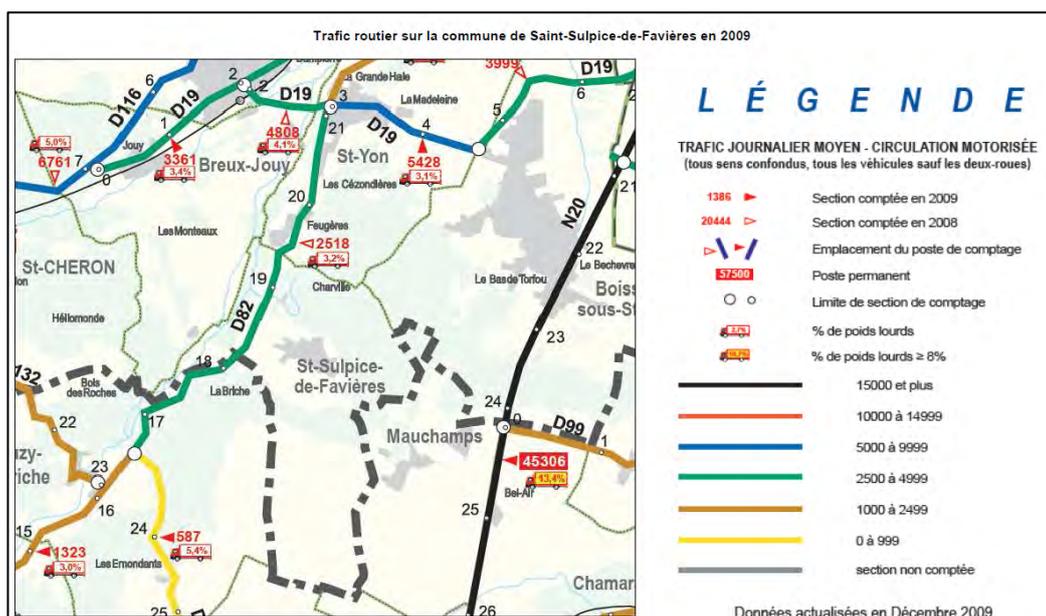
Le réseau viaire



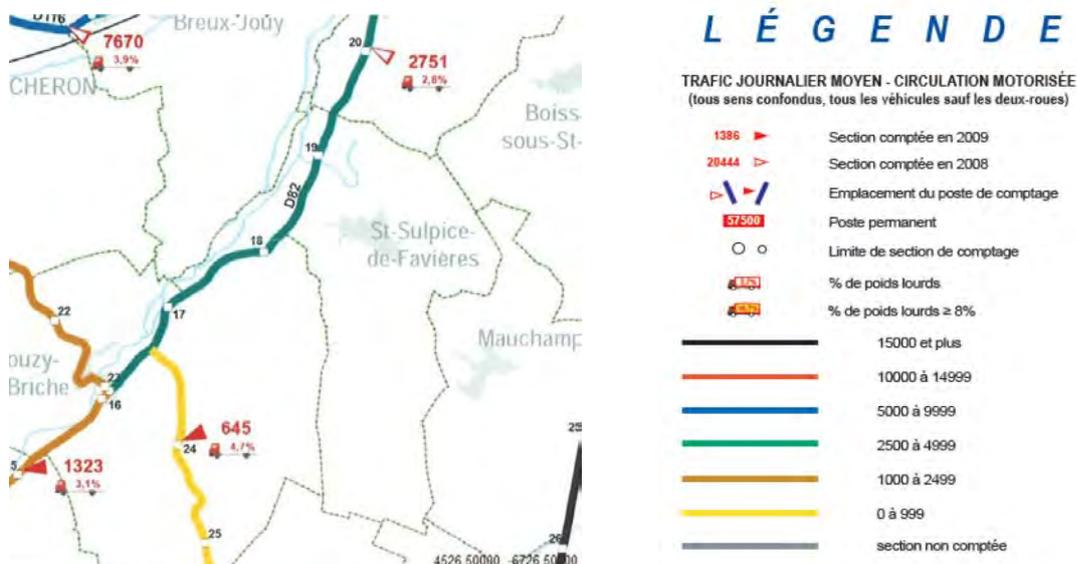
Carte 10 : Réseau viaire sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Googlemaps)

Le territoire de Saint-Sulpice-de-Favières est traversé par la route départementale 82 qui passe en bordure Ouest du village et qui relie Saint-Yon à Chalo-Saint-Mars. La RD82 relève du réseau de catégorie 3 (réseau de desserte local). Le bourg est traversé par la rue du Four à Chaux. Cet axe de circulation permet de rejoindre la RN 20 au niveau de la commune de Mauchamps. La commune dispose ainsi d'un accès à la RN 20 qui est un axe important de ce secteur, raccordé à la RN 104 (la Francilienne) à hauteur de Linas. La commune bénéficie donc d'un accès rapide à deux grands axes d'importance nationale, l'autoroute A 10 (qui passe à 15 km à l'Ouest) et la RN 20 (qui passe à 2 km à l'Est).

Cette situation place le territoire communal dans un secteur de transit local important puisque lieu d'intersection d'axes départementaux, largement utilisés par les petites communes rurales du secteur pour relier les pôles urbains du Nord du département. En effet, l'analyse des trafics fait apparaître de fortes fréquentations (2 500 à 4 999 véhicules jours sur la RD82).



Carte 11 : Trafic routier sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2009 (source : Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementales des Routes Ile-de-France)



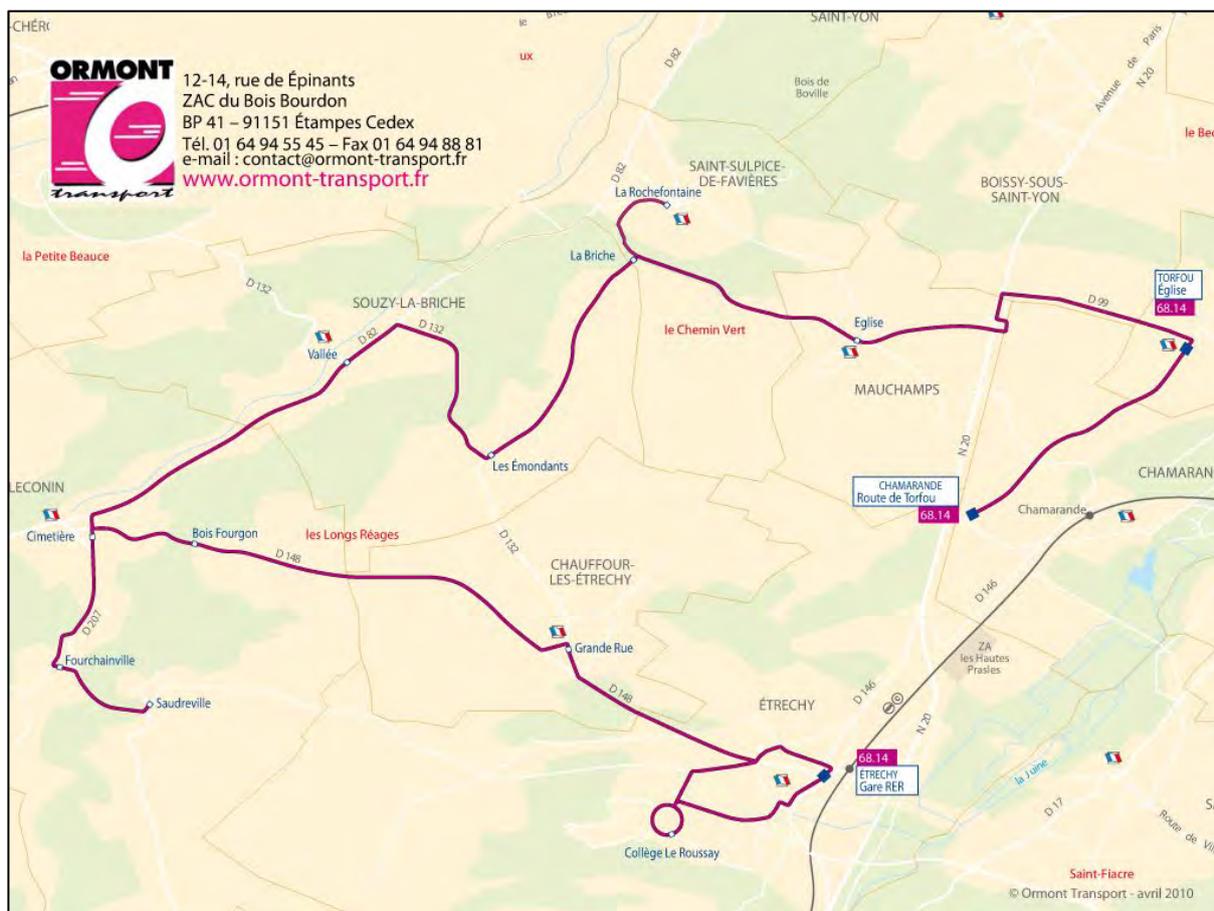
Carte 12 : Trafic routier sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2013 (source : Conseil départemental de l'Essonne)

Les transports en commun

Il existe deux lignes de bus desservant la commune de Saint-Sulpice-de-Favières, assurées par le groupe Ormont Transport.

La ligne 68.14 relie Chamarande à la gare RER d'Étrechy via Mauchamps, Saint-Sulpice-de-Favières, Souzy-la-Briche, Villeconin, et Chauffour-les-Etrechy.

La ligne 68.06 relie Mauchamps à la gare RER de Saint-Chéron via Saint-Sulpice-de-Favières, Saint-Yon, Breuillet et Breux-Jouy.



Carte 13 : Communes desservies par la ligne 68.14 (source : Ormont Transport)

Les déplacements doux

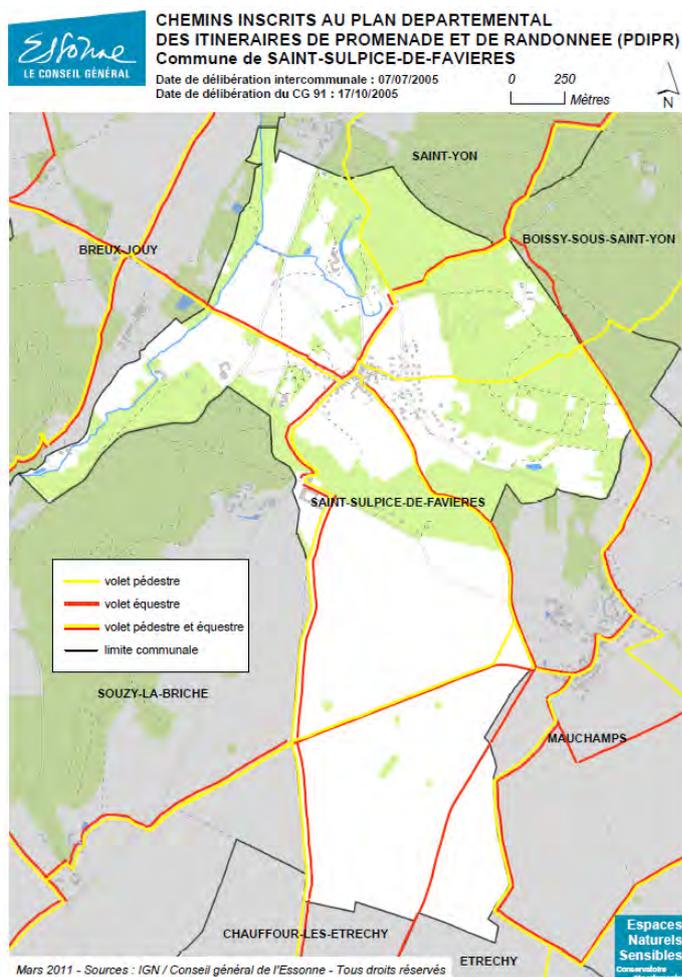
Le réseau des liaisons douces est quasiment inexistant sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières. Les chemins piétons existants présents sur le territoire sont principalement liés aux loisirs (chemins de randonnée, vélo...). Il existe une ancienne voie de chemin de fer réaménagée en cheminement doux et traversant l'ensemble des communes de la vallée de la Renarde.

Au sein du bourg, les aménagements pour les déplacements doux sont difficilement réalisables vu la largeur des voiries et l'alignement des bâtiments.

Par ailleurs, la commune est inscrite au Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR), un outil de préservation et de découverte des espaces naturels et culturels, suite à une délibération intercommunale en date du 17 octobre 2005. La commune est concernée par deux linéaires (ancienne voie ferroviaire d'Etampes à Arpajon et Chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle).

Le PDIPR a pour objectif :

- D'assurer la protection juridique des chemins ;
- De favoriser la pratique de la randonnée en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer, sur l'ensemble du territoire essonnien, un réseau cohérent ;
- De contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien ;
- D'assurer un maillage des espaces naturels.



Carte 14 : Chemins inscrits au PDIPR de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Conseil départemental de l'Essonne).

Le stationnement sur le territoire communal

Le bourg de la commune dispose de quelques places de stationnement public aménagées autour de la place de l'église. Cependant, l'offre en stationnement connaît des problèmes de saturation. En effet, les maisons de bourg ne disposent que très rarement de places de stationnement au sein de leur propriété. De ce fait, les véhicules sont garés sur l'espace public (parking et voirie). Le stationnement sur la route engendre de nombreux problèmes de circulation, mais également de partage de l'espace entre automobilistes et piétons.



A la sortie du bourg, rue de Rochefontaine, il existe également un terrain faisant office de parking et notamment lors de grandes cérémonies. Ce dernier n'est que très rarement utilisé par les habitants, car situé en dehors du bourg.



Les capacités de stationnement des ménages ont légèrement augmenté depuis 1999 (+ 9 places de stationnement). Par rapport au parc de véhicules, le différentiel reste important et de l'ordre de 90 places de stationnement manquantes. De nombreux véhicules sont ainsi stationnés sur les voies ouvertes à la circulation publique.

Catégorie	1999	2009
Part des ménages disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement	70,1% (82)	75,8% (91)

Tableau 13 : Evolution de la part des ménages disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement entre 1999 et 2009 (source : INSEE 2009)

L'utilisation automobile

Le taux de motorisation

En 2011, 93,3 % des ménages de Saint-Sulpice-de-Favières possédaient au moins une voiture. Le taux de motorisation des ménages apparaît donc élevé et en progression depuis 1999. En effet, le parc de véhicules de la commune a progressé de plus de 5 % entre 1999 et 2009 (+ 6 voitures au minimum).

La valeur maximale de la norme encadrant la création de places de stationnement par logement est habituellement calculée sur la base de 150 % du taux de motorisation moyen des ménages, soit pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières $1,5 * (46 + (2 * 66)) / 120 = 2,2$ places de stationnement par logement.

Catégorie	1999	2009
Part des ménages sans voiture	9,4% (11)	6,7% (8)
Part des ménages ayant 1 voiture	47% (55)	38,3% (46)
Part des ménages ayant 2 voitures ou plus	43,6% (51)	55% (66)

Tableau 14 : Evolution de la motorisation des ménages entre 1999 et 2009 (source : INSEE 2009)

Les déplacements domicile-travail

En 2009, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières compte 144 résidents actifs pour 42 emplois recensés sur la commune. Cependant, seulement 16 emplois de la commune sont occupés par des personnes habitant Saint-Sulpice-de-Favières.

Ces chiffres engendrent des déplacements domicile-travail importants, qui se traduisent par un double flux :

- Un flux "sortant" des habitants de Saint-Sulpice-de-Favières, allant travailler à l'extérieur (Paris, Etampes, Etréchy...)
- Un flux "entrant" des personnes habitant à l'extérieur et venant travailler sur la commune.

Environ 130 personnes partent travailler en dehors de la commune, essentiellement vers l'Essonne et vers les départements limitrophes et un peu moins de 30 personnes viennent travailler à Saint-Sulpice-de-Favières.

Synthèse et principaux enseignements

<i>L'existant</i>	<i>Les évolutions récentes</i>	<i>Les besoins et les perspectives d'évolution</i>
<p>Peu d'équipements sur le territoire communal, entièrement regroupés dans le bourg.</p> <p>L'école permet d'attirer les jeunes ménages avec enfants.</p> <p>Un territoire bien desservi et localisé à proximité des grands axes de circulation de la région.</p> <p>Deux lignes de bus assurant la desserte des lignes RER à proximité.</p> <p>Gestion de l'assainissement par le SIBSO.</p>	<p>Une motorisation accrue des ménages, saturant l'offre de stationnement de la commune, déjà insuffisante.</p>	<p>Développement d'une offre commerciale étoffée.</p> <p>Augmenter l'offre de stationnements.</p>

Tableau 15 : Synthèse et principaux enseignements sur le fonctionnement de la commune

PARTIE 4 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Données physiques

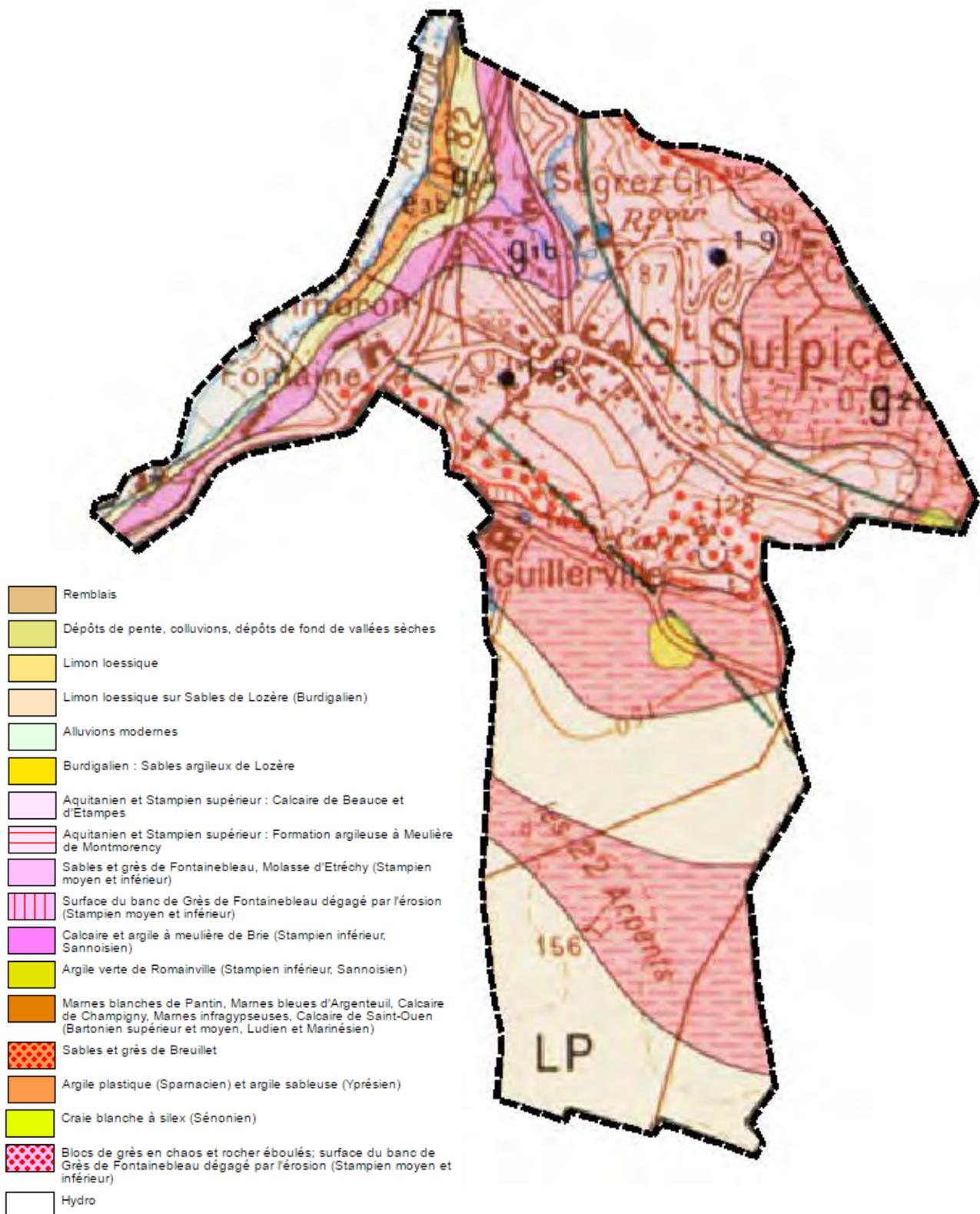
Le contexte géologique

La commune est située sur l'entité géologique de l'Hurepoix et en limite du plateau Beauceron. L'Hurepoix se caractérise par un relief marqué de vallonnements, de massifs boisés, de buttes et de plateaux agricoles alors que le plateau Beauceron est composé en grande partie de calcaire d'Étampes et de calcaire de Beauce sur de vastes étendues relativement planes, dont l'altitude moyenne est d'environ 155 mètres.

La géologie régionale est caractérisée par plusieurs formations bien définies :

- La surface du plateau est recouverte d'une formation superficielle appelée Limon de plateau (LP), de composition argileuse décarbonatée. L'épaisseur de cette couche varie de 0,5 à 2 mètres. On note aussi localement des poches de sable argileux du Burdigalien (m1).
- Le plateau est constitué par les argiles à meulières et les calcaires de Beauce (g2c-3a) de l'Aquitaniens et du Stampien supérieur.
- Les versants permettent l'affleurement des sables et grès de Fontainebleau (g2a-b) du Stampien moyen et inférieur.
- La base du versant voit apparaître le calcaire de Brie (g1b) qui surmonte les argiles vertes (g1a) et les sables de Breuillet (e3b).
- Enfin les fonds de vallée sont occupés soit par des colluvions sablo-limoneuses (C), soit par des alluvions récentes (Fz) argilo-sableuses et parfois tourbeuses.

Ces matériaux issus du sous-sol communal ont servi pendant des siècles à l'édification de l'habitat et sont encore bien visibles dans l'architecture traditionnelle : meulières, calcaires et grès pour les murs, sables pour les enduits et argiles pour les tuiles.



Carte 15 : Géologie de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : BRGM)

Le contexte topographique

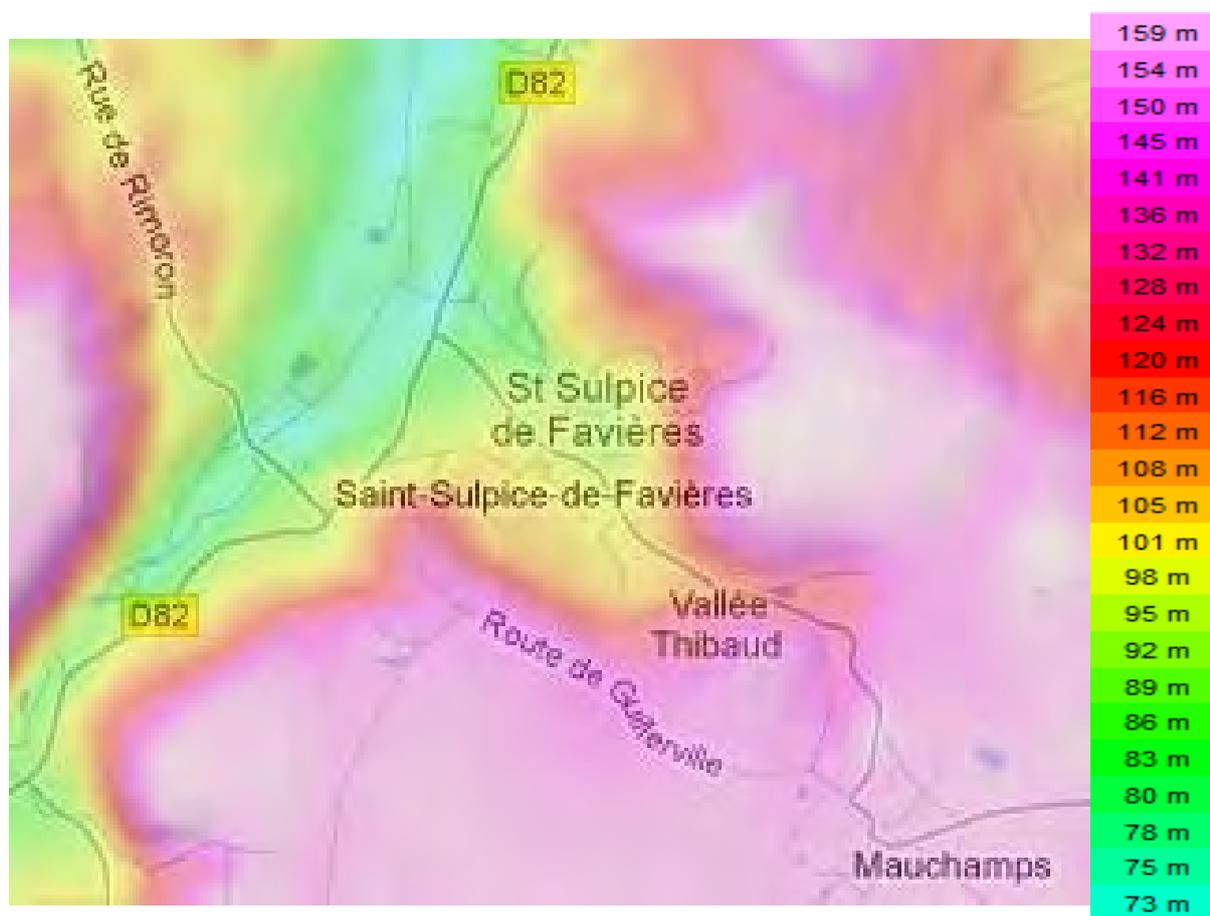
La commune se situe dans la vallée de la Renarde, en contrefort du plateau de Mauchamps. Ainsi, Saint-Sulpice-de-Favières présente un relief constitué de deux grands ensembles topographiques.

Le territoire est partagé entre plateau et vallée de la Renarde. Le plateau d'une altitude moyenne de 150 m se situe sur la partie sud du territoire. Le point haut culmine à 159 mètres d'altitude et le point bas de la commune située en fond de vallée culmine à 62 mètres.

Les formes du relief sont la résultante de l'action de la tectonique et des phénomènes d'érosion.

Ainsi, il est possible de distinguer 3 entités géomorphologiques :

- Le plateau
- Les versants
- Le fond de vallée



Carte 16 : Topographie de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : cartes topographiques)

Le contexte hydrographique

Au sein du territoire communal de Saint-Sulpice-de-Favières, on recense un cours d'eau principal, la Renarde. Il longe la commune dans sa partie Ouest, sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est.

La Renarde est une rivière du département de l'Essonne prenant sa source sur la commune de Villeconin et se jetant dans l'Orge au niveau de Breuillet.

D'une longueur de 8,6 kilomètres, la Renarde est un affluent de l'Orge et donc un sous-affluent de la Seine.

Le régime du cours d'eau est directement lié aux conditions climatiques. Il connaît un débit plus ou moins fort au printemps et en automne, avec un débit très faible en été, voire des périodes d'étiage sévère. De manière générale, le débit de la Renarde est relativement faible depuis sa source à Villeconin jusqu'à Saint-Sulpice-de-Favières. La qualité du cours d'eau est relativement bonne pour la région parisienne. Toutefois, il est à noter qu'en période d'étiage, une mauvaise qualité bactériologique apparaît ainsi qu'une forte teneur en nitrates.

Ce réseau hydrographique est complété par la présence de fossés ou de petits rus, mais également par la présence de petits points d'eau de taille variable allant de la simple mare à l'étang.



Carte 17 : Réseau hydrographique de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Géoportail)

2. Les milieux naturels

Les principaux milieux naturels

Les zones de culture

Le territoire communal est occupé en partie par les terres agricoles ; 250,53 hectares, soit 57 % de la superficie totale de la commune.

Le plateau agricole recouvre une grande partie du territoire communal. Il est constitué de vastes parcelles dominées par la céréaliculture.



Cet espace se situe au sud du territoire. Les zones de labours et de cultures sont généralement des lieux d'alimentation pour l'avifaune des milieux ouverts tels que les alouettes, les faisans, les perdrix, les pigeons et pour les mammifères comme le sanglier, le chevreuil et le lièvre. On retrouve également des zones cultures au centre du territoire communal où les parcelles apparaissent beaucoup moins étendues que sur le plateau.



Les espaces boisés

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est caractérisée par la présence de boisements répartis principalement sur les coteaux, dont deux pôles majeurs sont facilement identifiables : le bois des Rochers dans la partie Nord du territoire et les bois de la Garenne dans la partie centrale. Ces boisements sont essentiellement constitués de feuillus dont majoritairement des chênes, mais aussi des châtaigniers, des charmes, des bouleaux...

Ils constituent des zones de refuge et d'alimentation pour la faune forestière et particulièrement pour la grande faune (chevreuil...). Les sous-bois sont parfois recouverts de fougères ou de lierres.



L'emplacement de ces boisements semble présenter une logique particulière. Ils sont situés pour la plupart sur les coteaux en limite du plateau agricole, marquant la rupture de pente. Toutefois, un grand nombre d'entre eux entourent le cours d'eau de la commune. Ils forment ainsi des ripisylves.

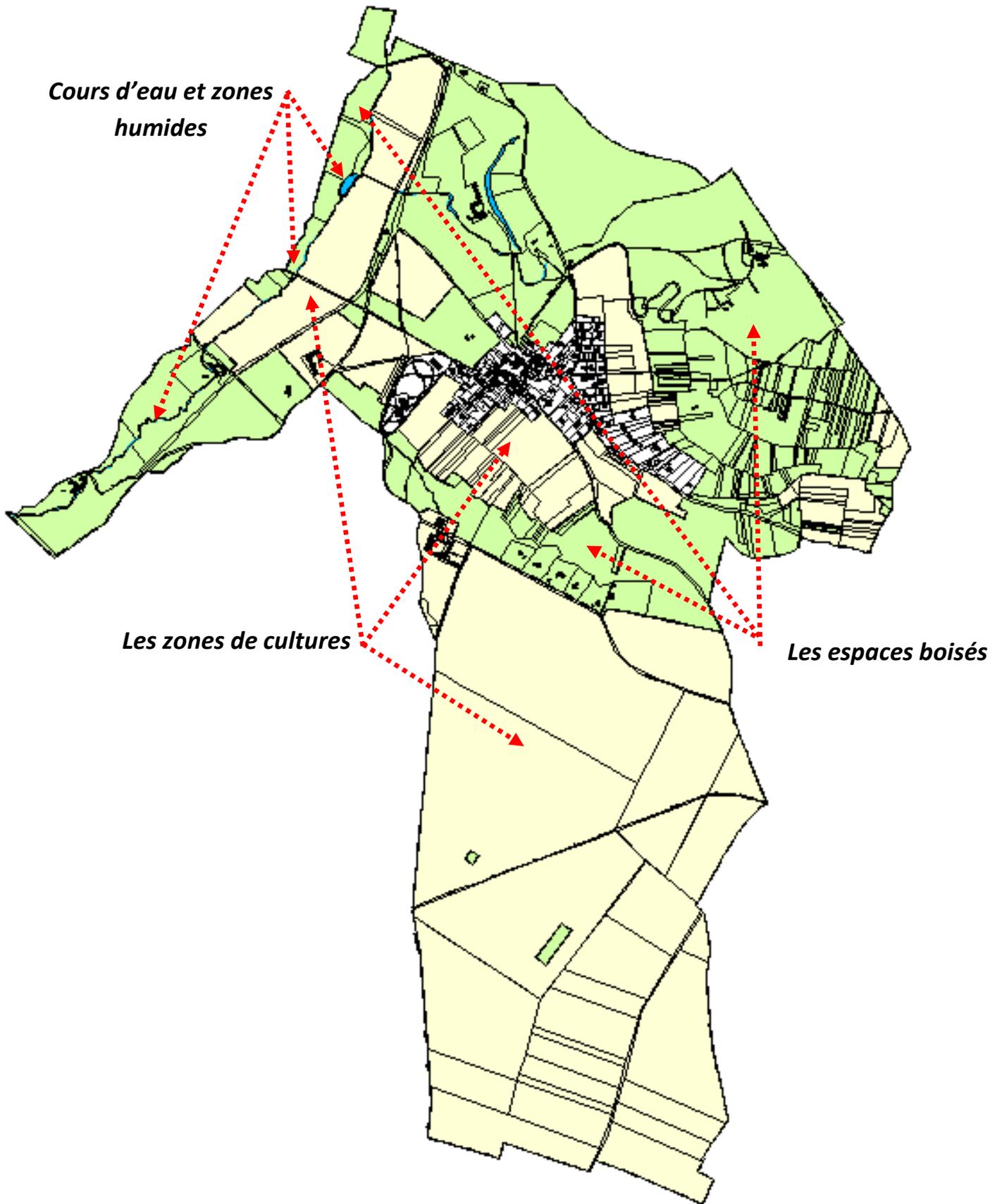
Les zones humides et cours d'eau

La Renarde est le seul cours d'eau présent sur le territoire communal. On recense également plusieurs plans d'eau. Ces milieux aquatiques présentent un grand intérêt du fait notamment des ripisylves qui les entourent.

En effet, ils constituent des zones à valeurs écologiques et fonctionnelles remarquables avec des espèces végétales et animales inféodées à ce type de milieu telles que l'avifaune des zones humides, mais aussi les amphibiens, les odonates...



Les ripisylves présentent des fonctions écologiques non négligeables (accueil d'espèces typiques des zones humides, corridors écologiques, épuration de l'eau, maintien des berges...). Ces dernières sont largement visibles le long de la Renarde.



Carte 18 : Les principaux milieux naturels (source : CDHU)

Les zones naturelles remarquables

Les zones naturelles connues pour leur forte biodiversité (zones issues d'inventaires ou zones protégées) contribuent au patrimoine naturel du territoire. Il existe deux zonages naturels référencés sur la commune (une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II). D'autres espaces naturels existent sur les communes alentours et peuvent contribuer à la présence de certaines espèces patrimoniales sur Saint-Sulpice-de-Favières.

Les sites naturels d'inventaires patrimoniaux

Ces zonages n'ont pas de valeur d'opposabilité, mais sont élaborés à titre d'information pour présenter la richesse en habitats naturels, en espèces végétales et/ou animales remarquables (d'intérêt communautaire, rares, protégées, menacées...). Ce sont des secteurs particulièrement intéressants, ayant une dimension fonctionnelle importante et pouvant participer au maintien des grands équilibres naturels et des espèces.

Les inventaires d'espaces naturels regroupent deux types de zones : les Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et les Zones Importantes pour la Conservation pour les Oiseaux (ZICO).

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est concernée par deux ZNIEFF :

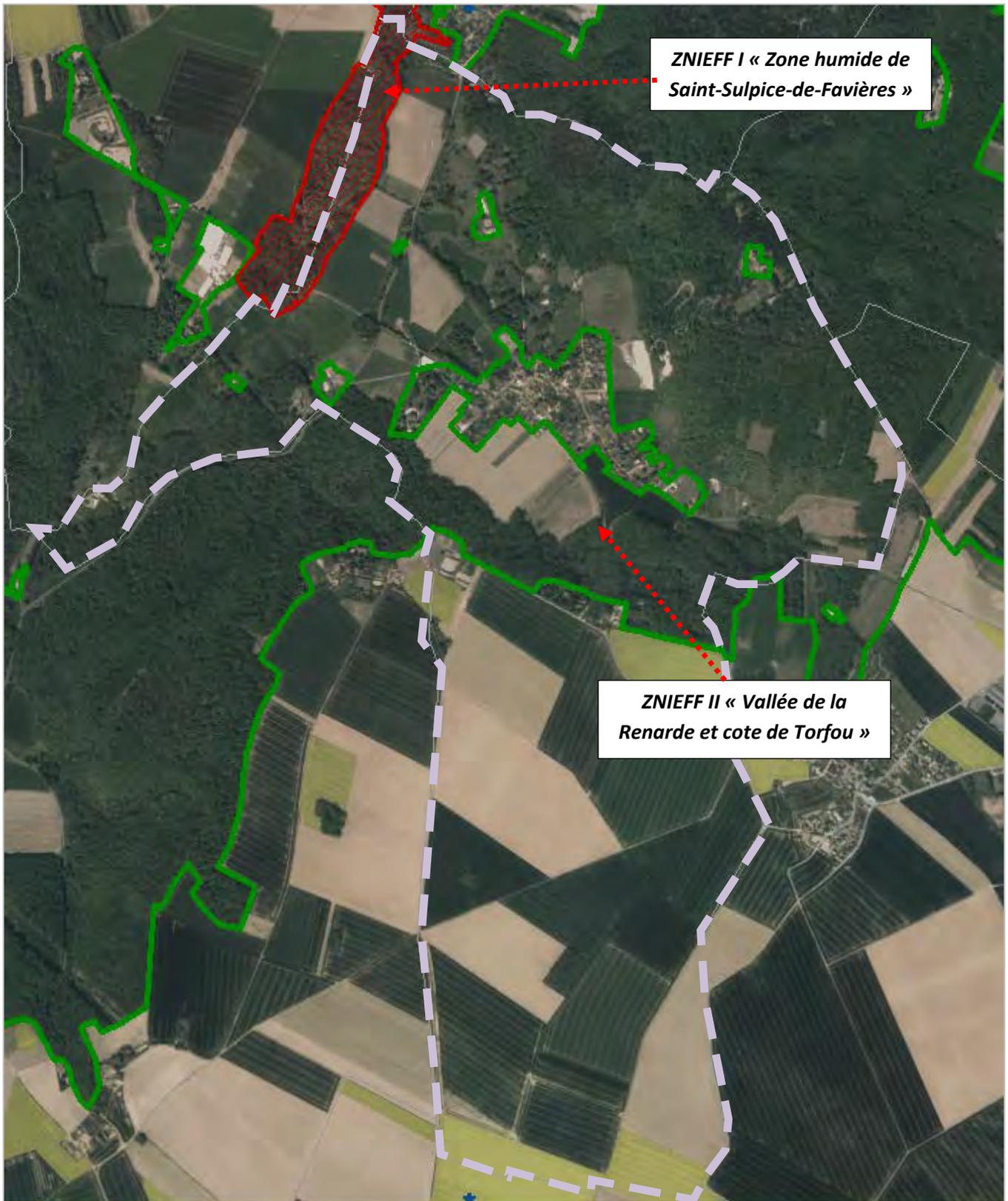
- La ZNIEFF II "Vallée de la Renarde et cote de Torfou", recouvrant l'ensemble de la commune.

Cette ZNIEFF de 5341 hectares recouvre 12 communes. Elle se caractérise par une vallée sèche en amont et par une pédologie complexe juxtaposant, au niveau des coteaux, végétations de sables calcaires, de sables siliceux et de bois thermophile. Le fond de vallée est très asséché et aménagé par l'agriculture. Il y a donc une forte pression anthropique sur ce site.

- La ZNIEFF I "Zones humides de Saint-Sulpice-de-Favières", à l'extrême Nord de la commune.

Elle s'étend le long de la rivière Renarde qui coule dans ce secteur sur un lit où alternent zones graveleuses et sableuses. Majoritairement occupée par de la Frênaie et la Saulaie blanche, elle comprend quelques secteurs ouverts en roselière basse, lorsque pâturés (Grand Etang), ou dense et hautes ailleurs. Cet espace couvre 2 communes (Breux-Jouy et Saint-Sulpice-de-Favières) et s'étend sur 36 hectares.

Au total, le site abrite une quinzaine d'espèces végétales déterminantes, dont quatre protégées.



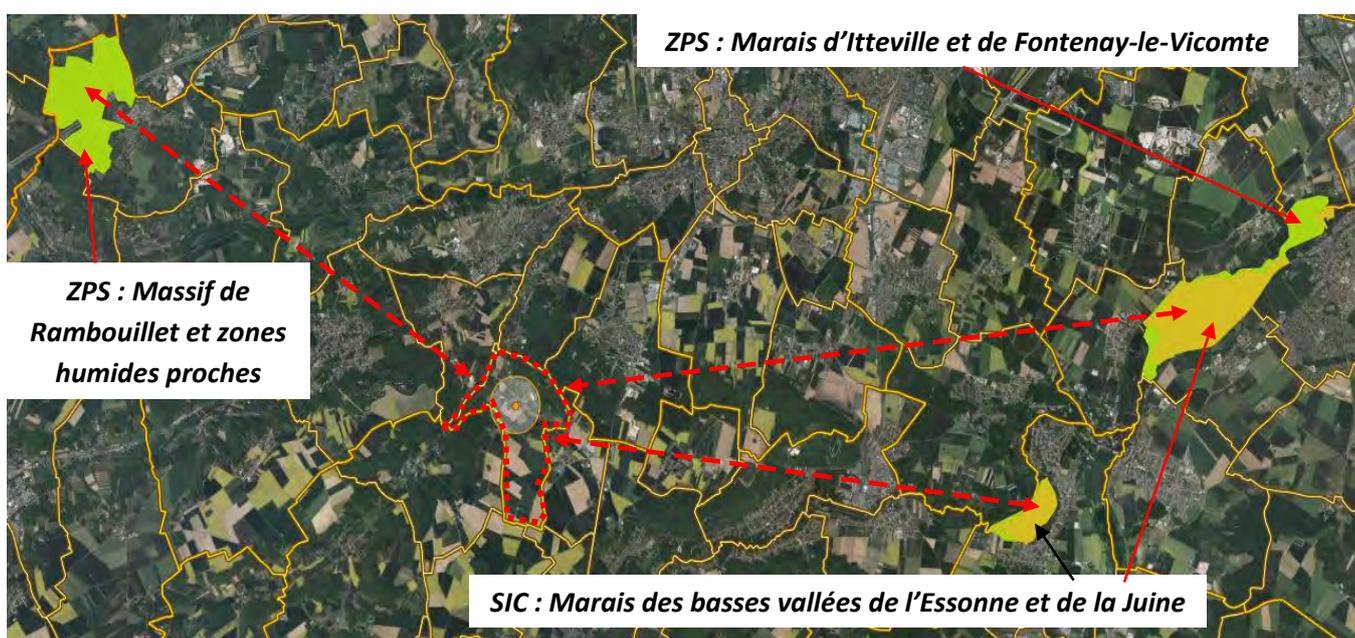
Carte 19 : ZNIEFF de type I et II sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE Ile-de-France)

Les sites naturels d'intérêts communautaires

La commune n'est pas concernée directement par un site Natura 2000. Les plus proches se situent sur les communes d'Itteville, Fontenay-le-Vicomte et Angervilliers à plus de 10 kilomètres à vol d'oiseau. Il s'agit des sites :

- ZPS : Massif de Rambouillet et zones humides proches (environ 10 kilomètres)
- ZPS : Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (environ 15 kilomètres)
- SIC : Marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine (environ 12 kilomètres)

L'éloignement important de ces sites par rapport à la commune de Saint-Sulpice-de-Favières permet de conclure à l'absence d'incidences sur le territoire communal.



Carte 20 : Localisation des sites Natura 2000 autour de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE Ile-de-France, CDHU)

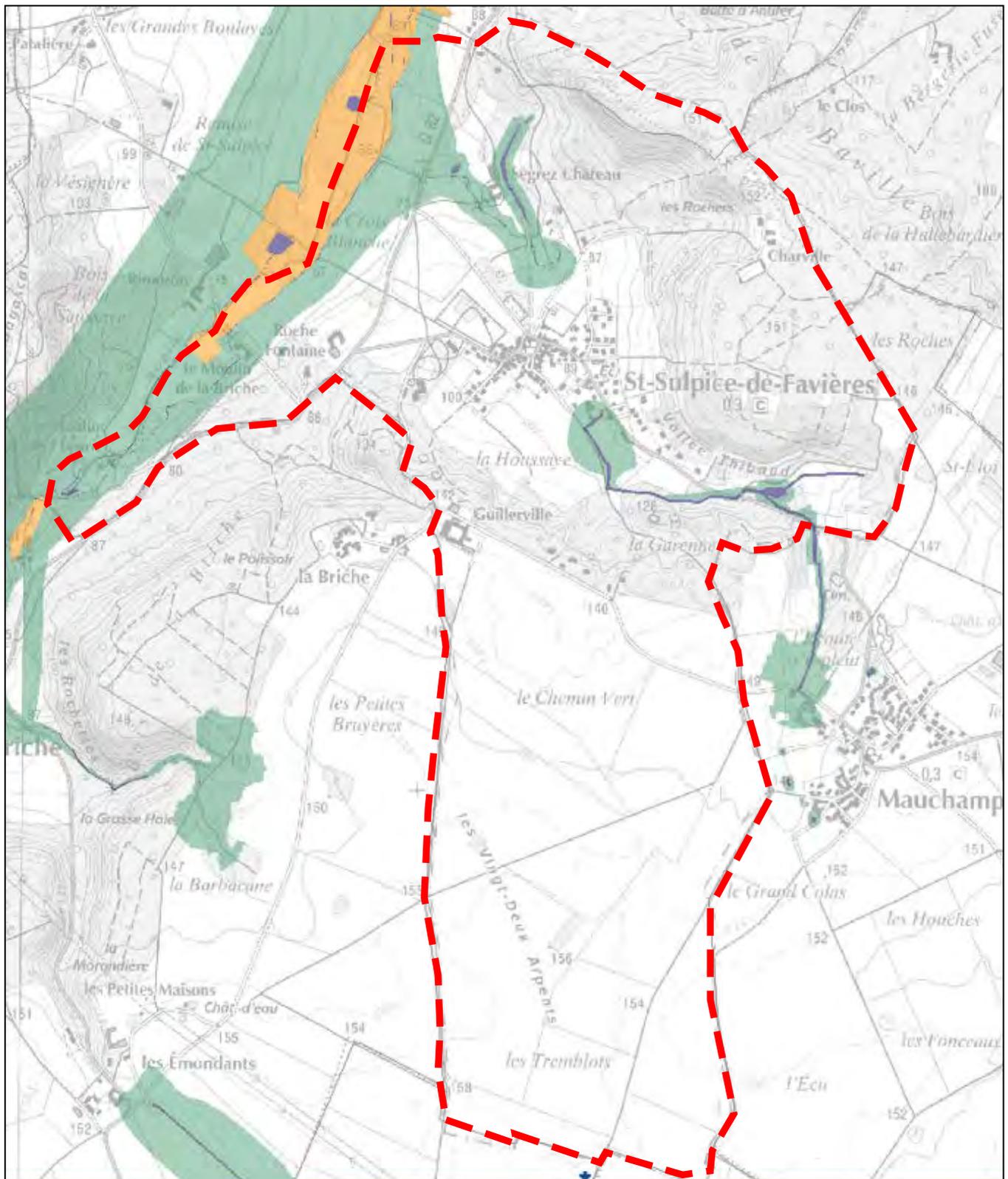
Les zones humides

Les zones humides présentent une importance capitale à plusieurs titres et doivent être préservées. Elles constituent tout d'abord une source importante de biodiversité. Par ailleurs, en jouant un rôle d'éponge, elles permettent une régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les ruisseaux l'été. Enfin, les zones humides assurent une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement ...) et, souvent situées en fond de vallon, elles sont susceptibles d'épurer partiellement les eaux ruisselant sur un territoire avant qu'elles ne rejoignent les cours d'eau, permettant ainsi de préserver leur qualité.

Les zones humides sont des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique. Sur la commune, les zones potentiellement humides identifiées par la DRIEE sont situées le long de la Renarde et au centre de la commune et sont classées en type 2 et 3 :

- Type 3 (vert) : zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ;

- Type 2 (orange) : zone dont le caractère humide ne présente pas de doute, mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.



Carte 21 : Zones humides sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE)

La trame verte et bleue

Définition

La trame verte et bleue, élaborée en 2009 par le Grenelle de l'environnement, est un outil d'aménagement du territoire qui a pour objectif d'enrayer le déclin de la biodiversité (loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010) en :

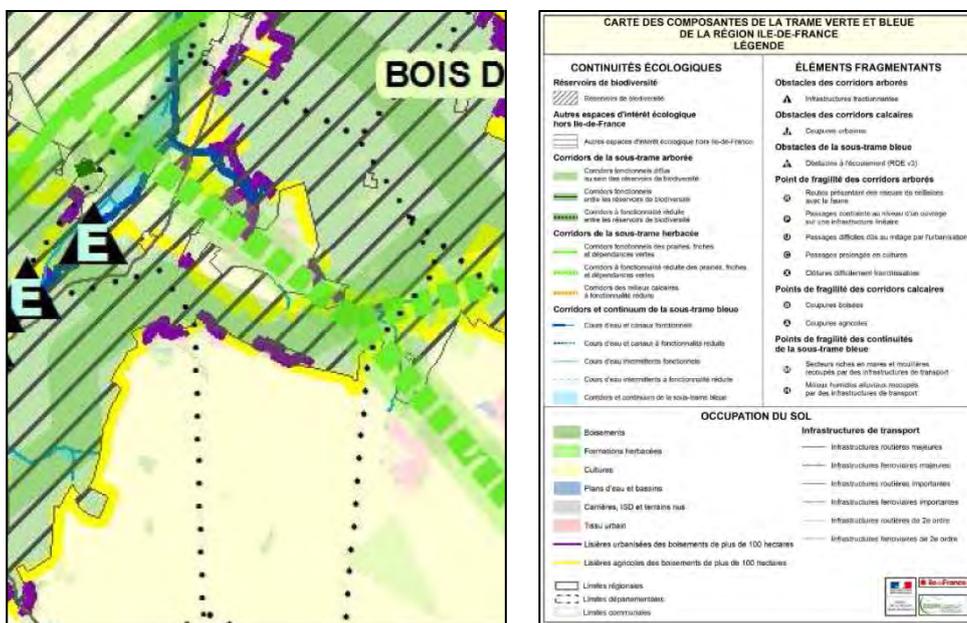
- Restaurer et en maintenant la connectivité des espaces à valeur écologique ;
- Conservant, rétablissant ou créant des continuités cohérentes permettant d'accomplir l'essentiel du cycle de vie des espèces (reproduction, migration, alimentation...) et obtenir des écosystèmes, des populations animales et végétales viables.

Les articles L.371-1 et suivant du Code de l'environnement définissent le principe de trame verte et bleue. La trame verte et bleue comprend l'ensemble des éléments de la mosaïque naturelle regroupant les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques qui les relient. On distingue la trame verte, qui est constituée des espaces terrestres concernés, de la trame bleue qui regroupe les espaces aquatiques (plan d'eau et cours d'eau) et zones humides associées. Les réseaux écologiques qui la composent comprennent :

- Les "réservoirs de biodiversité" ou zones nodales : cœurs de nature où la biodiversité est la plus riche, où peuvent vivre et se développer de nombreuses espèces animales et végétales, et à partir desquelles les espèces peuvent se disperser (tels que les ZNIEFF ou les sites Natura 2000...).
- Les zones de transition : composées d'éléments de nature plus « ordinaires », elles assurent des espaces relais pour la faune autour des réservoirs et des corridors.
- Les corridors écologiques : terrestres et/ou aquatiques, ils permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces réservoirs ou zones de transition.

La trame verte et bleue à l'échelle de la commune (SRCE)

En 2012, la région Ile-de-France accompagnée de la DRIEE a réalisé un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Ce dossier a notamment permis de mettre en valeur la trame bleue constituée des milieux aquatiques et humides, et la trame verte composée des milieux forestiers et boisés et les milieux ouverts.



Carte 23 : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (SRCE)

Le patrimoine naturel de Saint-Sulpice-de-Favières est riche de biodiversité et de continuité écologique.

En effet, la présence de nombreux bois et de la Renarde sur la commune constituent de remarquables réservoirs de biodiversité.

Les grands massifs forestiers représentent de véritables refuges pour la faune forestière telle que le Chevreuil. Les ripisylves assurent une certaine continuité végétale le long du cours d'eau constituant de véritables corridors écologiques pour la petite faune. Les connexions entre les grands boisements existent et se renforcent par la présence de zones favorables intermédiaires (haies, bosquets). Au sein de la commune, le SRCE a identifié un corridor fonctionnel diffus entre les bois de la Briche et le bois de Baviille. Les zones urbanisées du village sont, par contre, défavorables à la faune forestière qui préférera les éviter. La présence de petits bois et de bosquets constitue également des éléments discontinus permettant à la faune forestière de transiter d'un milieu à un autre.

La sous-trame des milieux ouverts et semi-ouverts occupe une grande partie du territoire de la commune. Elle est composée des prairies et cultures extensives. Les zones de cultures sont plus pauvres en haies. La présence d'arbres isolés et l'interruption des parcelles cultivées par des prairies à fourrages et des bosquets permettent d'assurer une meilleure continuité écologique. Les zones de cultures représentent ainsi l'essentiel des corridors secondaires. La présence de haies constitue un corridor de qualité pour de nombreuses espèces animales telles que les coléoptères, les papillons, les oiseaux et les micromammifères ou mustélidés. Ce sont également des zones de refuge pour la faune forestière. Les prairies participent à la fois aux zones nodales et aux corridors écologiques. Il existe un corridor à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes, qui se situent au centre de la commune, sur les espaces de cultures.

La Renarde et les plans d'eau sont des milieux de vie ou de transit de nombreuses espèces d'amphibiens, de reptiles, d'insectes aquatiques, d'oiseaux (canards, hérons, ...), de poissons (chevaines, gardons, tanches, ...) et de micromammifères. Le cours d'eau de la Renarde et les rus forment des corridors linéaires alors que les mares et les étangs constituent des éléments discontinus de la trame bleue. De par son importance, la Renarde est l'axe principal de circulation de la faune aquatique ou liée aux zones humides. Ses affluents forment les corridors secondaires. Le réseau hydrographique communal est de qualité sans canalisation ou aménagement lourd des ruisseaux (lits naturels). Cependant, on recense un obstacle au déplacement de la faune piscicole (Moulin de la Briche).

La trame verte et bleue à l'échelle supra-communale (SRCE)

Selon la cartographie des milieux naturels, la commune est concernée par les milieux forestiers, boisés, mais également par la sous-trame herbacée et de grande culture. Le territoire communal joue donc un rôle important dans la trame verte. En effet, ce dernier, riche de multiples milieux, s'inscrit dans l'unité de la Beauce, zone nodale d'intérêt régional du fait de sa taille.

La commune fait partie d'un ensemble naturel situé le long de la rivière la Renarde. C'est un paysage aux versants marqués, soulignés par des boisements, entaillant la bordure septentrionale du plateau de Beauce. L'ensemble des boisements de la vallée constitue un corridor écologique particulièrement important encastré dans le plateau de la Beauce. Il participe au maillage vert du Sud de la région parisienne, entre le massif de Fontainebleau et le massif de Rambouillet, entre le PNR du Gâtinais et le PNR de la vallée de Chevreuse.

La vallée fait l'objet d'un enjeu de maintien du corridor écologique à l'échelle de la région Ile-de-France.

Le territoire communal de Saint-Sulpice-de-Favières est longé par le réservoir de biodiversité de la rivière la Renarde. Cette dernière constitue, avec ses zones humides, une zone nodale d'intérêt départemental et régional.

Comme mentionnée précédemment, la qualité du cours d'eau est considérée comme bonne, permettant le maintien de nombreuses espèces sensibles aux pollutions comme les salmonidés, et l'ensemble du cortège faunistique et floristique lié au milieu humide (insectes, amphibiens, mammifères, flore...).

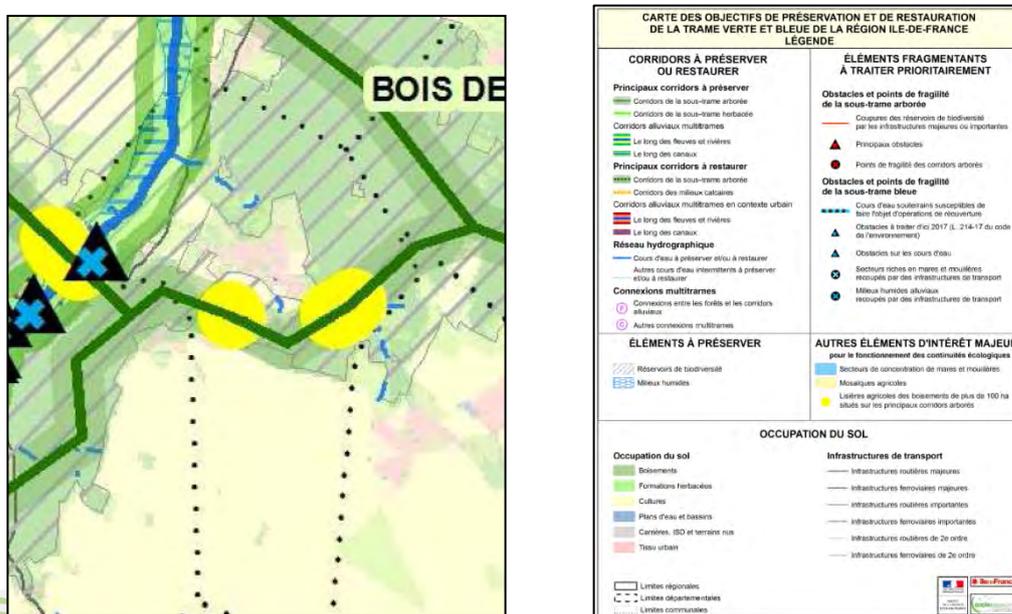
Enjeux et objectifs de préservation et de restauration

La trame verte et bleue de la commune est dans un état de conservation jugé comme bon du fait du maintien d'un tissu forestier dense sur le territoire et du cours d'eau maintenu à l'état naturel (peu de canalisations, d'infrastructures et d'artificialisation des milieux). L'un des enjeux majeurs est donc le maintien de ces réservoirs de biodiversité, à haute valeur écologique. La vallée de la Renarde fait l'objet d'un enjeu de maintien du corridor écologique à l'échelle de la région Ile-de-France. De plus, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières a été reconnue comme corridor écologique du fait du passage de gibiers (Chevreuils et sangliers) sur l'ensemble du territoire communal.

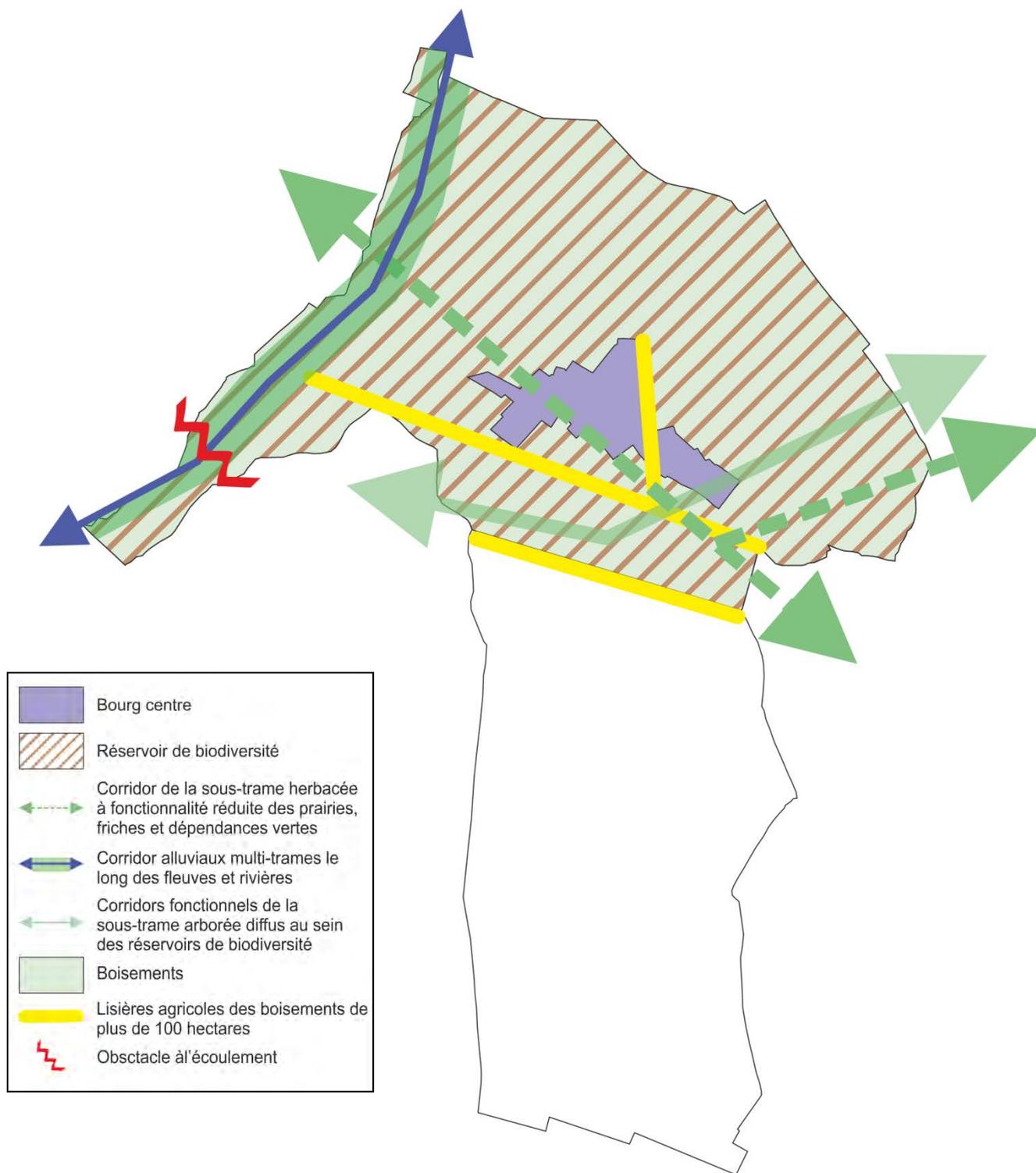
Les principaux corridors et éléments à préserver sont donc la sous-trame arborée (réservoirs de biodiversité), la Renarde et ses zones humides. Il est préconisé de classer l'ensemble des bois de Saint-Sulpice-de-Favières, en zone naturelle avec une mesure de protection supplémentaire forte (Espace Boisé Classé). Les lisières de ces espaces doivent faire l'objet d'une bande de protection de 50 mètres.

Il est préconisé un classement en zone naturelle du bord de la Renarde (5 mètres minimum) avec une mesure de protection supplémentaire souple sur un plus large secteur (zones humides) afin de faciliter l'entretien et la restauration du cours d'eau et de ses berges (identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme).

Il est préconisé de classer l'ensemble des boisements identifiés au titre des ENS en zone naturelle afin de s'assurer du bon fonctionnement du droit de préemption et donc de la préservation de ces éléments. Dans la mesure où les éléments de la plaine agricole sont de taille modeste, ils présentent une forte propension à disparaître. Un classement en EBC est vivement recommandé.



Carte 24 : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (SRCE)



Carte 25 : Synthèse du SRCE et interactions entre les éléments recensés (source : CDHU)

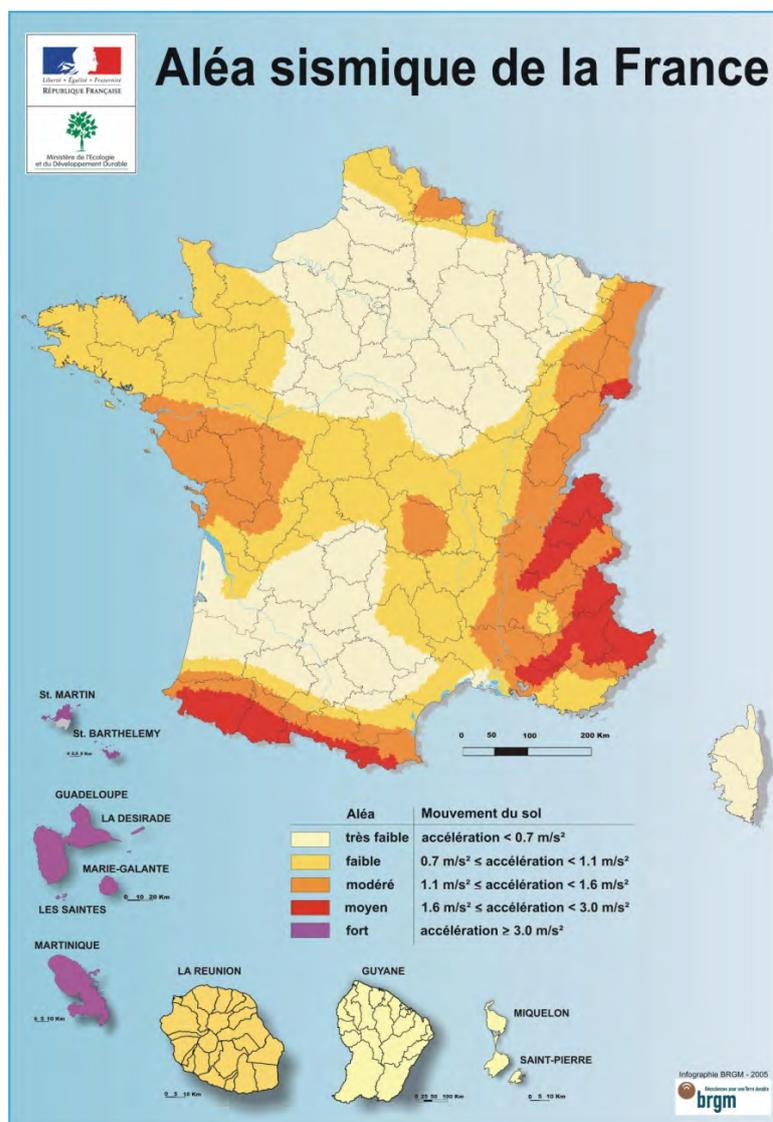
3. Risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques

Le risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur créant des failles dans le sol et parfois en surface, et se traduisant par des vibrations du sol transmises aux bâtiments. Les dégâts observés sont fonction de l'amplitude, de la durée et de la fréquence des vibrations.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire en 5 zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets no 2010-1254 du 22 octobre 2010 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010). La commune de Saint-Sulpice-de-Favières se trouve en zone de sismicité 2, le risque y est donc considéré comme faible.

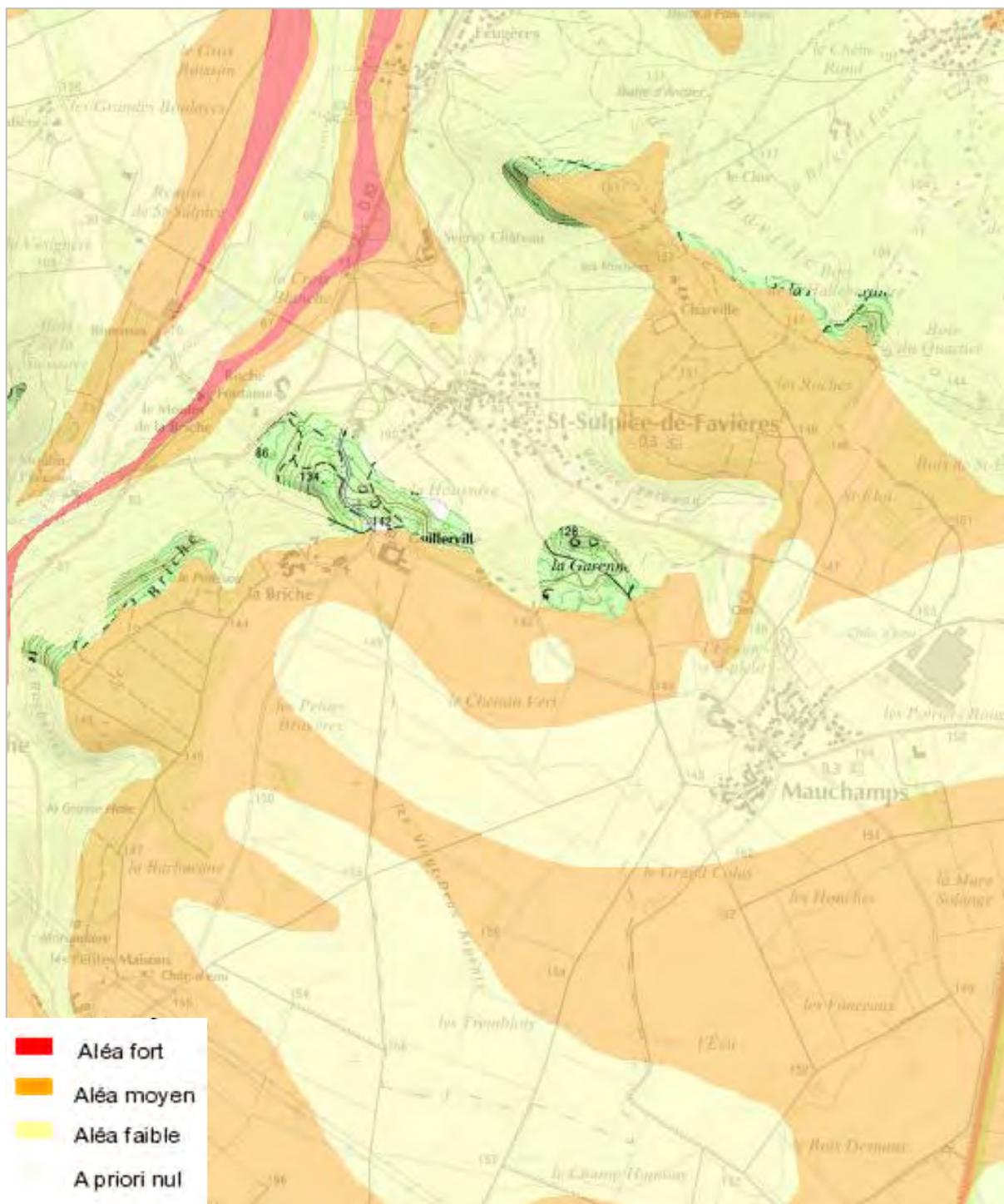


Carte 26 : Aléa sismique en France (source : Ministère de l'écologie et du développement durable)

Le risque retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque de retrait-gonflement des argiles. L'aléa majoritaire est faible. Au niveau du bourg, le risque est considéré comme faible, faible et moyen sur le plateau et fort et moyen en fond de vallée.

Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent localement des mouvements de terrain non uniformes pouvant aller jusqu'à provoquer la fissuration de certains pavillons. Certaines dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque.



Carte 27 : Retrait et gonflement des argiles (source : BRGM)

Le risque inondation

Une inondation est une submersion de zones habituellement hors eau par débordement du cours d'eau lors d'une crue et ceci suite à une pluviométrie intense et/ou à la fonte des neiges.

Une crue correspond à l'augmentation du débit (m³/s) d'un cours d'eau, dépassant plusieurs fois le débit moyen : elle se traduit par une augmentation de la hauteur d'eau.

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est concernée par le risque inondation. Celui-ci est lié à la présence de la Renarde sur le territoire communal. Ce risque concerne l'Ouest de la commune et n'englobe aucune zone urbanisée du territoire.

Il s'agira de veiller à ne pas développer l'urbanisation dans les secteurs des zones inondables afin de minimiser les risques et de limiter l'imperméabilisation des surfaces d'expansions des crues.

Le risque de ruissellement

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières, localisée dans le bassin versant de la Renarde, est sujette à des phénomènes de ruissellements anarchiques lors de précipitations à forte intensité. Le dernier événement a provoqué d'importants dégâts, notamment par inondation d'habitations. Les coulées boueuses se forment d'une manière générale sur les secteurs agricoles (plateau de Mauchamps, bassin de la Houssaye). Pour mémoire, les derniers événements datent de l'été 2013 (juin et juillet) et ont provoqué l'inondation de près de 40 habitations.

Elle est soumise à d'importants phénomènes de ruissellement lors d'épisodes pluvieux de fortes intensités, engendrant des inondations relativement importantes au niveau du centre bourg du village. Ainsi, la commune prévoit la réalisation de plusieurs aménagements afin de limiter ce phénomène, notamment la réalisation de mares.

Le phénomène de ruissellement est d'autant plus accentué que le village de Saint-Sulpice-de-Favières se situe en fond de vallée et est entouré par des plateaux cultivés et drainés. Le projet de création de mare du Trou Patin s'inscrit dans le cadre d'un projet de lutte contre ces inondations par ruissellement.

Afin d'atténuer ce risque, un certain nombre de travaux sont prévus :

- Dispositif fossé-talus collectant les eaux en provenance du plateau vidangé via deux passages busés sous la voirie de la route de Guillerville.
- Reprise des trottoirs, des entrées d'habitations et du système de collecte des eaux de ruissellements sur la route de Guillerville.
- Protection des deux ravins contre l'érosion via des équipements de type canalisation PEHD et fosse de dissipation pour l'un et seuils gabions pour l'autre.
- Ouvrage de rétention de type mare tampon aux lieux-dits "Trou Patin" et "les Garennes".

Dans un souci de maîtrise globale du ruissellement sur le territoire communal, et de compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, le Règlement du présent PLU encourage autant que possible le rejet zéro et le traitement des eaux pluviales à la parcelle et en imposant le dimensionnement du stockage et des ouvrages de régulation à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé pour un débit de pointe ruisselé de 50 mm en 4 heures, et ce sur toutes les zones.

Une étude complémentaire sur le risque de ruissellement sera annexée au PLU.



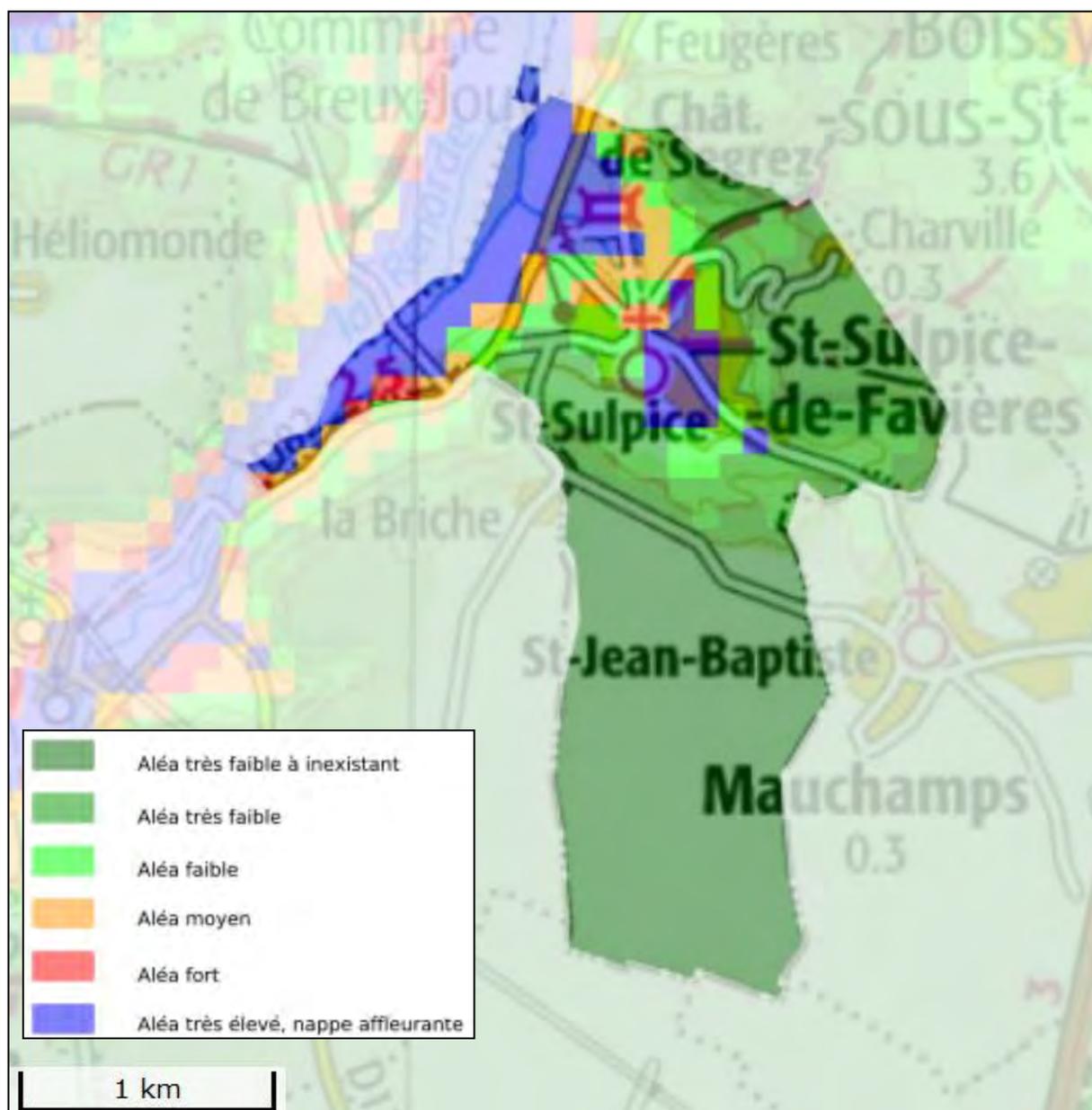
Carte 28 : Le risque de ruissellement sur le bourg de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)

Le risque de remontée de nappe

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a identifié deux nappes affleurantes sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières. La plus importante est localisée le long de la Renarde, et sur ses abords immédiats. Au vu de ce risque, la grande majorité de la zone concernée a été placée en zone Ap inconstructible dans le zonage.

Le bourg est également soumis à un aléa fort, du fait de son positionnement géographique en fond de vallée notamment. Le reste du territoire communal est partiellement concerné par le risque de remontée de nappes, mis à part les grandes exploitations agricoles dans la partie sud de la commune.

Ainsi, le Règlement du présent PLU interdit toute construction en sous-sol et limite les nouvelles pièces d'habitation en rez-de-chaussée pour toutes les zones constructibles.



Carte 29 : Risque de remontée de nappes sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : BRGM)

Le risque technologique

Le risque technologique correspond à un risque engendré uniquement par l'activité de l'homme, à travers la production industrielle directe, la transformation de ressources énergétiques naturelles, ainsi que par le transport de ces produits.

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est concernée par un risque technologique, lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz à haute pression).

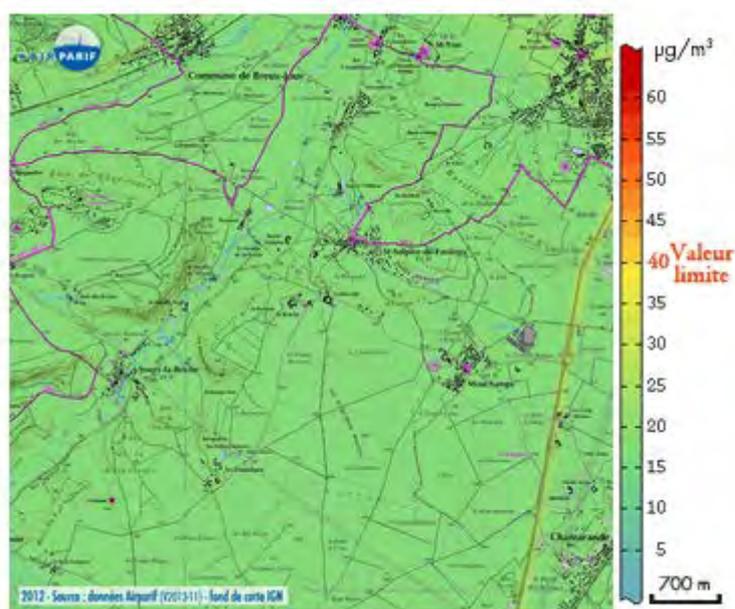
Nuisances et pollutions

Nuisances sonores

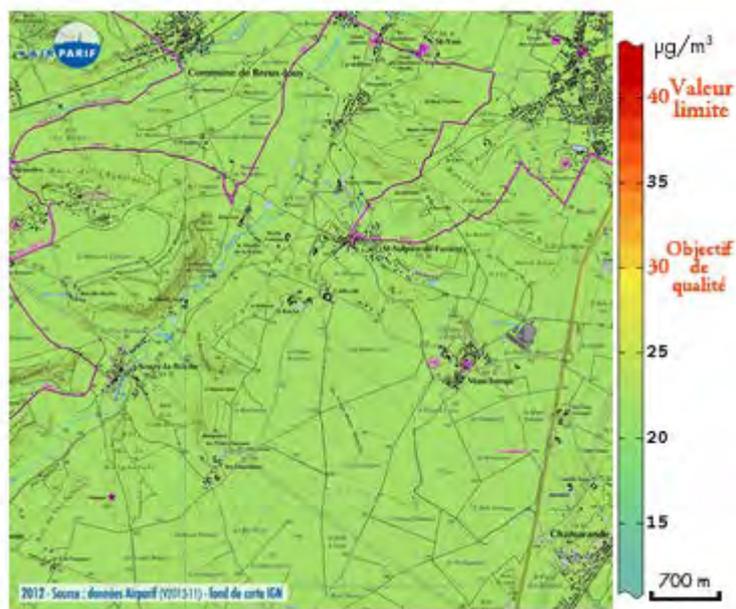
La commune de Saint-Sulpice-de-Favières est traversée par un axe routier principal orienté Nord/Sud-Ouest, la départementale 82. Celle-ci relie notamment Saint-Yon à Chalo-Saint-Mars. Néanmoins, cet axe n'est pas recensé comme axe de transport terrestre bruyant dans le département. Il est toutefois emprunté quotidiennement par un certain nombre de voitures. Ces véhicules peuvent entraîner une gêne auditive pour la population.

La qualité de l'air

Saint-Sulpice-de-Favières n'est pas située dans la zone sensible pour la qualité de l'air d'Ile-de-France définie par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE). Les deux cartes suivantes présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM₁₀), les deux polluants les plus



Carte 30 : Concentration moyenne en dioxyde d'azote (source : AIRPARIF 2012)

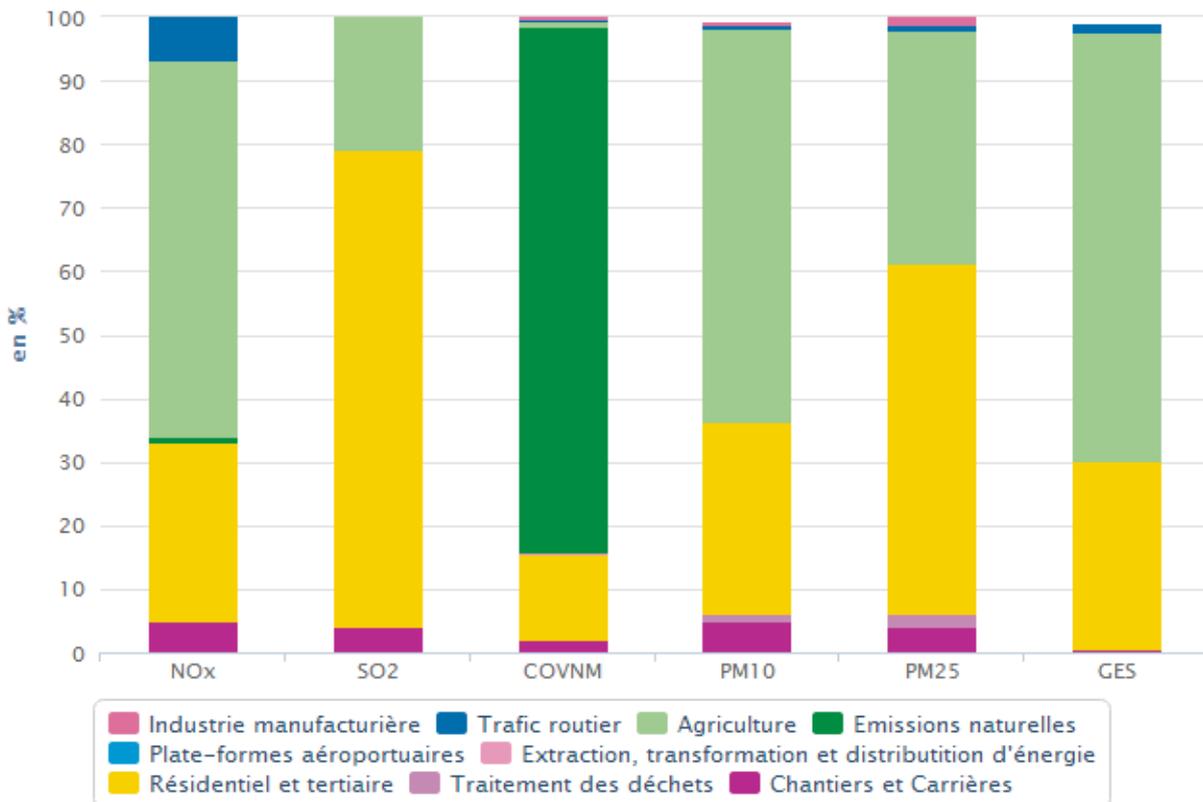


Carte 31 : Concentration annuelle en particules (PM₁₀) (source : AIRPARIF 2012)

Les concentrations annuelles pour l'année 2012, pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières, sont en dessous des valeurs limites réglementaires.

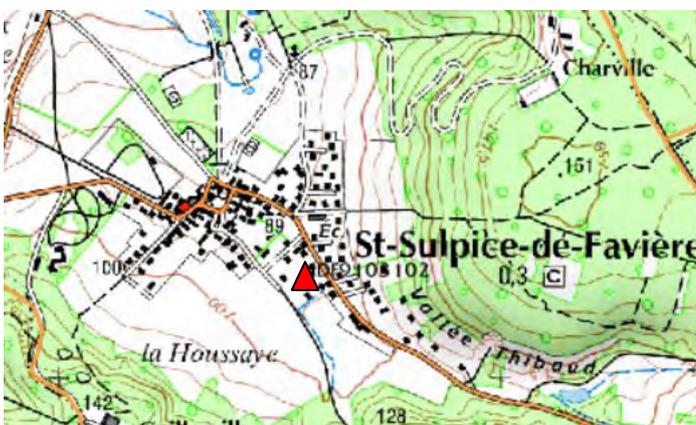
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont générées pour près de 70 % par l'agriculture qui est le plus gros contributeur de la commune, suivi par le parc résidentiel et les activités tertiaires avec environ 30 %. Les quantités produites apparaissent sans commune mesure avec les autres polluants, 2 000 tonnes de GES contre 19 tonnes pour l'ensemble des autres polluants, soit environ 99 % des émissions.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	2 t	0 t	14 t	2 t	1 t	2 kt



Graphique 9 : Contribution des différents secteurs d'activité aux émissions de polluants pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : AIRPARIF 2012)

Pollution des sols



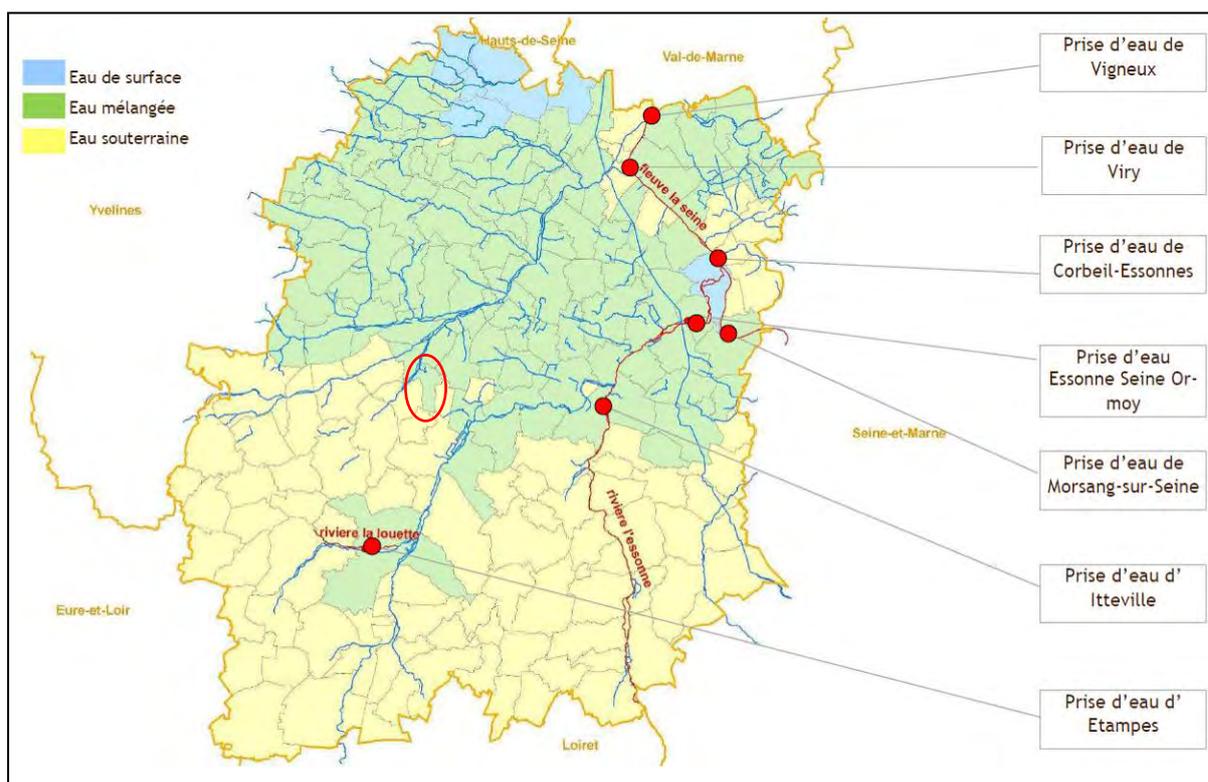
Carte 32 : repérage sites industriels et activités de service (source : Basias BRGM)

Un site industriel et activité de services a été recensé sur le territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières. Il s'agit de la station-service BAYOUX Gilbert, en activité depuis 1970. Elle représente un risque de pollution des sols, lié au dépôt et stockage de gaz, au commerce de carburant, et au dépôt de liquides inflammables.

4. La gestion des ressources

L'alimentation en eau potable

Trois cours d'eau sont utilisés pour l'alimentation en eau potable du département (la Seine, l'Essonne et la Louette). Sept prises d'eau de surface, parfois complétées par des eaux souterraines, alimentent de façon permanente 43 collectivités.

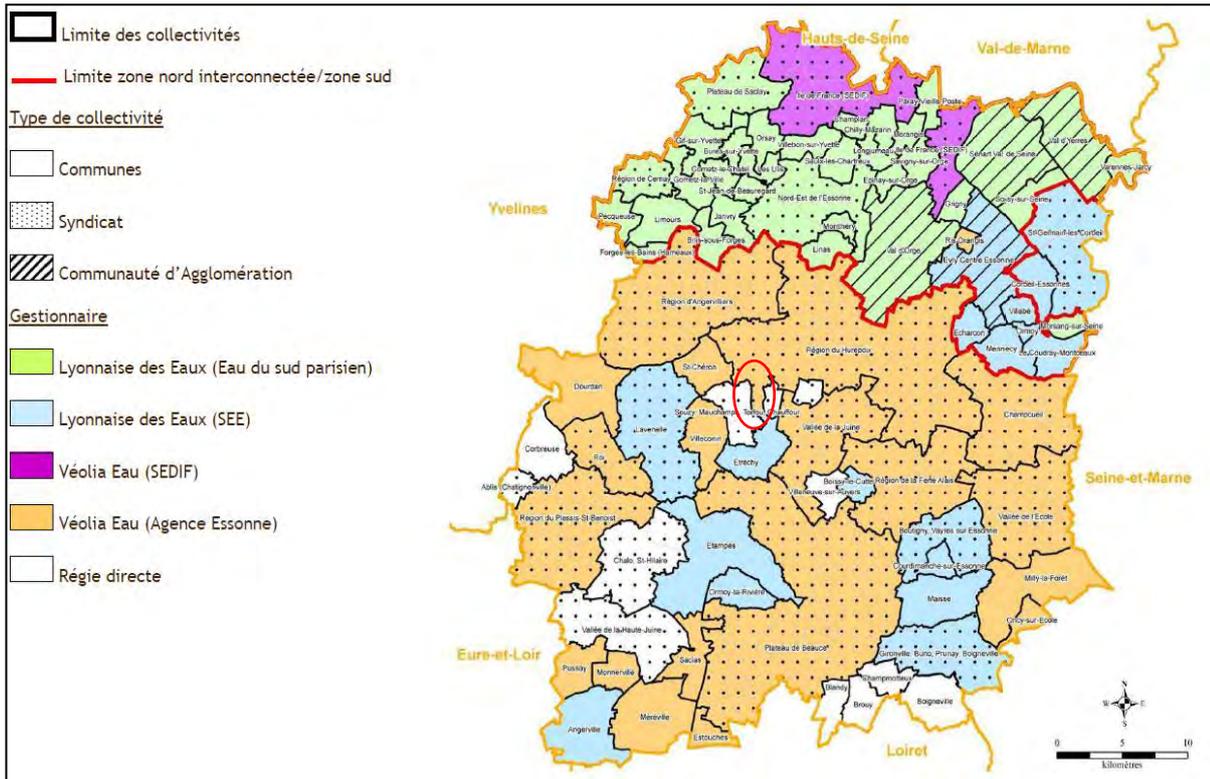


Carte 33 : Origine de l'eau (source : Conseil départemental de l'Essonne)

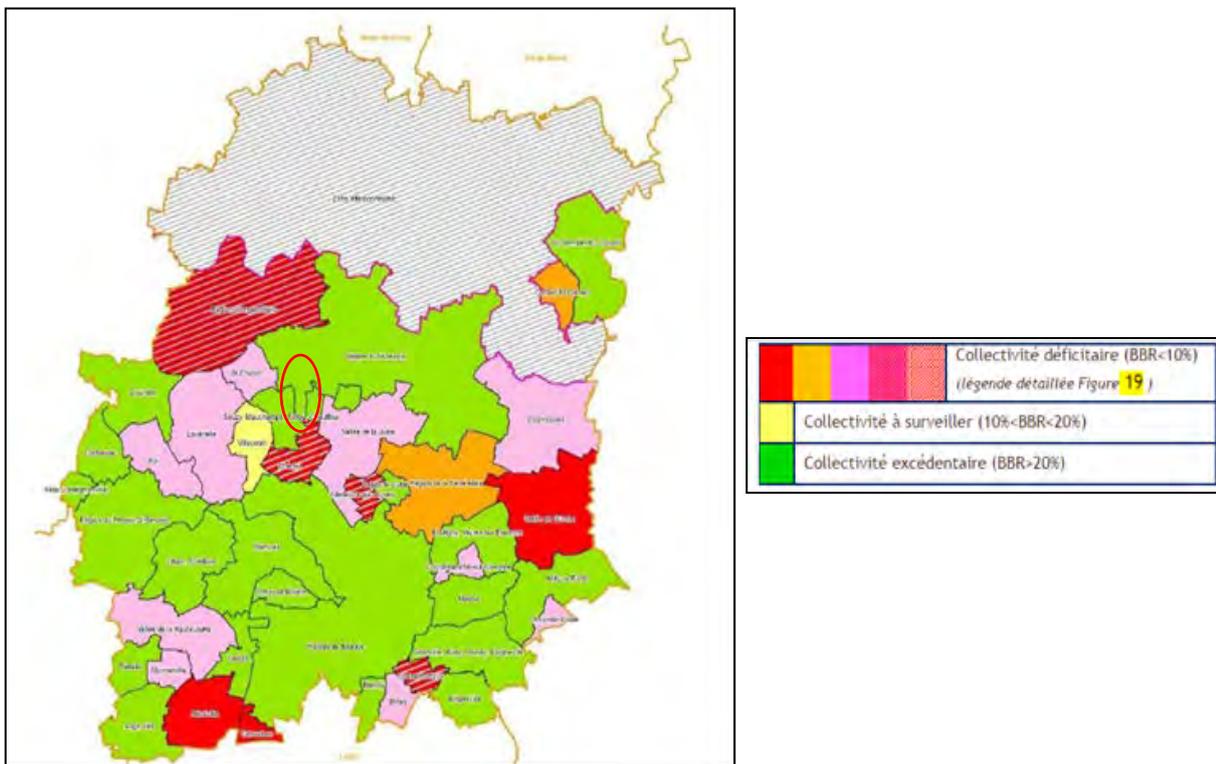
Saint-Sulpice-de-Favières appartient à la zone Sud qui présente des réseaux ramifiés. Les collectivités en charge de l'AEP sont des syndicats intercommunaux ou des communes, dont la gestion est majoritairement déléguée. Pour Saint-Sulpice-de-Favières, il s'agit du syndicat intercommunal du Hurepoix.

La commune est alimentée par un mélange d'eau de la rivière Essonne (traitée à la station d'Itteville) et d'eaux souterraines (6 forages). Le mélange et la chloration ont lieu à la station de Cheptainville Bois-Blanc.

Le Bilan Besoins-Ressources actuel du syndicat des eaux est excédentaire de plus de 20%. Cela signifie que le syndicat produit 20% d'eau potable en plus que ses besoins.



Carte 34 : Structures compétentes pour l'AEP (source : Conseil départemental de l'Essonne)



Carte 35 : Perspectives de l'AEP (source : Conseil départemental de l'Essonne)

La gestion des eaux usées de la commune est une compétence du Syndicat mixte du Bassin Supérieure de l'Orge (SIBSO). Les effluents sont traités par la station d'épuration du Moulin Neuf à Ollainville. Un prétraitement est appliqué aux effluents pour retenir les déchets, dégraisser et dessabler et stocker pour écrêter les débits de pointe. Ils sont ensuite traités biologiquement. Le traitement est de type boues activées à faible charge avec traitement biologique du phosphore et précipitation physico-chimique. Les boues sont ensuite déshydratées par deux centrifugeuses qui permettent de concentrer la boue et de réduire son volume (environ 20 %). Les boues sont mises en benne et évacuées vers des plateformes de compostage situées dans l'Eure et en Essonne. La quantité de boues produites est d'environ 10 t/j. L'eau traitée est ensuite rejetée dans l'Orge et la Rémarde en proportion de leur débit d'étiage. La capacité de traitement est de 60 000 équivalents habitants avec une capacité nominale de 10 500 m³/jour.

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif sur une grande partie de son territoire. Elle dispose également d'un plan de zonage d'assainissement collectif.



Carte 36 : Les 20 communes du SIBSO (source : SIBSO)

La gestion des déchets

Le Plan Régional des Déchets Ménagers et Assimilés

Enjeu majeur pour développer durablement le territoire, la gestion des déchets ménagers est un volet important des lois Grenelle qui fixent des objectifs ambitieux en matière de réduction et de valorisation des déchets ménagers.

Le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés est un outil de planification qui fixe pour 10 ans les objectifs en matière de prévention, de collecte, de valorisation des déchets ménagers produits dans la région Ile-de-France et prévoit les moyens nécessaires à mettre en œuvre. Le plan actuellement en vigueur a été adopté en 2005, sous la direction des services de l'Etat. C'est désormais la région qui a en charge la révision de ce document.

La gestion des déchets à l'échelle locale

La gestion des déchets est une compétence du Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Hurepoix. Elle prend en compte la collecte des déchets et leur traitement (ordures ménagères le mardi après-midi, emballages et papiers le lundi, déchets végétaux un mercredi sur deux). Une déchèterie est présente sur la commune de Saint-Chéron. La commune est également dotée de points d'apport volontaires (verre et papier).

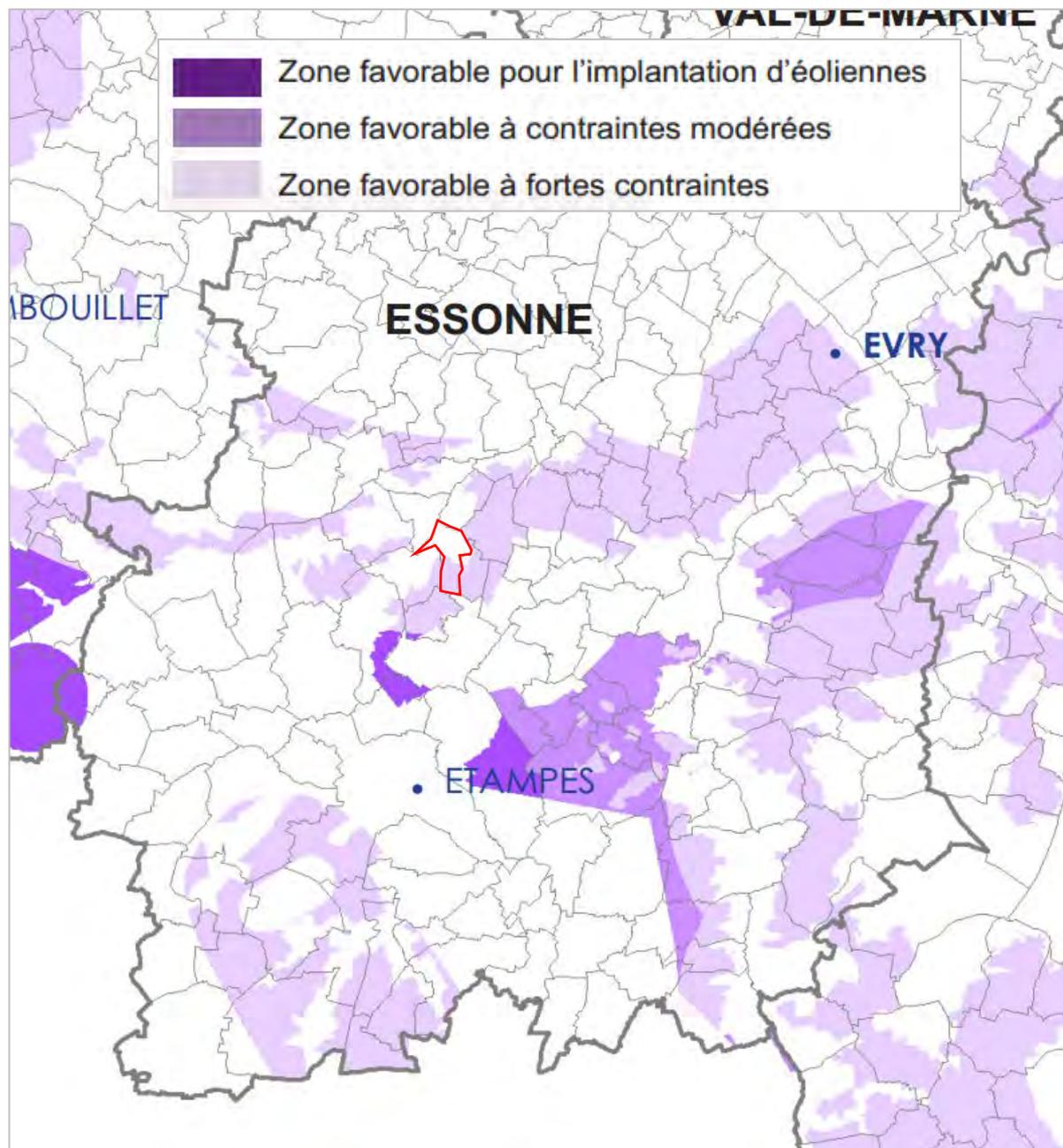


Carte 37 : Les communes du SICTOM du Hurepoix (source : SICTOM du Hurepoix)

Le potentiel éolien

Actuellement, la commune ne mène pas de politique particulière sur les énergies renouvelables. Par ailleurs, aucune installation « industrielle » de production électrique n'est présente sur la commune. Les ressources mobilisables localement sont le bois, la biomasse agricole, la valorisation thermique et électrique du traitement de déchets, le solaire, l'aérothermie et la géothermie.

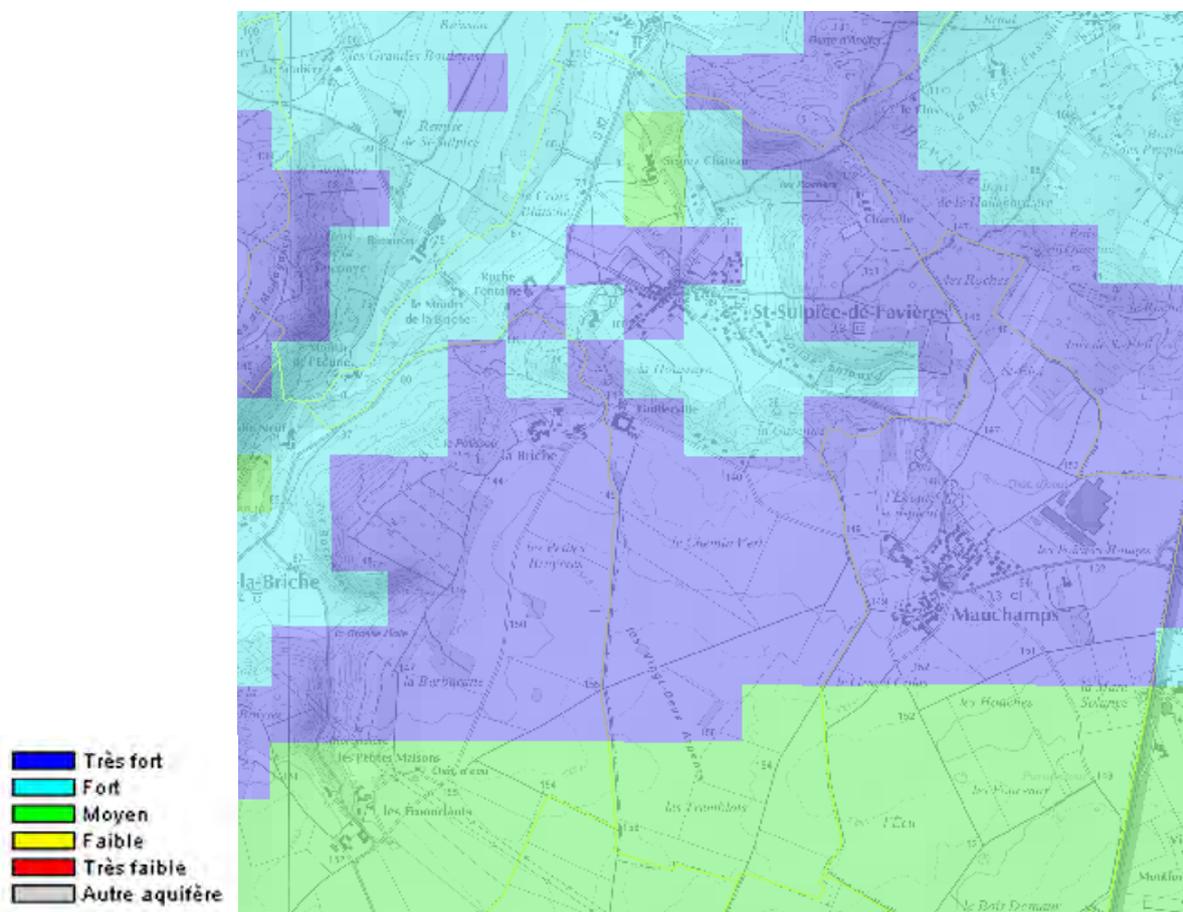
La commune appartient aux périmètres de ZDE à fortes contraintes définies par le schéma régional éolien. Ces zones présentent des contraintes fortes où l'implantation d'éoliennes est soumise à des études particulières adaptées. Ces zones ont vocation à accueillir des pôles de structuration de l'éolien en ponctuation.



Carte 38 : Zones favorables à l'éolien (source : SRE)

Le potentiel géothermique

La commune bénéficie également d'un potentiel géothermique fort, lié à la nappe de la Craie située à une profondeur comprise entre 21 et 30 mètres. La température hivernale moyenne des eaux est de 12°C et estivale de 16°C.



Carte 39 : Potentiels géothermiques (source : Géothermie perspectives)

Le potentiel solaire

L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il conviendrait, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementales des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir seule aux besoins de chauffage ou d'électricité.

Développement des réseaux de chaleur urbains

Les études réalisées dans le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, notamment l'étude de modélisation et de territorialisation des consommations énergétiques du bâtiment ainsi que l'étude dédiée aux réseaux de chaleur, identifient un faible potentiel technico-économique pour un développement rentable d'un réseau de chaleur urbain sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (< 1000 MWh).

Synthèse et principaux enseignements

<i>L'existant</i>	<i>Les évolutions récentes</i>	<i>Les besoins et les perspectives d'évolution</i>
<p>Une topographie hétérogène avec des pentes relativement faibles dans la vallée, moyenne sur les coteaux et dans les zones boisées;</p> <p>Un réseau hydrographique bien présent, mais discret.</p> <p>Un patrimoine naturel de qualité et préservé, essentiellement lié à la vallée de la Renarde.</p> <p>Des sites Natura 2000 relativement éloignés de la commune.</p> <p>Un risque de ruissellement important pouvant générer de nombreux dégâts pour les habitations.</p> <p>Des nuisances sonores liées à la RD82.</p> <p>Une pollution de l'air plutôt faible, majoritairement générée par les activités agricoles.</p> <p>Un potentiel énergétique de qualité (éolien, géothermie)</p> <p>Gestion et traitement des déchets pris en charge par le SICTOM du Hurepoix.</p> <p>Gestion de l'eau potable par le Syndicat Intercommunal de l'Hurepoix.</p>	<p>Un territoire à risques, mais très peu de catastrophes naturelles et technologiques.</p> <p>Un risque de ruissellement toujours d'actualité.</p>	<p>Résorber au mieux le risque lié au ruissellement sur le territoire communal.</p> <p>Prendre en compte les nuisances sonores générées par la RD82 dans l'établissement du zonage.</p> <p>Etudier les possibilités d'implantation d'installations relatives aux énergies éoliennes et géothermiques.</p>

Tableau 16 : Synthèse et principaux enseignements de l'évaluation environnementale

PARTIE 5 : PATRIMOINE ET PAYSAGES

1. Patrimoine historique, culturel et archéologique

Site inscrit et site classé

La loi du 2 mai 1930 organise dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement, la protection des monuments naturels et des sites dont le caractère particulier est à protéger. Ces monuments ou sites ont une valeur patrimoniale d'un point de vue naturel, scientifique, pittoresque, artistique, historique ou légendaire, qui justifie une politique rigoureuse de préservation au nom de l'intérêt général. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministère de l'Environnement ou du préfet de Département après avis de la DREAL, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent, de la Commission départementale des sites.

Le classement (donnant lieu aux sites classés) est une protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site. Ceci n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.

L'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites (sites inscrits) constitue une garantie minimale de protection. Elle oblige les maîtres d'ouvrage à informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'architecte des bâtiments de France émettra ensuite un avis simple (le maître d'ouvrage a une marge d'appréciation sur cet avis) sur les projets de construction et les autres travaux et un avis conforme (le maître d'ouvrage est tenu de suivre cet avis) sur les projets de démolition.

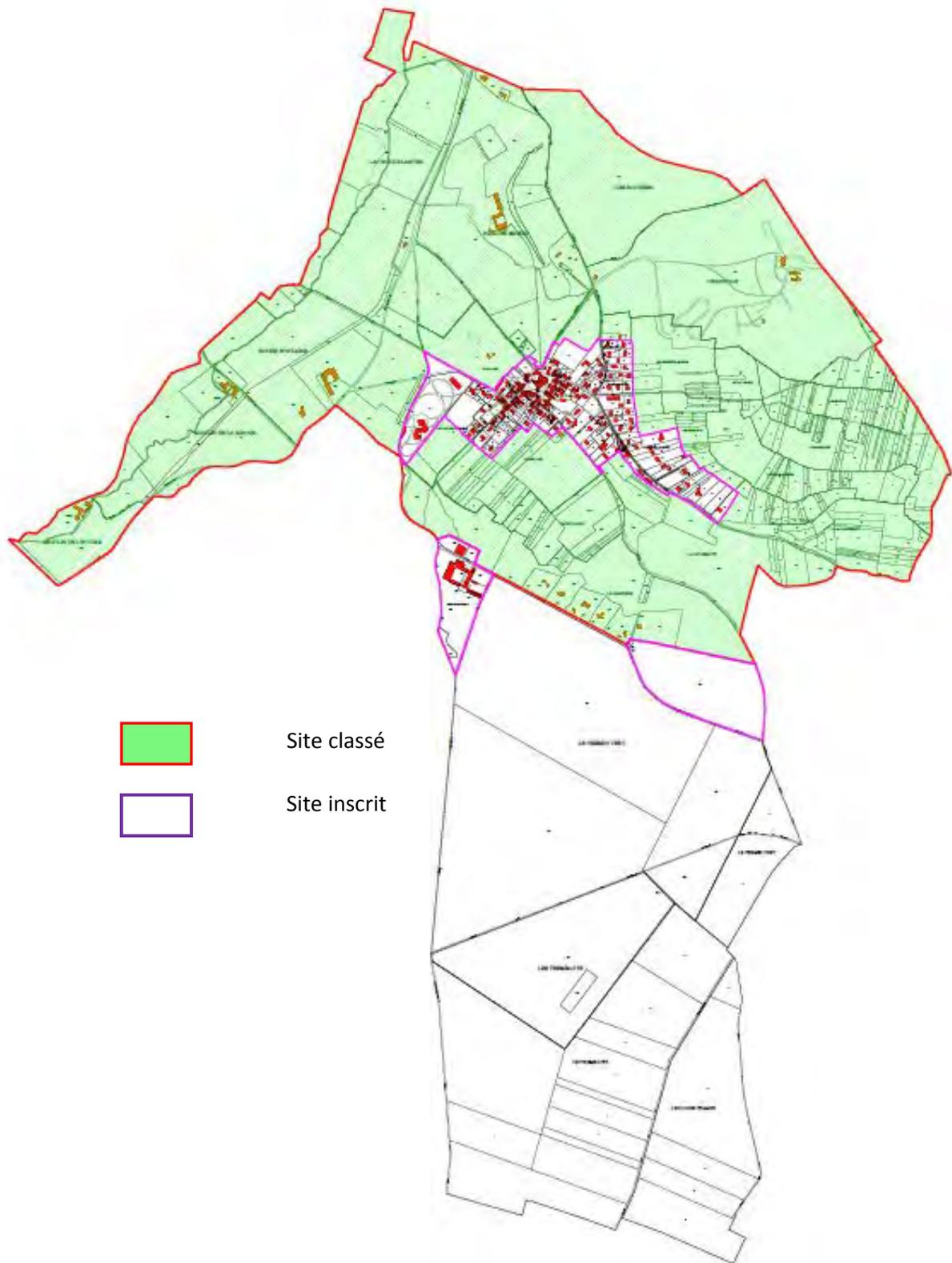
La vallée de la Renarde est un site inscrit (loi 1930) par arrêté du 1er juin 1977, et un site classé par décret du 16 décembre 1987. Ces classements ont pour but de reconnaître et de protéger la qualité et l'originalité d'un site naturel très proche de l'agglomération parisienne.

Située à proximité de la zone densément urbanisée du Nord de l'Essonne, la vallée de la Renarde se distingue par son caractère rural. Cette typologie s'explique par l'écart avec les grands axes de communication et par l'absence de secteur de développement urbain et économique majeur.

Le site présente une grande richesse d'unités paysagères remarquables. L'occupation du sol a profondément respecté les caractéristiques naturelles du site (champs ouverts sur les plateaux, petits champs clos à proximité de la rivière, marécages, prairies, alignements d'arbres, fronts boisés dessinant les limites visuelles du site).

Les bourgs ont conservé leur structure originelle, chacun d'eux dispose d'éléments architecturaux de grande valeur sous la forme d'églises, de châteaux, de demeures historiques... Certains de ces monuments ont fait l'objet de protections au titre des monuments historiques.

Le site classé recouvre essentiellement le cœur du site inscrit de la vallée de la Renarde et exclut une partie des plaines agricoles périphériques et les zones agglomérées. La pression urbaine des villages se traduit par des « greffes » plus ou moins harmonieuses et par un mitage grandissant des espaces naturels.



Carte 40 : Sites inscrits et sites classés de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)

Monuments historiques

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières possède un patrimoine historique et architectural important pour une commune de cette taille :

- L'Eglise de Saint-Sulpice, inscrite par arrêté du 28 juin 1840 au monument historique.
- Maison du XVIIIème siècle (place de l'église), inscrite par arrêté du 02 février 1948.
- La Grande Place (vieille porte à l'entrée de la ruelle Grimace), inscrite par arrêté du 02 février 1948.
- Le domaine de Segrez, inscrit par arrêté du 13 janvier 2009.

Patrimoine archéologique

Saint-Sulpice-de-Favières ne possède pas de site archéologique sur son territoire communal.

2. Les paysages

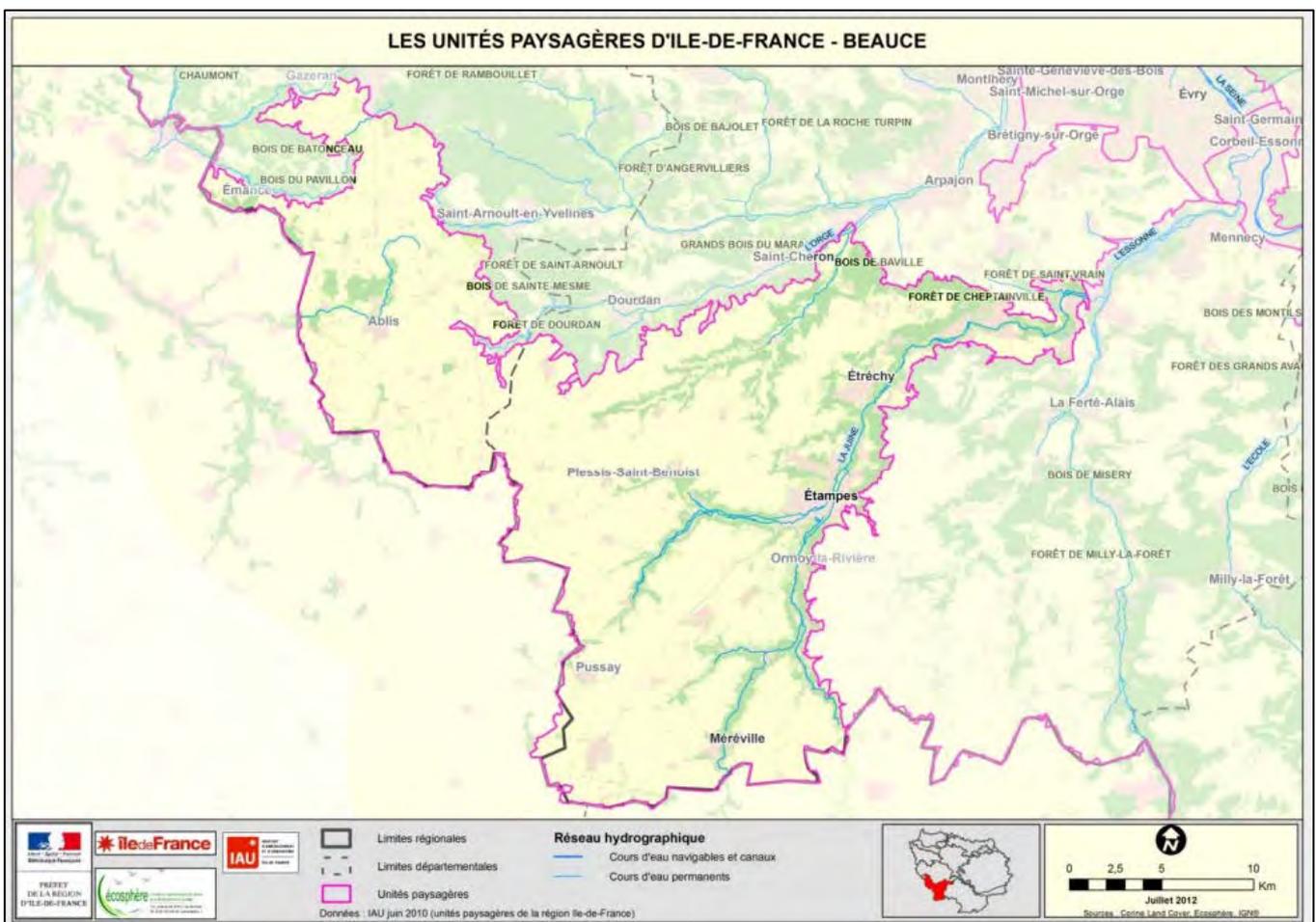
Le contexte paysager de la commune

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières se situe dans la région naturelle de la Beauce et plus précisément dans la vallée de la Renarde.

La Beauce est une vaste plaine agricole qui s'étend pour l'essentiel en région Centre (Eure-et-Loir et Loiret) et qui déborde en Ile-de-France sur l'extrême Sud-Ouest de l'Essonne et le Sud des Yvelines. Elle est limitée au nord par le massif de Rambouillet et la vallée de l'Orge (Hurepoix), et à l'Est par la vallée de la Juine (Gâtinais).

Le paysage est marqué par les têtes de bassin de plusieurs vallées globalement orientées Sud-Ouest/Nord-Est. Les principales sont la Juine et son affluent la Chalouette, ainsi que l'Orge et ses affluents (Renarde et Rémarde).

L'agriculture domine le paysage beauceron dont les plateaux fertiles sont propices aux grandes cultures céréalières. Les boisements sont rares et se limitent aux vallées et à leurs coteaux. Les zones humides se concentrent dans les fonds de vallée (Juine et Chalouette essentiellement).



Carte 41 : Unité paysagère d'Ile-de-France (source : SRCE)

L'organisation paysagère des zones naturelles et agricoles du territoire communal

Saint-Sulpice-de-Favières est une commune rurale, les espaces agricoles et naturels sont donc omniprésents. Ceux-ci participent à l'ambiance paisible et verte du territoire. Les zones agricoles, les boisements sont autant d'éléments du paysage qui constituent des repères de saisonnalité. En effet, ils arborent des couleurs, des textures, des aspects généraux bien différents en fonction des saisons.

Les boisements et bosquets

La commune étant en zone rurale, la densité des boisements est assez élevée. Le territoire communal est occupé par de vastes forêts, mais également de petits boisements ou bosquets qui apportent beaucoup de verdure à l'ambiance paysagère. Les boisements marquent les horizons sur l'ensemble du territoire. Leur richesse paysagère est accentuée par leur mixité. En effet, ils abritent plusieurs espèces de feuillus ce qui donne un aspect hétérogène aux différents boisements avec un mélange de texture et de couleurs.

Les zones boisées sont un important marqueur paysager de saisonnalité. Ce sont donc des ensembles précieux à préserver.



Les zones agricoles

Il s'agit des zones dédiées à la grande culture (céréales essentiellement) qui contrastent avec les espaces agricoles du centre du territoire et les petites parcelles. Ces zones céréalières sont surtout présentes au Sud du territoire communal.



Ces parcelles rappellent un paysage d'agriculture plus intensive qui rompt avec l'ambiance de campagne traditionnelle et désorganisée des petits boisements. Les parcelles sont grandes, le relief est plat et les horizons bien ouverts. Les haies et les boisements sont rares sur cette partie du territoire, car ils constituent des obstacles aux méthodes culturales plus intensives.



Les zones céréalières de Saint-Sulpice-de-Favières donnent au paysage une ambiance homogène marquée par les lignes horizontales. Elles apportent des formes plus géométriques et très organisées au paysage.

Le réseau hydrographique

L'eau est présente sur la commune avec la Renarde. La présence de l'eau apporte une ambiance bucolique à la commune de par la végétation autour, le bruit des écoulements, la fraîcheur de l'eau...

Ces espaces sont un atout paysager pour le territoire, toutefois ils sont difficilement perceptibles. En effet, la rivière est enfouie sous une végétation dense qui masque leur lisibilité. Les ripisylves soulignent le cours d'eau. Ainsi, on découvre le cours d'eau uniquement lorsque l'on se trouve à proximité directe.

Des plans d'eau sont aussi présents sur la commune. Ces derniers sont une richesse paysagère pour la commune et sont aussi des lieux de loisirs et de détente.

L'organisation paysagère des zones bâties

La commune possède une organisation paysagère simple. Elle présente un unique bourg autour duquel s'organise le village: le Bourg avec un groupe de plusieurs maisons et l'Église, où sont rassemblés les principales activités et centres d'intérêt (mairie, salle communale...). Le reste de la commune est effectivement très rural et occupé par un réseau de Bois et de cultures.

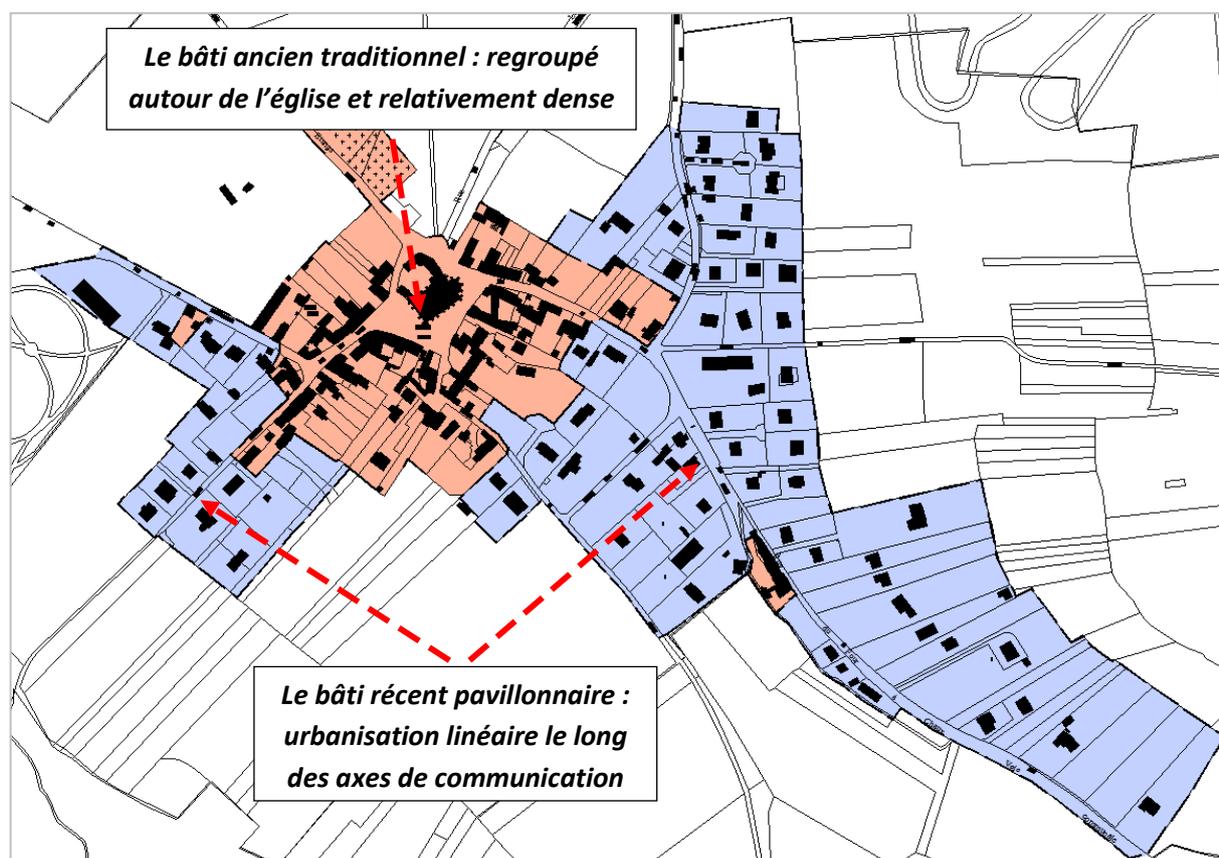
On peut distinguer plusieurs formes de bâti. Cependant, d'une manière générale, on retient que l'ambiance paysagère des zones bâties est caractérisée par une forte homogénéité dans les formes, les couleurs du bâti, les toitures... Un diagnostic patrimonial sera annexé au PLU, permettant une étude urbaine plus approfondie.

Le bourg de Saint-Sulpice-de-Favières

Il s'agit du centre historique de la commune. L'église est le point d'intérêt principal autour de laquelle rayonnent quelques maisons. Le développement de l'urbanisation s'est effectué de façon auréolaire autour de l'église. Un bâti ancien très varié avec plusieurs types de constructions: bâti sur cour, villa, maison de manœuvriers, maisons de bourgs Les couvertures en terre cuite et les murs en pierres donnent une harmonie au bâti. Les chaînages et les encadrements sont le plus souvent en pierre de taille calcaire. Leur couleur claire les fait ressortir dans la façade. Une partie du bâti ancien a été rénovée. La commune possède un patrimoine bâti de qualité qu'il serait souhaitable de valoriser. Il est possible de favoriser la reprise de l'existant en limitant l'ouverture de secteurs à urbaniser.



Les constructions récentes se localisent essentiellement en sortie de bourg (Nord et Est). Elles prennent la forme d'un habitat individuel plus ou moins bien intégré au tissu urbain originel. En effet, si les volumes comme les matériaux sont plus ou moins bien en cohérence avec l'identité des bourgs, l'implantation et le traitement des clôtures sont trop systématiques et ne reflètent pas une réelle prise en compte du relief, de l'orientation et de la typologie végétale locale. Ces nouvelles constructions sont souvent implantées en milieu de parcelles qui diffèrent du bâti traditionnel. On les retrouve principalement le long de la rue du Four à Chaux.



Carte 42: Organisation des zones bâties du bourg de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)

Le couvent des dominicaines de Béthanie

Ce complexe religieux caractérise le passé historique de la commune. L'ambiance paysagère est très particulière et rompt avec la ruralité alentour. En effet, le couvent est un complexe très travaillé, avec une demeure bourgeoise datant du 19^{ème} siècle et des extensions récentes. Le complexe a plusieurs étages (forme verticale rare dans le reste des formes bâties).

Ce domaine s'inscrit dans un parc où l'ambiance paysagère très entretenue renforce l'esprit très travaillé du secteur.

La modernité du couvent, le paysage travaillé des aménagements, l'architecture haute et contemporaine contrastent donc avec le reste de la commune.



Les grandes fermes

Situées à l'écart ou en entrée de village, ce sont des ensembles de 3 ou 4 bâtiments différenciés avec une fonction particulière et regroupés autour d'une cour rectangulaire. Globalement, l'ambiance bâtie est plus aérée que dans le centre et/ou le caractère rural domine largement.



Les enjeux paysagers

La dynamique paysagère communale est plutôt lente. On remarque que les habitations nouvelles sont assez présentes notamment le long de la rue du four à Chaux et que l'évolution paysagère générale sera faible.

Certains enjeux ont néanmoins été relevés. A ce stade, ce ne sont que des réflexions sur l'identité paysagère actuelle de Saint-Sulpice-de-Favières et sur ses potentielles évolutions.

Comme relevé précédemment, la commune possède une homogénéité au sein du bâti. Toutefois, quelques constructions modernes ressortent du patrimoine bâti de cette commune rurale. Or, jusqu'alors, aucune réflexion sur la cohérence paysagère et architecturale n'a été menée. Il pourrait être intéressant pour la commune de trouver une trame plus homogène dans la construction éventuelle de nouveaux bâtiments. Par exemple, les couleurs et les matériaux des bâtiments les plus anciens peuvent servir de base pour définir cette future trame. Le choix de l'identité architecturale dans les bâtiments neufs (services publics, lotissements...) n'est pas arrêté, il pourrait être défini à l'avenir. Mais cela paraît intéressant pour lutter contre une trop forte hétérogénéité architecturale qui pourrait masquer l'identité paysagère communale.

Les zones de boisements et de cultures sont réellement l'identité du paysage communal. Elles sont dominantes sur Saint-Sulpice-de-Favières, aussi l'enjeu est simplement de préserver ce réseau de bois et de culture qui structure le paysage et qui lui donne son originalité. On trouve parfois des prairies bocagères. La particularité de ces haies est qu'elles sont hétérospécifiques et à la fois arborées et arbustives. Cette diversité doit être protégée car elle apporte une diversité de couleurs, de texture, de tailles, de floraison... Il faudra donc éviter les arrachages de haies qui augmentent la taille des parcelles, qui modifient le paysage, qui suppriment des corridors écologiques et des zones d'infiltration d'eau...

Enfin, les points de vue remarquables sont importants à Saint-Sulpice-de-Favières. L'église est facilement perceptible depuis un grand nombre d'endroits. De ce fait, il faudra veiller à garder les cônes de visibilité sur ce monument. La topographie communale permet également une lecture rapprochée du paysage.

Ainsi, il faudrait veiller à maintenir les ouvertures paysagères sur l'église et sur les paysages et notamment sur les coteaux boisés.

Synthèse et principaux enseignements

<i>L'existant</i>	<i>Les évolutions récentes</i>	<i>Les besoins et les perspectives d'évolution</i>
<p>Un patrimoine historique de qualité et bien préservé, notamment grâce au site inscrit et classé de la vallée de la Renarde.</p> <p>Des paysages de qualité marqués par les coteaux boisés, les espaces agricoles et par la vallée de la Renarde.</p> <p>Des entités urbaines nettement identifiées et délimitées.</p> <p>Des formes urbaines variées mais dominées par l'habitat traditionnel.</p>	<p>Un patrimoine local qualitatif découlant du développement historique et plus récent de la commune.</p>	<p>Veiller à entretenir le patrimoine historique et paysager qualitatif sur le territoire communal.</p> <p>Conserver les cônes de vue sur l'église de Saint-Sulpice, élément emblématique de la commune.</p>

Tableau 17 : Synthèse et principaux enseignement du patrimoine et des paysages

PARTIE 6 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

1. Consommation de l'espace

Le MOS : 2008-2012

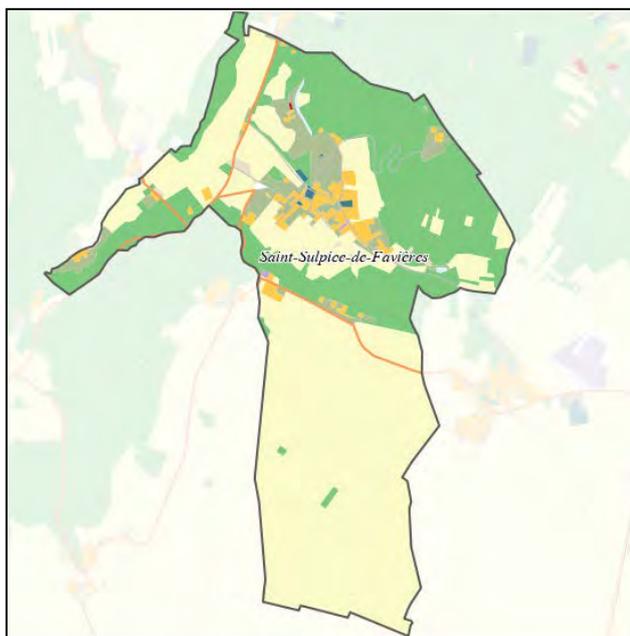
Suivant les données du MOS détaillées (source IAU) entre 2008 et 2012, les espaces agricoles, forestiers et naturels ont reculé de 0,30 hectare, les espaces ouverts artificialisés ont été réduits d'environ 0,14 hectare et les espaces construits artificialisés ont quant à eux progressés de 0,44 hectare.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	141,32	0,00	0,00	141,33	0,00
2 Milieux semi-naturels	8,65	-2,79	0,29	6,15	-2,50
3 Grandes cultures	248,33	-0,59	2,79	250,53	2,20
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	0,74	0,00	0,00	0,74	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	399,05	-0,30	0,00	398,75	-0,30
6 Espaces verts urbains	24,60	-0,14	0,00	24,45	-0,14
7 Espaces ouverts à vocation de sport	0,38	0,00	0,00	0,38	0,00
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ + 9 Cimetières	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00
10 Autres espaces ouverts	0,67	0,00	0,00	0,67	0,00
Espaces ouverts artificialisés	25,92	-0,14	0,00	25,77	-0,14
11 Habitat individuel	15,40	0,00	0,14	15,54	0,14
12 Habitat collectif	0,06	0,00	0,00	0,06	0,00
13 Habitat autre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14 Activités économiques et industrielles	0,31	0,00	0,00	0,31	0,00
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Commerces	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Sport (construit)	0,03	0,00	0,00	0,03	0,00
19 Equipements d'enseignement	0,28	0,00	0,00	0,28	0,00
20 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	0,44	0,00	0,00	0,44	0,00
23 Transports	0,26	0,00	0,00	0,26	0,00
24 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,30	0,30	0,30
Espaces construits artificialisés	16,78	0,00	0,44	17,22	0,44
Total	441,75	-0,44	0,44	441,75	0

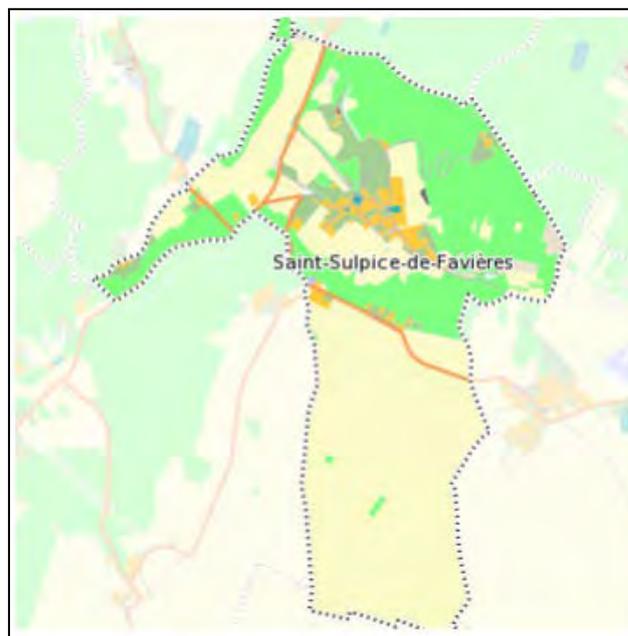
Tableau 18 : Occupation du sol en hectares en 2008 et 2012 (source : IAU)

Sans le détail, l'évolution la plus importante est à mettre à l'actif de « habitat individuel » qui a progressé de près de 0,14 ha entre 2008 et 2012. Les grandes cultures ont également évolué de 2,20 ha sur la période 2008-2012.

Le MOS : 1999-2012



Carte 43 : Le MOS en 1999 sur Saint-Sulpice-de-Favières (source : IAU)



Carte 44 : Le MOS en 2012 sur Saint-Sulpice-de-Favières (source : IAU)

		1999 (ha)	2012 (ha)	Évolution (ha)
Bois ou forêts		141,98	141,33	-0,65
Cultures		257,89	256,68	-1,21
Eau		0,74	0,74	0
Urbain ouvert		25,46	24,45	-1,01
Habitat individuel		14,69	15,54	+ 0,85
Habitat collectif		0,06	0,06	0
Activités		0,31	0,31	0
Équipement		1,03	1,03	0
Transports		0,26	0,26	0
Chantiers		0	0	0

Tableau 19 : Evolution du MOS sur Saint-Sulpice-de-Favières entre 1999 et 2012 (source : IAU)

Entre 1999 et 2012, l'analyse de l'occupation du sol réalisée par l'IAU indique une réduction des espaces de grandes cultures ainsi que des bois et forêts et de l'urbain ouvert aux profits de l'habitat individuel.

La superficie des bois ou forêts a connu une légère diminution. Cet impact relativement faible sur ces milieux est dû au classement en site classé de la vallée de la Renarde qui regroupe une grande majorité des bois de la commune. L'évolution des surfaces des grandes cultures se fait principalement au profit de l'habitat individuel. L'évolution de la surface des parcs ou jardins est indéterminée. L'évolution de l'habitat individuel concerne le comblement de plusieurs dents creuses.

L'évolution de l'occupation du sol de la commune semble figée notamment par la présence du site classé de la Renarde. Au vu de ces données, nous pouvons dire que l'évolution de l'occupation du sol sur le territoire de Saint-Sulpice-de-Favières demeure relativement faible.

Les photographies aériennes

Photo aérienne en 2003

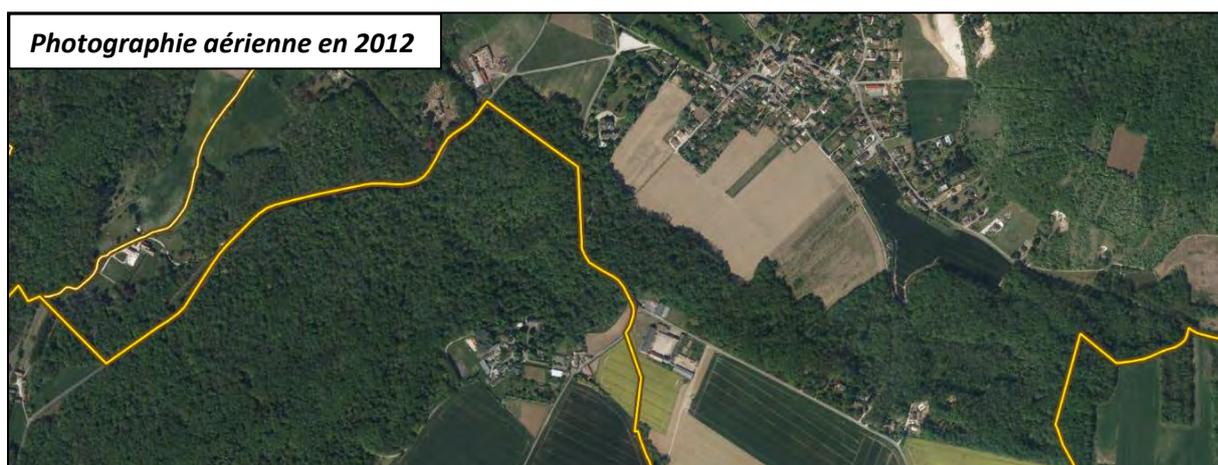
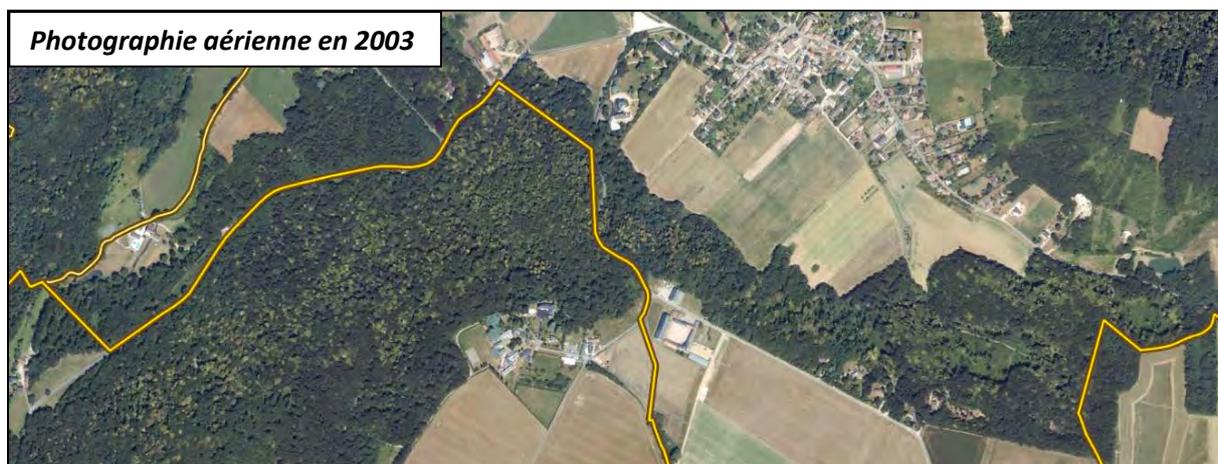


Photo aérienne en 2012

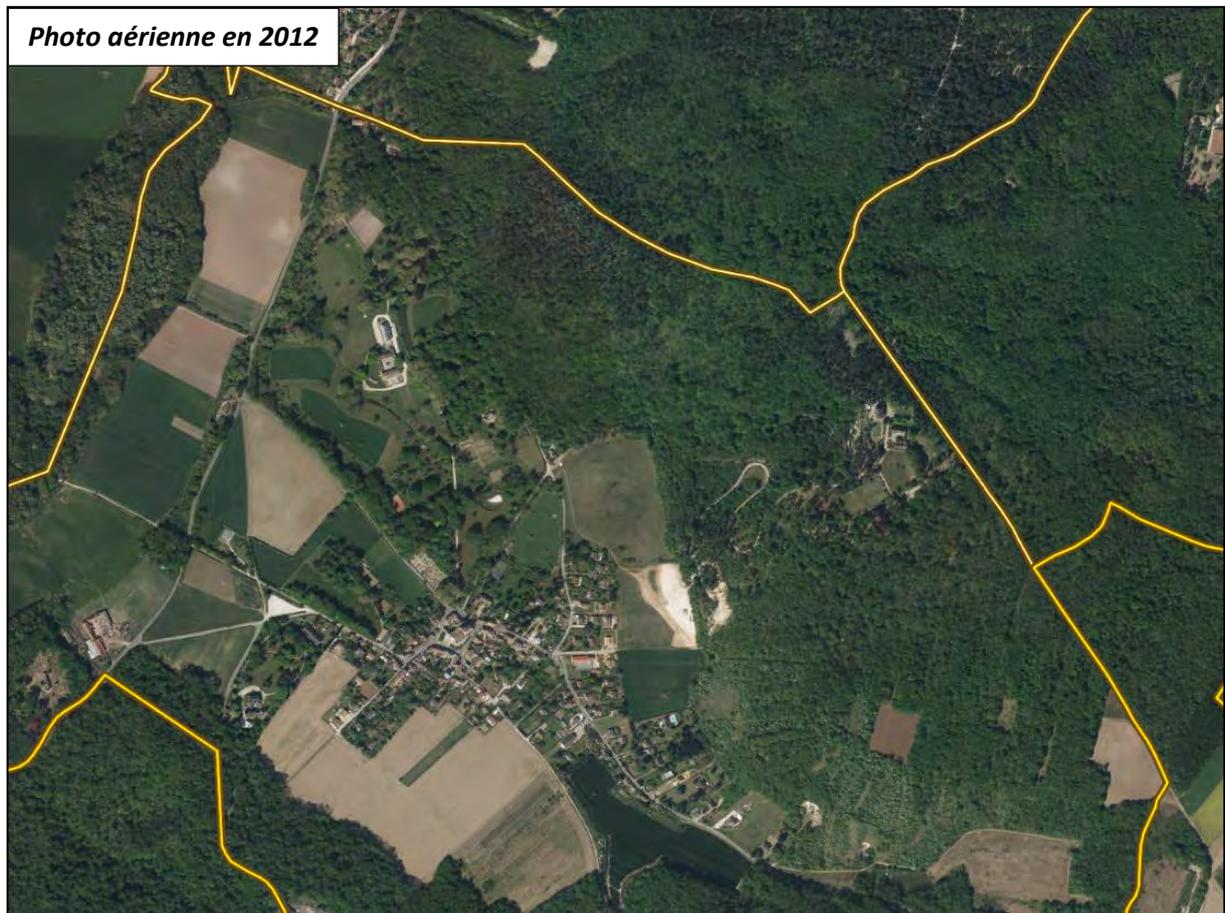
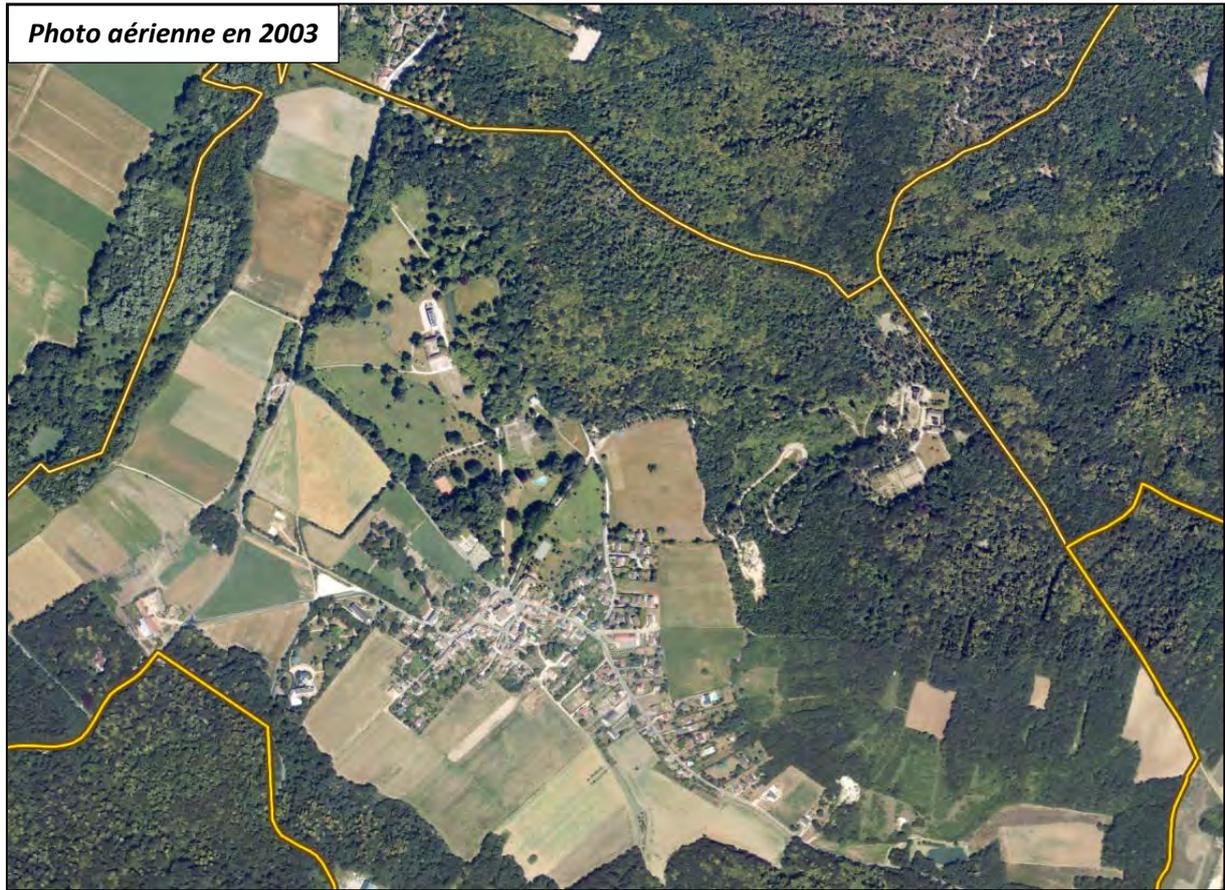


Les rectangles rouges représentent les nouvelles constructions entre 2003 et 2010. Cependant, tous les secteurs sont situés dans la tache urbaine du bourg.

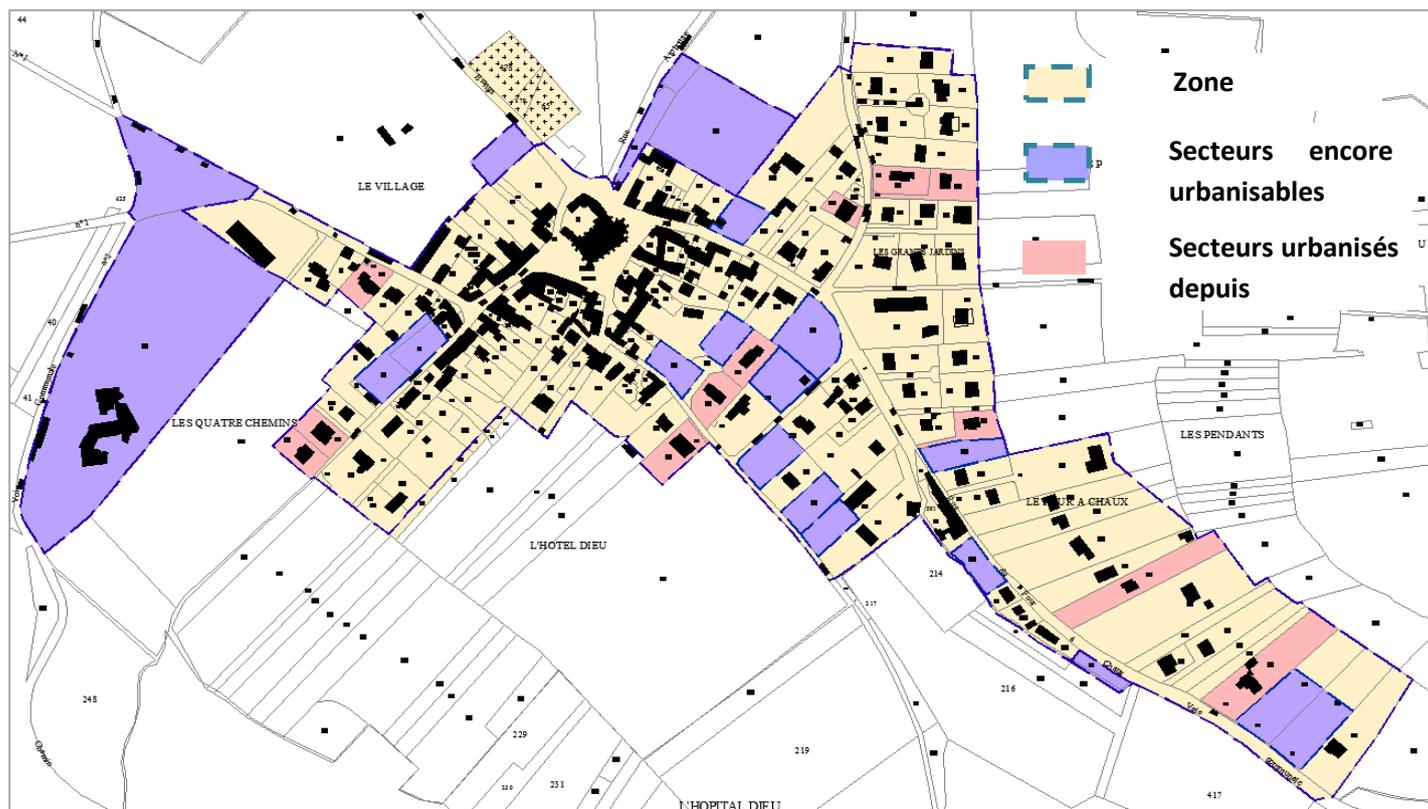
Entre 2003 et 2012, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières a connu un développement de l'urbanisation relativement faible. En effet, seulement 6 constructions ont vu le jour, soit un rythme inférieur à une construction par an.



L'analyse des photographies aériennes nous permet d'identifier les évolutions récentes des boisements présents à Saint-Sulpice-de-Favières. On constate que les ensembles se sont maintenus, avec une croissance visible dans certains secteurs, comme dans le bois des Rochers et de la Garenne.



2. Bilan du POS et de l'utilisation de l'espace



Carte 45 : Zonage du POS (source : POS de Saint-Sulpice-de-Favières)

Un certain nombre de secteurs constructibles du POS n'ont pas été urbanisés depuis son approbation en 1985. Au total, cela représente une superficie de 5,2 hectares encore mobilisables.

Le bilan de l'utilisation de l'espace depuis 1985 montre que les espaces libres de la tache urbaine sont relativement bien exploités. Ainsi sur la période 1985/2014, lorsqu'environ 1,1 hectare de dents creuses a été urbanisé, l'étalement urbain ne s'est accru que de 2760 m².

Par ailleurs, la densité des espaces consommés reste faible avec une moyenne de 8,6 logements/hectare, soit 12 constructions pour 1,4 hectare de consommés.

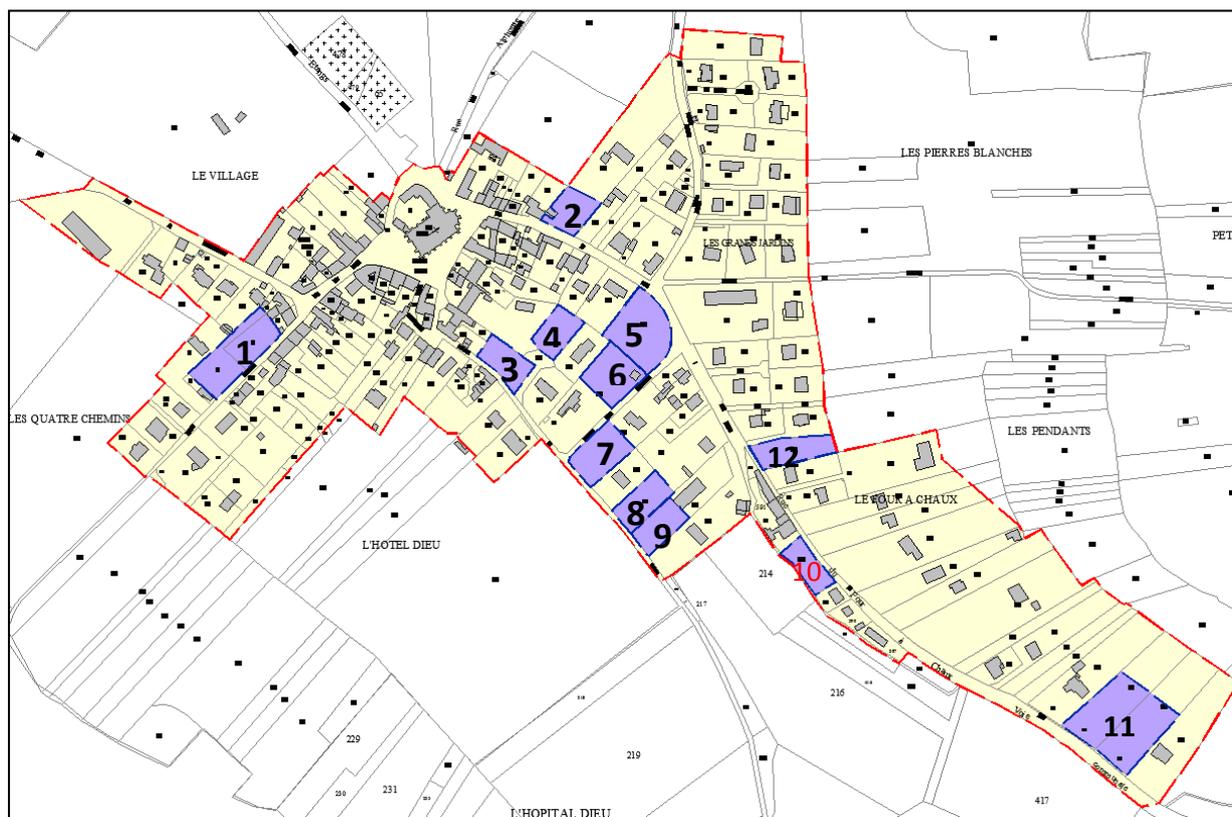


Carte 46 : Délimitation de l'espace bâti (source : POS de Saint-Sulpice-de-Favières)

La densité observée au niveau de la périphérie du centre bourg (bleue) est relativement faible, environ 7 logements à l'hectare. A contrario, celle du cœur historique de la commune (rose) est d'environ 24 logements à l'hectare.

Au travers du PLU, il serait donc souhaitable de travailler sur la densité des secteurs situés en périphéries (bleue). Ce travail de densité ne doit toutefois pas nuire à la qualité architecturale et paysagère du territoire.

3. Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Carte 47 : Repérage des dents creuses (source : CDHU)

Le périmètre urbain retenu pour établir le potentiel foncier mobilisable s'appuie uniquement sur la tache urbaine du bourg de la commune. Avant de s'étendre, il convient de s'assurer du potentiel des espaces libres de la tache urbanisée. Les différentes contraintes s'appliquant sur le territoire ont également été prises en compte et notamment le classement de la vallée de la Renarde et la lisière de protection des bois.

Numéro	Superficie des secteurs	Occupation du sol	Production de logements estimés
1	865 m ²	Friche	1
2	826 m ²	Jardin boisé	1
3	874 m ²	Friche, espace enherbé	2
4	845 m ²	Jardin boisé	1
5	1 971 m ²	Jardin, potager	3 (OAP)
6	1 300 m ²	Jardin	1
7	1 240 m ²	Jardin, potager	1
8	984 m ²	Jardin	1
9	889 m ²	Espace en friche	1
10	749 m ²	Jardin	1
11	3 419 m ²	Friche, espace enherbé	2
12	1 080 m ²	espace enherbé	1
Total	15 042 m²		16

Tableau 20 : Estimation des capacités de densification relatives aux dents creuses (source : CDHU)

- 4. Le dernier secteur se situe le long de la rue du Four à Chaux. Le potentiel de renouvellement urbain sur cet espace repose sur le principe de densification. Sur ce secteur, il est possible d'intégrer des nouvelles constructions devant les maisons existantes et/ou en fond de jardin. Cependant, l'aménagement de cette zone repose sur la volonté des habitants concernés de se mettre en accord pour réaliser une division parcellaire de leur terrain. Un grand nombre de logements peuvent être réalisés sur cet espace. On estime à environ 8 logements possibles sur ce secteur.

Synthèse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le centre historique du bourg apparaît déjà relativement dense. De ce fait, la majorité de ces espaces n'ont pas forcément vocation à être densifiés. Cependant, il peut être envisagé de récupérer les logements vacants ou bien encore de réhabiliter des logements vacants.

La densification des espaces bâtis s'effectuera donc essentiellement sur les espaces pavillonnaires.

Les dents creuses sont au nombre de 12 et occupent une superficie d'environ 1,5 hectare. La production de logements est estimée à 16 unités.

La mutation des espaces bâtis (renouvellement urbain) représente également un fort potentiel de développement. La production de logements est estimée à environ 14 logements (hors réhabilitation du domaine de Béthanie).

De par la nature de ces secteurs, fonds de parcelles et jardins, leur urbanisation est très aléatoire et nécessite pour certains secteurs des aménagements lourds de VRD qui ne permettent pas d'envisager leur urbanisation dans le cadre de ce PLU.

Dans le cas le plus favorable, c'est-à-dire sans rétention foncière, la commune dispose d'**un potentiel d'environ 30 nouveaux logements** dans son tissu déjà urbanisé, uniquement sur les espaces recensés.

Synthèse et principaux enseignements

<i>L'existant</i>	<i>Les évolutions récentes</i>	<i>Les besoins et les perspectives d'évolution</i>
<p>De vastes espaces boisés, en progression.</p> <p>Une densité urbaine forte sur le bourg historique et faible dans la périphérie.</p>	<p>Une consommation de l'espace naturel et agricole faible depuis l'approbation du POS.</p> <p>Un rythme de construction inférieur à 1 logement par an.</p>	<p>Le potentiel foncier est important dans le tissu pavillonnaire. Privilégier ces zones pour une éventuelle expansion urbaine.</p> <p>Potentialités fortes de renouvellement urbain au sein des espaces bâtis.</p>

Tableau 21 : Synthèse et principaux enseignements des capacités de densification et de mutation du bâti

PARTIE 7 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1. Les choix retenus pour établir le PADD

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement adapté à l'échelle des moyens d'une petite commune, et respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles, en favorisant une maîtrise des déplacements et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir la qualité de vie des habitants.

Il s'agit, par ce projet, de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique, source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a été l'occasion de rechercher une harmonie entre les sensibilités du territoire et les dynamiques de développement induites par sa situation dans l'aire d'influence de l'agglomération parisienne.

Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de fortes sensibilités paysagères, patrimoniales et naturelles. La préservation de la ressource agricole représente aussi une contrainte importante.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal équilibré, mais en axant le développement futur de la commune vers des orientations plus qualitatives que quantitatives.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

La commune de Saint-Sulpice-de-Favières, dans l'élaboration de son PADD, a dû trouver un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine, des espaces naturels et agricoles et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Orientation n°1 : Affirmer la place du bourg

Promouvoir un scénario maîtrisé et cohérent

Compte tenu de la présence du site classé, contraignant fortement le développement de la commune, aucun taux de croissance démographique n'est fixé.

Cependant, afin d'être compatible avec le SCoT, l'objectif de production de logements de celui-ci est repris dans le cadre du PLU. Il s'agit d'un développement prévoyant la construction d'un logement par an pendant 20 ans. Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat. Relativement au dernier recensement INSEE, cela correspond à une production d'environ 12 logements, uniquement sur le bourg.

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 en lien avec les différents documents supra-communaux.

Le projet de développement recherche donc une maîtrise de la croissance qui s'appuie sur un seuil maximal d'environ 1 construction par an.

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>

Tableau 22 : Objectifs de production de logements sur 20 ans pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)

Le SCoT impose également la production de 5 % de logements aidés sur la période, soit la construction d'un logement social.

La production de 20 logements sur la période 2010-2030 engendrerait l'arrivée d'environ 50 habitants supplémentaire à raison de 2,5 personnes par ménages en 2030.

Contenir l'urbanisation sur le bourg et augmenter la densité

Le SDRIF assigne à la commune d'augmenter la densité de la tache urbanisée de 10 %. Saint-Sulpice-de-Favières est identifiée comme « bourg, village et hameau », une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est donc possible.

En appliquant la méthodologie demandée par le SDRIF sur le Mode d'Occupation du Sol (MOS) réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme en 2012, les espaces urbanisés de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières représentent environ 26,7 hectares. Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est permise pour Saint-Sulpice-de-Favières, soit une extension maximale de 1,33 hectare.

Cependant, le SCoT n'accorde aucun potentiel foncier de développement lié à l'urbanisation (extension).

La commune dispose d'un potentiel de densification d'environ 30 logements dans son tissu urbanisé. Cependant, une grande majorité des dents creuses et fonds de jardin recensés étaient déjà constructibles au POS. Il existe donc un phénomène de rétention foncière. En appliquant un taux de rétention foncière de l'ordre de 30%, on estime à 21 le nombre de constructions pouvant être réalisées au sein du tissu urbain existant, sur la durée du PLU.

Ainsi, la production de logements sera concentrée uniquement sur le bourg de Saint-Sulpice-de-Favières afin de lutter contre l'étalement urbain. Les élus souhaitent mobiliser en priorité l'ensemble des dents creuses puis le potentiel de renouvellement urbain existant au sein de cet espace.

De ce fait, la commune entend augmenter la densité de l'espace urbanisé de 10 %, soit une densité de 6,71 logements par hectare au terme du PLU. Afin de favoriser cette augmentation de la densité, une densité minimale de 13 logements à l'hectare sera imposée pour les nouvelles opérations d'aménagement.

Les principaux écarts de la commune seront autorisés à évoluer, conformément au Code de l'urbanisme.

Le PADD s'appuie donc sur un développement à partir des zones pour lesquelles les investissements en infrastructures (assainissement, eau, voiries...) sont plus économes pour la collectivité et également sur la préservation de terres agricoles et naturelles. Dans les faits, l'urbanisation se fera en grande partie par une densification des espaces bâtis (utilisations des dents creuses).

Préserver les activités culturelles, historiques et artisanales

Le PLU s'appuie donc sur la nécessité de maintenir les activités existantes et de permettre leurs évolutions sur place. De plus, la commune de Saint-Sulpice-de-Favières s'inscrit de plus en plus dans la filière touristique.

La commune possède quelques activités économiques sur son territoire communal et est surtout un lieu touristique grâce à son patrimoine et ses chemins de randonnée.

Les élus souhaitent ainsi maintenir et favoriser l'implantation d'activités économiques (artisanat et commerce) sur le bourg pour conforter l'attractivité du secteur. Par ailleurs, ces activités devront être compatibles avec le voisinage d'habitations. Cette diversification permettra de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines.

Orientation n°2 : Préserver le territoire et le cadre de vie

Prendre en compte les risques naturels

Les risques identifiés sur la commune seront pris en compte dans les choix de zonage et notamment en ce qui concerne le risque de ruissellement.

En effet, la commune a connu de nombreux dégâts suite à des épisodes pluvieux de forte intensité (plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles en 2013). Le risque de ruissellement sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières se traduit par un charriage de boue, de sable et d'eau en direction du bourg et provenant du plateau de Mauchamps.

Pour assurer une meilleure protection des biens et des personnes, la commune a fait le choix :

- De réglementer les usages de l'eau (principalement pluviale) afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les risques d'inondation et de ruissellement ;
- De classer en zones inconstructibles les secteurs pouvant atténuer le risque de ruissellement (plateau agricole, coteaux boisés, espaces agricoles situés à proximité des espaces bâtis).

Définir la protection des paysages et du patrimoine

Le paysage de la commune est fortement marqué par la présence de bois, de l'agriculture et d'un patrimoine architectural de qualité.

Pour préserver les éléments marquants du paysage, plusieurs orientations ont ainsi été retenues :

- Protéger les éléments boisés par des outils adaptés ;
- Protéger les espaces agricoles de qualité par un zonage adapté ;
- Préserver les fenêtres visuelles répertoriées sur la carte du PADD par des prescriptions réglementaires. Le règlement du PLU veillera à empêcher une urbanisation anarchique ;
- Est identifié au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme le chevelu hydrographique de la Renarde ;
- Sont identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme les éléments bâtis présentant un intérêt paysager et architectural remarquable.

Le principe général est de préserver l'ouverture des espaces cultivés (plateau et vallée), mettant en avant les zones urbanisées ainsi que l'intégrité des espaces boisés qu'elle jouxtent.

Les zones constructibles sont donc définies de manière à ne pas impacter la qualité paysagère des espaces agricoles et naturels.

Maintenir le bon état de la trame verte et bleue

Afin de protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur la commune, et conformément au SCoT, au SDAGE et au SDRIF, la commune a ainsi fait le choix :

- D'identifier, au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme le chevelu hydrographique de la Renarde et d'établir une protection le long de ses berges (zones naturelles et zones agricoles inconstructibles) ;
- De classer par un outil adapté l'ensemble des bois afin d'assurer leur protection (zone naturelle et EBC) ;
- De limiter les risques d'urbanisation des continuums boisés ;
- De préserver les corridors écologiques de la sous-trame "Forêts" et "bleue" par un zonage adapté (zones naturelles et agricoles inconstructibles) ;
- De préserver les lisières des bois par une bande inconstructible de 50 mètres.

Les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune (site classé, site inscrit, zones humides, ZNIEFF, ripisylves) seront protégés, car localisés au sein de la trame verte et bleue. De plus, des zones agricoles inconstructibles (Ap) seront mises en place au niveau de la vallée de la Renarde, du plateau et sur les coteaux agricoles pour des raisons paysagères et pour éviter une aggravation du phénomène de ruissellement.

Aménager des espaces de stationnement

La commune connaît de nombreux problèmes de stationnement et notamment dans le centre historique, autour de la place de l'église.

Afin de faciliter les déplacements sur la commune et éviter le stationnement des véhicules sur la voie publique, un certain nombre de places de stationnement par logements sera demandé.

De plus, la commune souhaite prévoir des possibilités d'aménagement pour améliorer l'offre de stationnement public sur le centre bourg.

Favoriser la circulation douce

Afin de réduire l'usage des véhicules motorisés et ainsi de limiter les émissions de gaz à effet de serre, les déplacements doux seront favorisés notamment par le biais des emplacements réservés. C'est notamment le cas sur l'ancienne ligne de chemin de fer « le Tacot » en direction de Souzy-la-Briche.

Les chemins de grande randonnée seront également préservés.

Préserver et protéger les espaces agricoles

Afin de pérenniser les exploitations en place et de protéger la qualité paysagère des espaces agricoles, les élus ont fait le choix de définir des secteurs agricoles constructibles (A) autour des exploitations existantes et de mettre en place un zonage inconstructible (Ap) sur une grande partie des terres agricoles (plateau et vallée de la Renarde), afin de protéger ces paysages et de limiter le risque de ruissellement.

Le Conseil Municipal a ainsi fait le choix de classer la plus grande superficie possible en zone agricole afin de pérenniser les espaces agricoles et ralentir l'étalement urbain.

Préserver et valoriser le domaine de Béthanie

Le domaine de Béthanie fait partie intégrante du patrimoine local de Saint-Sulpice-de-Favières. De ce fait, les élus ont fait le choix de préserver le patrimoine bâti « historique » du domaine, à savoir le Manoir des Ronces et ses annexes anciennes.

Le parc du domaine fera également l'objet d'une préservation particulière. A ce titre, des arbres remarquables seront classés en EBC.

2. Les choix retenus pour établir le zonage

Le zonage du PLU

Les zones du PLU

Les enjeux majeurs pour le PLU de Saint-Sulpice-de-Favières sont de préserver les milieux naturels du développement urbain et donc de développer et densifier l'urbanisation du bourg de la commune.

La commune étant fortement contrainte par le site classé, il s'agit donc de développer des secteurs présentant le moins d'enjeux agricoles, paysagers, et de risques naturels. Les choix de développement se portent donc sur la densification du tissu urbain existant.

Les choix retenus résultent d'une volonté d'adaptation du zonage aux formes et aux fonctions urbaines présentes sur la commune. La délimitation des zones est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 5 zones ont été délimitées :

- 2 zones ont été délimitées au regard des formes urbaines en présence et à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain : UA, UB
- 3 zones ont été déterminées au regard de l'affectation et de la vocation spécifique de certains secteurs : N, A et Ap.

Zones	Caractéristiques	OBJECTIFS POURSUIVIS
UA	Centre bourg, centre historique	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la centralité. • Mettre en valeur le caractère identitaire du bourg ancien.
UB	Périphérie du bourg, zone pavillonnaire	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer les secteurs pavillonnaires du bourg. • Intensifier la densification sur ces secteurs. • Définir un règlement homogène sur l'ensemble de ces zones bâties.
N	Zone naturelle	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la préservation des espaces naturels. • Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversités définis par le SRCE et le SDRIF (bois et Renarde) • Préserver la qualité des paysages.
A Ap	Zone agricole <i>Zone agricole inconstructible pour des raisons paysagères et environnementales</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien des terres agricoles du plateau de Mauchamps et de la vallée de la Renarde. • Permettre l'évolution des activités agricoles existantes. • Limiter l'imperméabilisation des terres agricoles pour réduire le risque de ruissellement. • Préserver la qualité des paysages.

Tableau 23 : Objectifs des différentes zones du PLU (source : CDHU)

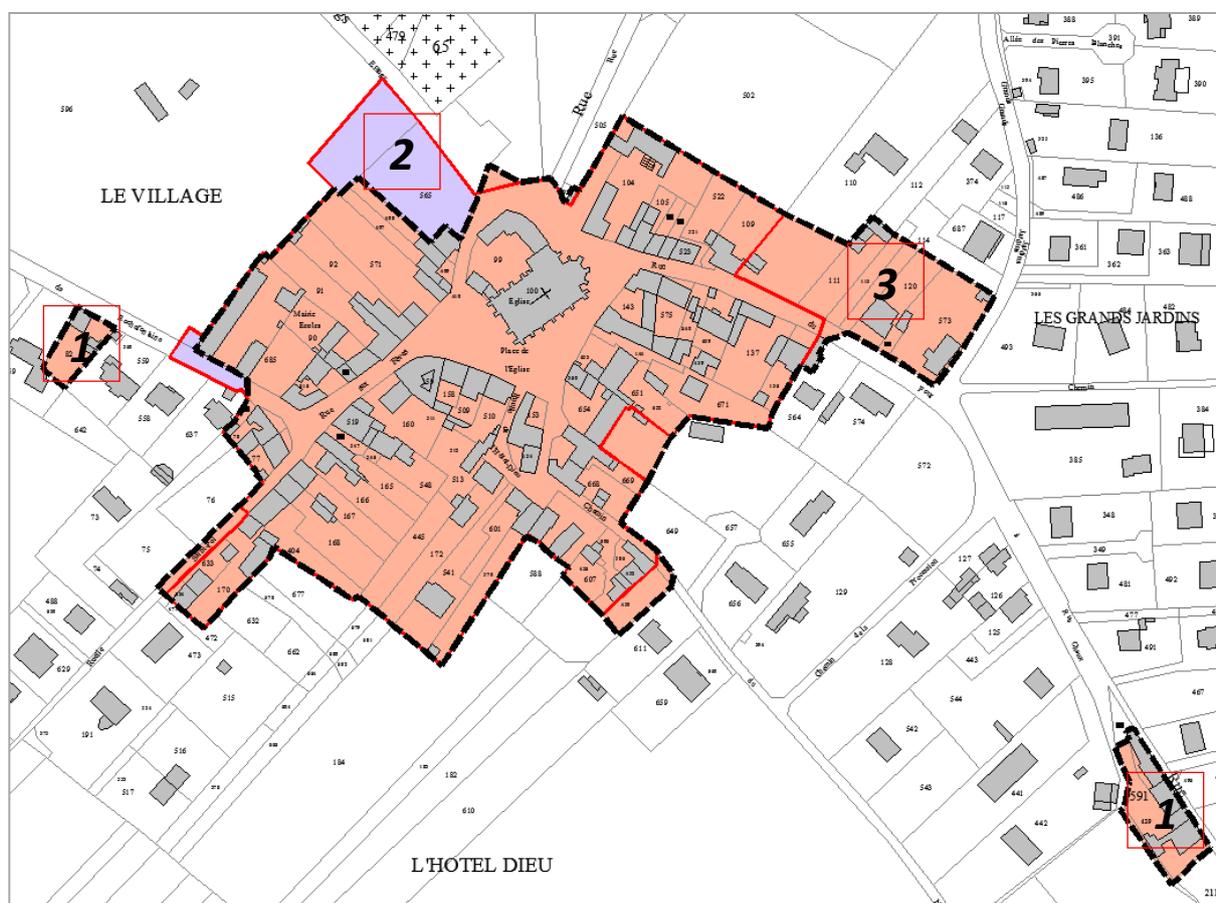
Traduction du PADD dans la délimitation des zones

<i>Orientations du PADD</i>	<i>Traduction dans le zonage</i>
<i>Promouvoir un scénario maîtrisé et cohérent</i>	Mise en place d'un scénario démographique « au fil de l'eau ». Prescriptions du SCoT et du SDRIF.
<i>Contenir l'urbanisation sur le bourg</i>	Délimitation stricte des zones UA et UB pour contenir l'urbanisation nouvelle au sein du bourg. Renforcement de cette délimitation par le site inscrit et classé de la vallée de la Renarde.
<i>Préserver les activités culturelles, historiques et artisanales</i>	Voir règlement.
<i>Prendre en compte les risques naturels</i>	Mise en place de zone N et Ap sur les secteurs permettant d'atténuer le risque de ruissellement (plateau agricole, coteaux boisés et espace agricole situé en contre bas des coteaux boisés). Délimitation de zone N et Ap sur les bords de la Renarde pour éviter tout risque d'inondation. Des dispositions supplémentaires sont également intégrées dans le règlement (infiltration des eaux de pluie à la parcelle,...).
<i>Définir la protection des paysages et du patrimoine</i>	Zone N et Ap sur les sites présentant un intérêt paysager de qualité (boisements, vallée de la Renarde). Délimitation de la zone UA spécifique au centre ancien et protection du patrimoine local via le règlement et l'architecte des bâtiments de France.
<i>Maintenir le bon état de la trame verte et bleue</i>	Zone N sur l'ensemble des boisements, ZNIEFF, zone humide et sur les ENS. La protection des continuités écologiques est définie par un zonage N et Ap (corridor boisé, corridor de la Renarde).
<i>Aménager des espaces de stationnement</i>	Voir règlement. Prévoir des emplacements réservés.
<i>Favoriser la circulation douce</i>	Emplacements réservés sur l'ancienne ligne de chemin de fer.
<i>Préserver et protéger les espaces agricoles</i>	Zone Ap sur le plateau de Mauchamps et dans la vallée de la Renarde. Zone A sur les exploitations agricoles existantes.
<i>Préserver et valoriser le domaine de Béthanie</i>	Protection du Manoir des Ronces via le règlement EBC sur le parc du domaine

Tableau 24 : Traduction du PADD dans la délimitation des zones (source : CDHU)

La délimitation des zones

Zone UA - Centre bourg historique



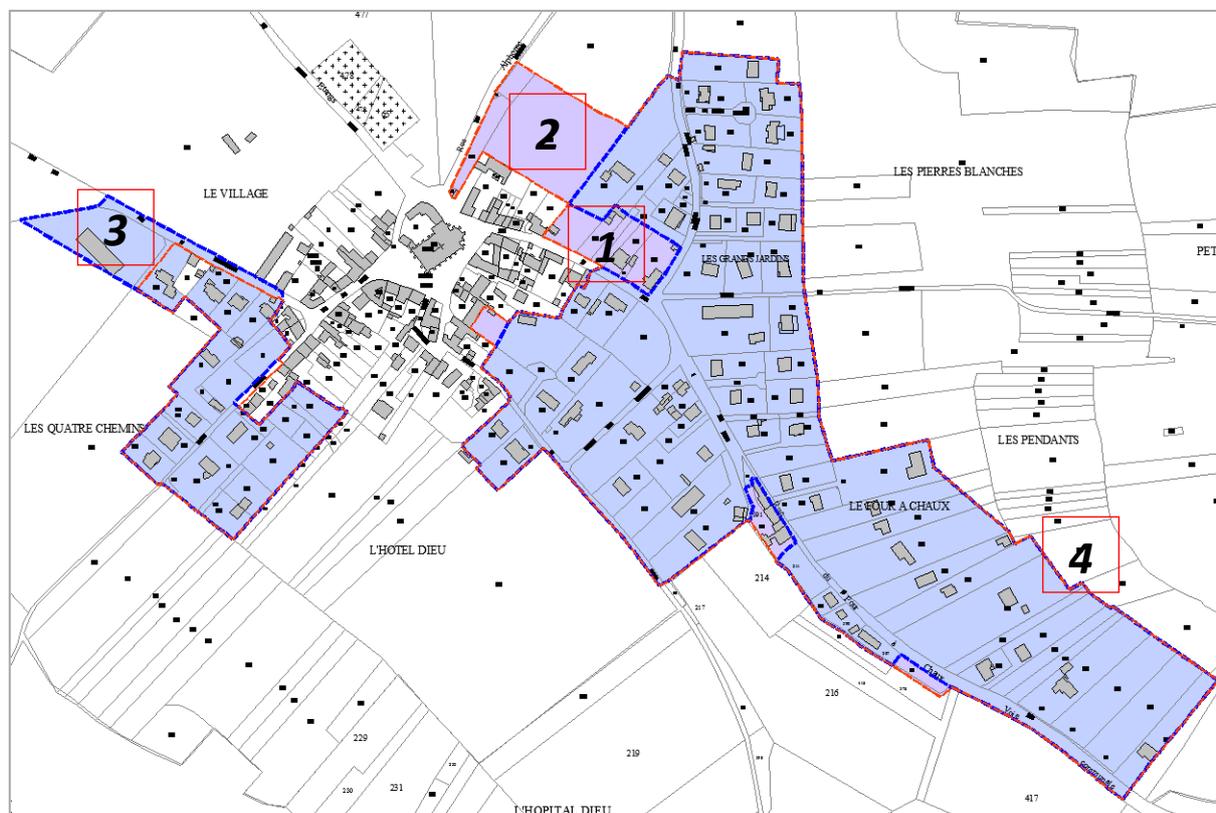
Carte 49 : Superposition de la zone UA du POS (trait rouge) et UA du PLU (trait noir) (source : CDHU)

Carte 45 : Superposition de la zone UA du POS (trait rouge) et UA du PLU (trait noir) (source : CDHU)

- 1. Par rapport au POS, la délimitation de la zone UA du PLU intègre l'ancienne poste ainsi qu'un ensemble bâti, situé rue du Four à Chaux.
- 2. Le zonage UA du PLU déclasse la parcelle 565 de la zone constructible. Cette parcelle étant dans le champ de vision de l'église, il apparaît indispensable de la préserver de toute urbanisation.
- 3. La délimitation de la zone UA au PLU intègre l'ensemble du bâti ancien situé le long de la rue du Four à Chaux. Les maisons correspondent à des villas bourgeoises.

Zones UB - Zones périphériques

La délimitation de la zone UB est calquée en grande partie sur la zone UR et UH du POS et s'arrête aux dernières constructions existantes.

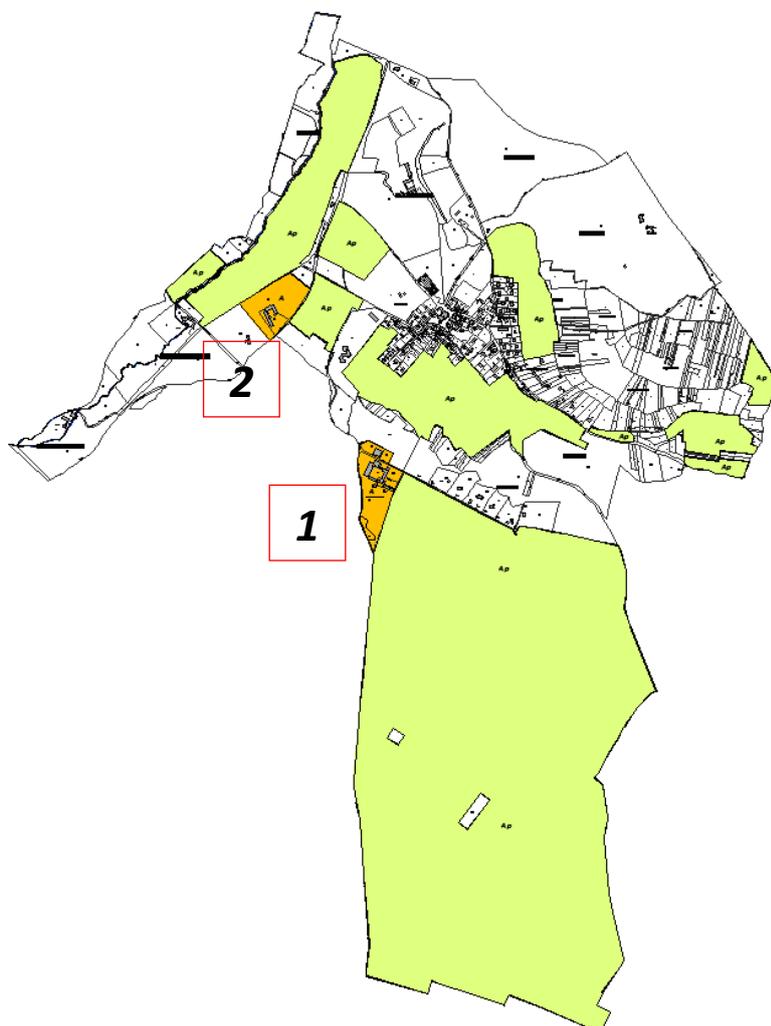


Carte 50 : Superposition de la zone UR, UH, NB et NAUG du POS (trait rouge) et UB du PLU (trait bleu) (source : CDHU)

- 1. Cet espace a été intégré dans la zone UA du PLU. il était classé en zone UH et UR au POS.
- 2. Ce secteur a été classé en zone NA au POS (zone destinée à recevoir une extension de l'agglomération sous forme d'aménagements concertés). Le PLU déclassé l'ensemble de ce secteur pour l'intégrer dans une zone inconstructible afin de préserver l'ouverture visuelle sur l'église de Saint-Sulpice-de-Favières. La délimitation de la zone UB de ce secteur s'est faite de manière à ne pas nuire au cône de vue sur l'église.
- 3. Ce secteur correspond au couvent des dominicaines de Béthanie, classé en zone UL de loisirs, de tourisme, éducation, santé ou autres équipements publics au POS. Ce secteur, identifié comme espace de renouvellement urbain, a été intégré dans la zone constructible UB, car idéalement situé. La délimitation de la zone s'est faite par rapport à l'alignement de la construction voisine.
- 4. Ajout d'une bande de 15 mètres pour la protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 ha.

Zones A - Zones agricoles

L'ensemble des zones A et Ap du PLU correspond à la zone NC du POS.

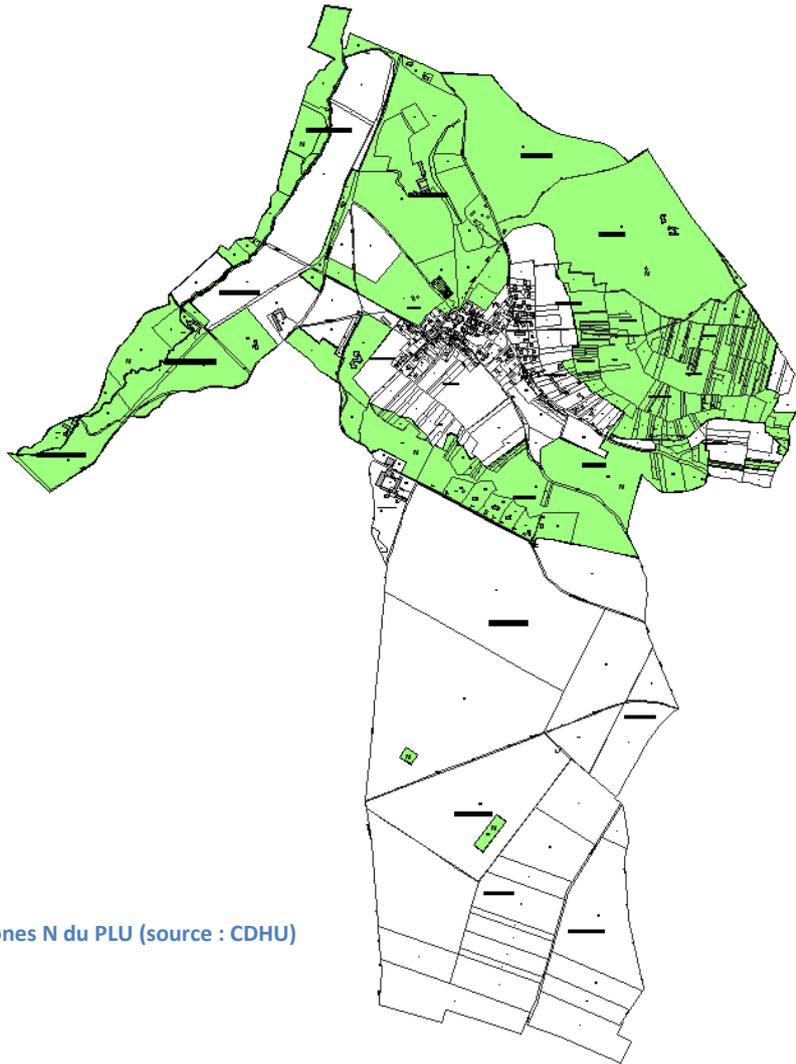


Carte 51 : Zones Ap (beige) et A (marron) du PLU (source : CDHU)

1 et 2 : Les sièges d'exploitation sont classés en zone A (agricole « constructible ») au PLU. Les zones A et Ap ont été définies selon les ilots PAC.

L'objectif du classement Ap (agricole « inconstructible ») correspond à plusieurs objectifs :

- Préservation de l'outil agricole ;
- Préservation des paysages ;
- Ne pas imperméabiliser davantage les sols pour réduire au maximum le phénomène de ruissellement sur le territoire communal.

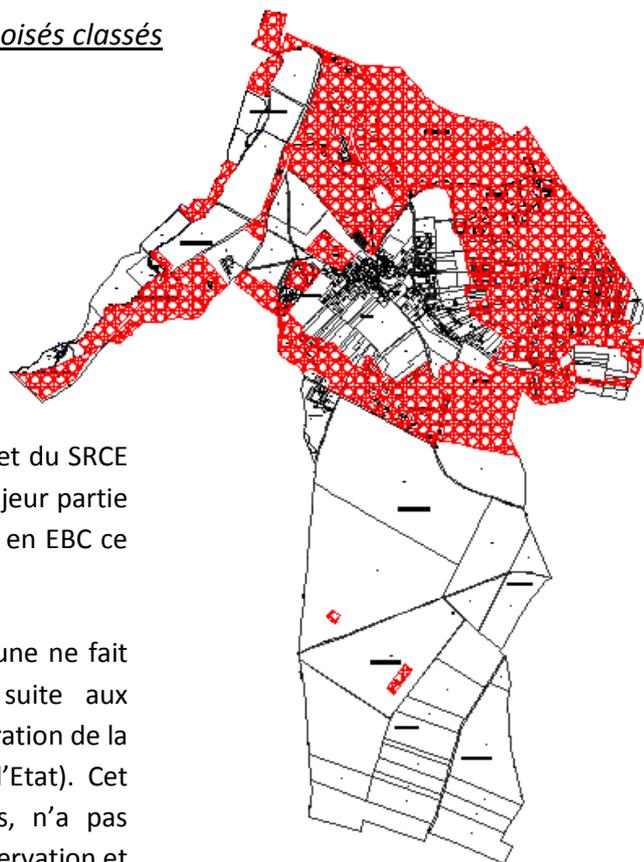
Zones N - Zones naturelles

Carte 52 : Zones N du PLU (source : CDHU)

Les bois, ripisylves, ENS, zones humides ont été classés en zone naturelle inconstructible. Les maisons isolées sont également intégrées dans ce classement.

Article L113-1 du Code de l'urbanisme : Espaces boisés classés

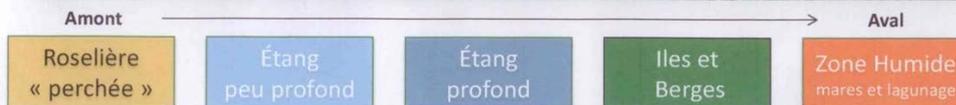
Carte 53 : EBC du PLU (source : CDHU)



Conformément aux prescriptions du SCoT, du SDRIF et du SRCE et compte tenu des EBC déjà identifiés au POS, la majeure partie des bois de la commune fait l'objet d'un classement en EBC ce qui permet d'en assurer leur protection.

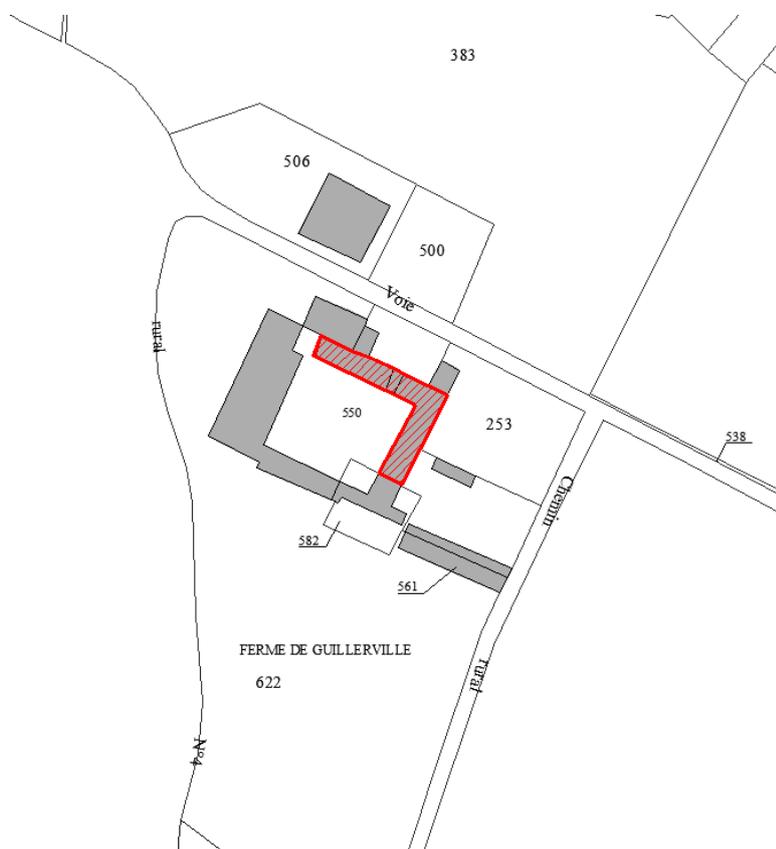
La parcelle cadastrée 000A583 au nord de la commune ne fait pas l'objet d'un classement en espace boisé, suite aux observations de l'enquête publique (projet de restauration de la mare/étang existant et à la note des services de l'Etat). Cet espace, référencé en ZNIEFF pour zones humides, n'a pas vocation à être totalement boisé pour assurer la préservation et la remise en état du milieu humides (voir projet ci-dessous).

Vue d'ensemble du projet d'Aménagement



Article L151-11-2 du Code de l'urbanisme : changement de destination

Une partie des bâtiments de la ferme de Guillerville sont identifiés pour un changement de destination pour de l'activité touristique conformément aux prescriptions du SCoT. Il s'agit d'une demande de l'exploitant agricole pour la diversification de son activité. A la demande de l'ABF, le panorama sur la façade Ouest de la ferme fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



Carte 54 : bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU (source : CDHU)

Article L151-19 du Code de l'urbanisme : protection du patrimoine bâti

Conformément aux objectifs du PADD, le projet de PLU prévoit la protection et la mise en valeur de certains éléments bâtis, en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques et les prescriptions de nature à assurer leur protection sont édictées aux articles 11 du règlement de chaque zone. Ces éléments, emblématique de la commune, n'ont pas encore été trop dénaturés.

Liste des bâtiments ou ensembles bâtis remarquables à préserver :

- 1. La porte de la ruelle de l'Hôtel-Dieu (zone UA)
- 2. Maison située place de l'église (zone UA)
- 3. Ancienne ferme, place de l'église (zone UA)
- 4. Ancienne ferme, rue du Four à Chaux (zone UA)
- 5. Ancienne ferme, ruelle Saint-Paul (zone UA)
- 6. Maison de notable (Les Ronces) (zone N)
- 7. Bâtiment ancien, route de Guillerville (zone A)
- 8. Ferme de Guillerville (zone A)
- 9. Muret de la ferme de Guillerville (zone A)
- 10. Château de Segrez (zone N)
- 11. Ferme de Rochefontaine (zone A)
- 12. Moulin de la Briche (zone N)
- 13. Ancienne gare (zone N)

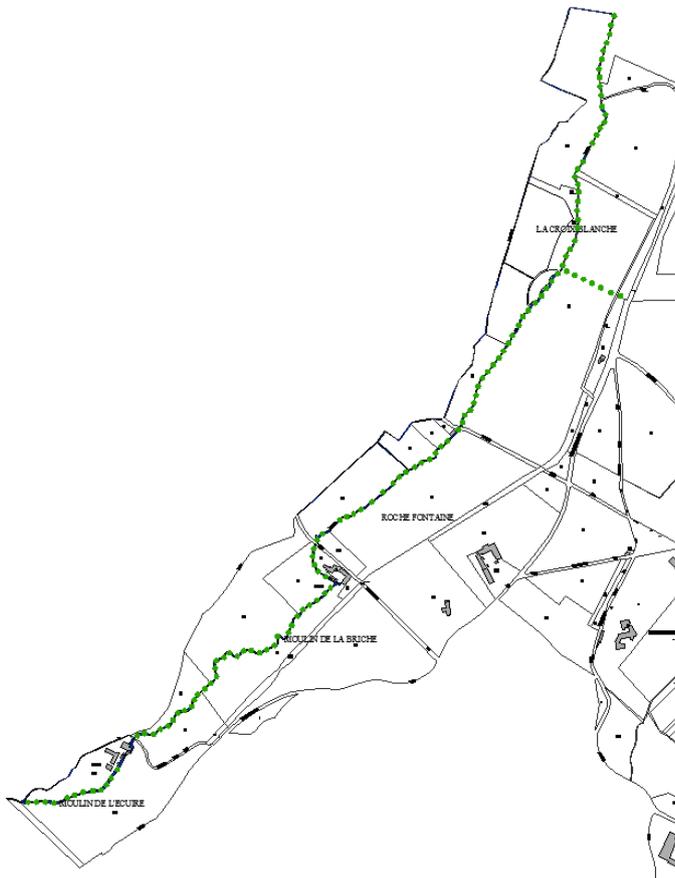
A la demande de l'ABF, le panorama sur la façade Ouest de la ferme de Guillerville (élément n°8) fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



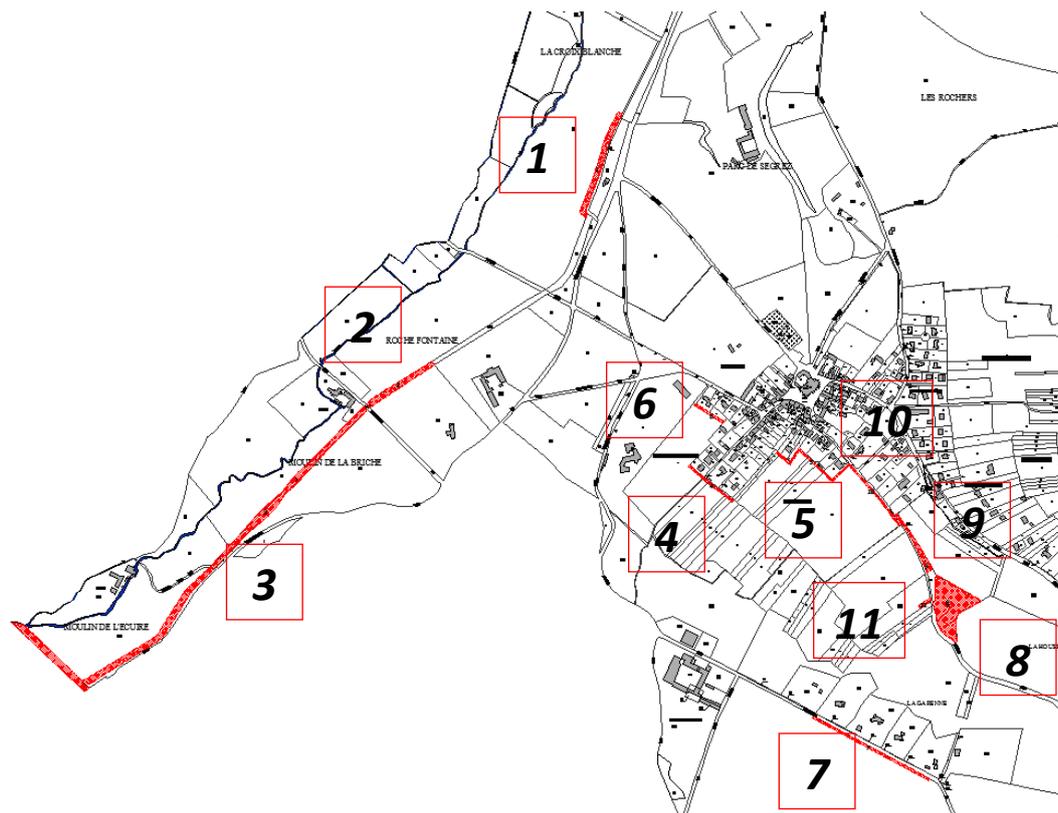
Carte 56 : bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU (source : CDHU)

Article L151-23 du Code de l'urbanisme : protection des éléments naturels remarquables

Conformément au PADD, la Renarde et ses milieux associés font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin d'en assurer la continuité écologique. Le règlement fixe des prescriptions spéciales en vue d'assurer leur protection.



Carte 57 : secteur identifié au titre de l'article L151-23 du CU (source : CDHU)

Article L151-41 du Code de l'urbanisme : emplacements réservés

Carte 58 : emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du CU (source : CDHU)

Numéro	Bénéficiaire	Superficie	Destination
1	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	2278 m ²	Cheminement doux
2	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	1 686 m ²	Cheminement doux
3	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	11 226 m ²	Cheminement doux
4	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	467 m ²	Fossé à redents + haie + merlon
5	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	842 m ²	Fossé à redents + haie + merlon
6	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	267 m ²	Fossé à redents + haie + merlon
7	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	1 080 m ²	Fossé à redents + haie + merlon
8	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	6 211 m ²	Mare
9	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	937 m ²	Renaturation de fossé avec redents
10	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	473 m ²	Fossé à redents + bande enherbée + haie
11	Commune de Saint-Sulpice-de-Favières	183 m ²	Merlon

- Les emplacements réservés n°1, 2 et 3 correspondent à la création d'un cheminement doux intercommunal, reprenant le tracé de l'ancien chemin de fer.

Les autres emplacements réservés découlent de l'étude sur le ruissellement, sur ces emplacements une DUP est en cours.

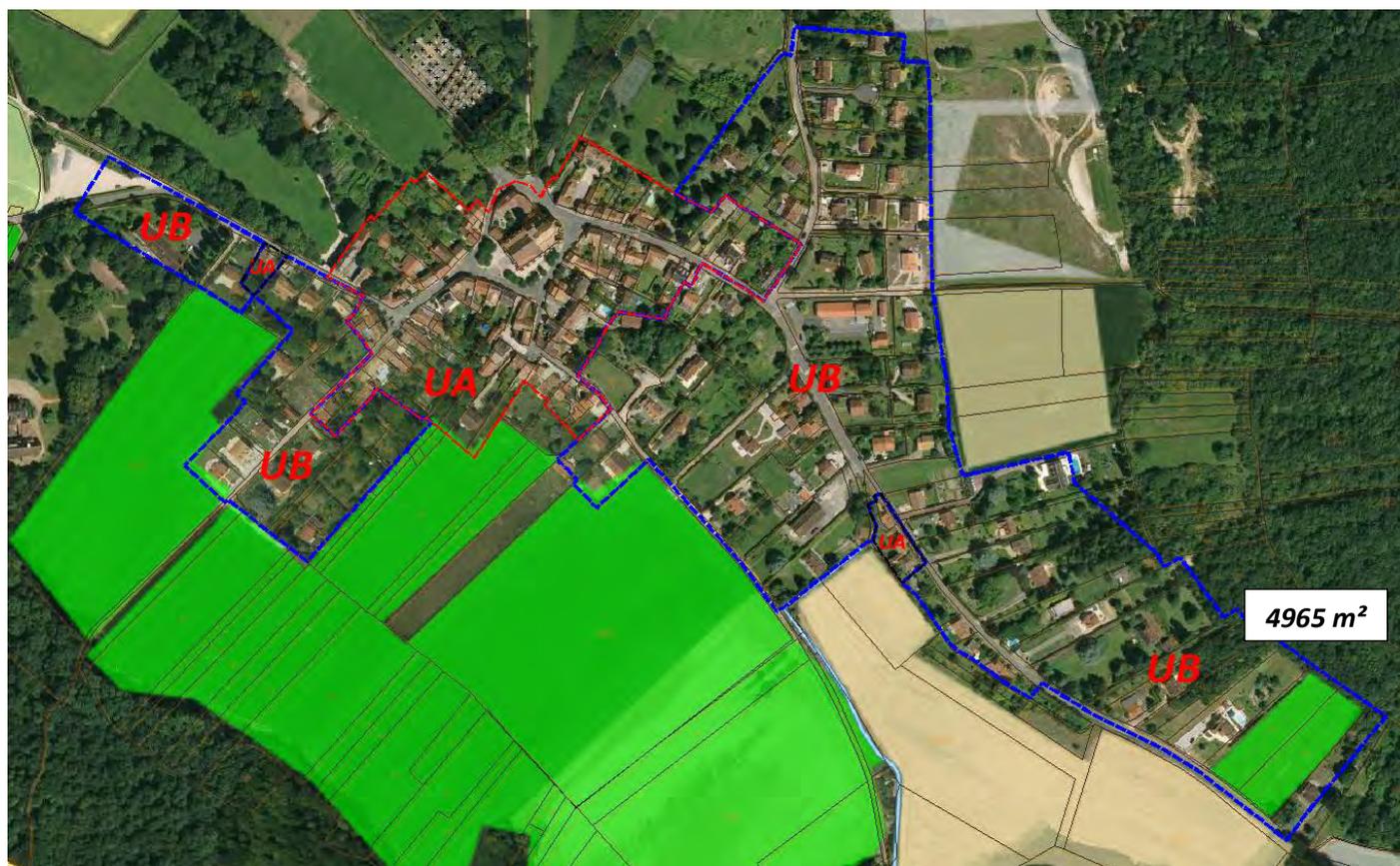
Evolutions des superficie des zones POS/PLU

Zones du POS	Superficie en ha	Pourcentage du territoire communal
UA	3,46	3,6
UH	0,99	
UR	11,31	
UL	26,13	5,9
NAUL		
NAUG	0,24	0,05
NA	0,71	0,16
NB	0,39	0,09
NC	396,40	54,0
ND	157,37	36,2
Total	437,00	100 %

Tableau 25 : superficie des zones du POS, extrait du rapport de présentation (source : POS)

Zones du PLU	Superficie en ha	Pourcentage du territoire communal
UA	4,01	0,90
UB	12,91	2,91
Total zone Urbaine	16,92	3,82
N	182,50	41,16
Total zone naturelle	182,50	41,16
A	7,57	1,71
Ap	236,36	53,31
Total zone agricole	243,93	55,02
Total	443,35	100
EBC	156,29	35,25

Tableau 26 : superficie des zones du PLU (source : CDHU)

La consommation d'espace agricole du PLU

Carte 59 : La consommation d'espace agricole à l'horizon 2030 (source : CDHU)

La consommation d'espace agricole prévue dans le cadre du PLU par rapport aux parcelles référencées à la PAC 2012 représente une superficie d'environ 4965 m² pour l'urbanisation et 10277 m² pour les emplacements réservés pour réduire/gérer le risque de ruissellement.

Pour l'urbanisation, un seul secteur est concerné. Ce secteur correspond à un espace entre deux constructions en « dents-creuses ». Ce secteur était déjà constructible au POS.

Les emplacements réservés n°4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 sont concernés par la consommation d'espace.

3. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°1 : secteur du bourg

Cette orientation porte essentiellement sur la préservation de l'ouverture visuelle en direction de l'église de Saint-Sulpice-de-Favières, mais également sur le principe de densification et de préservation du caractère architectural du secteur, conformément au PADD.

L'orientation prévoit :

- De préserver de l'urbanisation les secteurs définis dans le cône de visibilité de l'église.
- De préserver le caractère architectural des nouvelles constructions situées le long de la rue du Four à Chaux.

OAP n°2 : Secteur du bourg

Cette orientation porte sur la reconversion d'une parcelle située au cœur du village. Composée de petits vergers, cette parcelle de 1970 m² apparaît idéalement située pour accueillir de nouvelles constructions.

L'orientation prévoit un certain nombre de prescriptions :

- Conformément au SCoT, la densité minimale est fixée à 13 logements à l'hectare, soit 3 logements minimum sur l'ensemble de la zone.
- La réalisation d'un logement social et la construction de 2 logements individuels groupés, conformément au SCoT. Le logement social pourra être construit dans un des logements individuels groupés.
- L'accès du secteur devra s'effectuer par le chemin de la Procession, afin de limiter la création de nouveaux accès sur la rue du Four à Chaux.
- Les constructions devront prendre en compte la fenêtre visuelle sur l'église. Pour ce faire, des logements de type R+C sont imposés, à l'alignement des voies et en conservant l'angle dégagé.
- Il est également demandé de mettre en place une cour partagée, qui pourra être vouée au stationnement des véhicules (voitures et vélos). Cette dernière devra être paysagée.
- L'orientation prévoit également un traitement paysager du secteur. A ce titre, les haies existantes en bordure de voies devront être conservées. L'aménagement devra également conserver le plus grand nombre d'arbres existants et notamment ceux situés en bordure de zone.

4. Les choix retenus pour établir le règlement

Le rôle et la composition du règlement

Le règlement d'urbanisme établi dans le cadre du PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Dans chaque zone, 16 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R.123-9 ancien du Code de l'urbanisme) se distinguent :

Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales , les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparative
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	L'emprise au sol des constructions
Article 10	La hauteur maximale des constructions
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 du Code de l'urbanisme
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 du Code de l'urbanisme
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Tableau 27 : Dispositions des articles du Règlement du PLU

Déclinaison et justification des règles d'urbanisme

Articles 1 et 2 - Fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine...

Dans le respect du principe de diversité des fonctions urbaines, les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.

Toutefois, certaines limitations sont apportées :

- Les sous-sols sont interdits et le premier plancher de toute nouvelle construction doit être au moins à 20 centimètres au-dessus du terrain naturel dans toutes les zones, au vu des nombreux événements d'inondations passés, et du risque sous-jacent de ruissellement et de remontée de nappes.
- Les campings, stationnements ou garages de caravanes ainsi que les habitations légères de loisirs ne répondent pas aux objectifs de densités et de formes urbaines souhaités ;
- Les fonctions d'activités industrielles et d'entrepôt ne sont pas compatibles avec l'environnement résidentiel présent dans les zones les plus urbaines et résidentielles ;
- Afin d'organiser la cohabitation des fonctions urbaines, les activités sont admises dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont compatibles et qu'elles participent à la vie urbaine locale et les activités artisanales si elles sont compatibles avec le milieu environnant.

La vocation particulière de certaines zones engendre certaines spécificités relatives à l'occupation et l'utilisation des sols.

Spécificités par zones	
UA UB	<p>Dans la zone de centralité et les zones pavillonnaires, toutes les fonctions d'animation et de vitalité sont autorisées, à savoir commerce, artisanat, bureau, hébergement hôtelier, équipement d'intérêt collectif.</p> <p>Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques soient limités au terrain propre à l'activité compte tenu de la vocation d'habitat de la zone.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et installations autorisées dans cette zone pour ne pas aggraver les risques de ruissellement.</p>
N	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. La création de plans d'eau et étangs et l'ouverture et l'exploitation de carrière suite à l'enquête publique.</p> <p>Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension à condition que la superficie cumulée des extensions soit limitée à 20 m² d'emprise au sol afin de permettre une évolution raisonnable des constructions existantes.</p> <p>Pour le secteur l'écoute-s'il-pleut, conformément à l'avis des PPA et à la note des services de l'Etat, les extensions ne seront autorisées qu'à la condition que les ouvrages prévues par l'arrêté préfectoral cité soient réalisés pour ne pas aggraver les risques de ruissellement.</p> <p>Les constructions et installations visées aux articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement ne doivent pas porter atteinte à la continuité écologique de la Renarde, conformément au PADD.</p> <p>Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés.</p> <p>Toutes ces constructions et installations sont assorties d'une condition (ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne</p>

	portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) afin d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement.
A	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition que l'exploitation dispose de 2 SMA, afin de contrôler l'implantation de nouveaux bâtiments. Pour les constructions d'habitation, la règle est portée à 4 SMA toujours dans le but d'éviter les abus.</p> <p>Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé à condition d'être en lien avec une activité touristique (chambre d'hôte...) (voir article L151-11 2° ci-avant).</p> <p>Les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'activité agricole sont assorties d'une condition (ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) afin d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement.</p>
AP	<p>Dans les zones agricoles paysagères, seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et installations autorisées dans cette zone pour ne pas aggraver les risques de ruissellements.</p> <p>Les travaux et ouvrages de nature à réduire/gérer le risque de ruissellement sont autorisés.</p> <p>Toutes ces constructions et installations sont assorties d'une condition (ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages) afin d'assurer leur bonne intégration dans l'environnement.</p>

Tableau 28 : Spécificités des zones du PLU pour les articles 1 et 2 du Règlement

Article 3 - Desserte des terrains par les voies

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est de garantir la sécurité des habitants et des usagers de la route et également d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte des quartiers.

Ainsi pour les zones UA, UB et A :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des voies ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public.

Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses, interdiction de rejets des eaux usées dans la Renarde...).

Concernant les eaux pluviales, le PLU pose le principe du non-raccordement des constructions au réseau d'assainissement et le règlement prévoit de privilégier l'infiltration des eaux à la parcelle ou par des dispositifs appropriés, conformément aux dispositions du SDAGE, en limitant notamment le débit d'eaux pluviales à 1,2l/s/ha de terrain aménagé, pour le débit de pointe ruisselé d'une pluie de 50mm en 4h, et ce pour toutes les zones.

Article 5 - Superficie des terrains pour être constructibles

La taille minimale des terrains constructibles n'est règlementée dans aucune zone, conformément au 5° de l'article R123-9 ancien du Code de l'urbanisme.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques. Ces dispositions traduisent le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Ces règles ont un objectif d'organisation général du paysage urbain, elles déterminent la perspective de la rue, le front urbain.

A Saint-Sulpice-de-Favières, selon les zones, ces règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

Spécificités par zones	
UA	Dans le centre ancien, l'implantation des constructions (hors annexes isolées) doit se faire à l'alignement pour assurer la continuité du paysage urbain en place. En effet, les espaces publics (places et voies) sont cadrés par un bâti ancien qui les structure.
UB	Dans les secteurs pavillonnaires, les règles d'implantation des constructions répondent à la structure du paysage des rues issue de leurs constitutions progressives. Les pavillons sont implantés en recul de la voie, avec un espace végétalisé ou dédié au stationnement à l'avant des constructions. Les règles prévoient donc que les constructions s'implantent avec un recul minimum de 3 mètres.
N	Dans ces zones à vocations agricoles paysagères et naturelles (non constructible), les constructions (équipements ou services publics) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres pour assurer leur intégration dans l'environnement.
AP	
A	Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en recul de la voie avec un minimum de 10 mètres pour assurer la circulation des engins agricoles.

Tableau 29 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 6 du Règlement

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains.

Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain.

Spécificités par zones	
UA	Dans le centre ancien et dans les zones pavillonnaires, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales afin de poursuivre la composition de fronts urbains continus ou semi-continus et maintenir le cadre bâti. En cas de retrait par rapport à une des limites latérales, celui-ci est calibré pour assurer une intimité suffisante selon que la façade concernée comporte ou non des baies. Ce retrait doit être au minimum de 8 mètres en cas d'ouverture en façade ou en toiture, autre qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides et de 4 mètres si la façade ne comporte qu'une porte d'entrée ou des ouvertures à verres translucides.
UB	L'implantation des constructions est également possible sur les deux limites séparatives latérales, sous conditions de laisser un accès de 3 mètres permettant d'accéder au fond de parcelle (garage traversant...). Le recul par rapport au EBC correspond à la protection de la lisière du massif de plus de 100 ha. En cas d'implantation en limite séparative, l'implantation des constructions doit tenir compte des mitoyennetés existantes et ne pas s'implanter en rupture/décalage avec l'existant, lorsque cela est possible pour conserver un front urbain cohérent.
N AP	Dans ces zones à vocations naturelles ou agricoles inconstructibles, les quelques constructions autorisées peuvent être implantées en limite séparative.
A	Dans ces zones à vocations agricoles constructibles, l'implantation des constructions est prévue en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres pour assurer une transition végétale entre les espaces naturels voisins et la construction. De plus, cela permet également de faciliter la circulation des engins agricoles.

Tableau 30 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 7 du Règlement

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

L'article 8 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces principales ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification trop importante des terrains.

De manière générale, le PLU autorise l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain dès lors que celles-ci sont implantées en respectant des distances de retrait suffisantes.

Article 9 - L'emprise au sol des constructions

L'emprise bâtie autorisée est exprimée par rapport à la superficie totale du terrain. Au sein de cet article, seule l'emprise au sol des annexes est réglementée.

Spécificités par zones	
UA	L'emprise au sol des constructions, hors annexes, n'est pas réglementée afin de favoriser la densification. L'emprise au sol des annexes reste réduite afin de limiter l'imperméabilisation des sols :
UB	- Pour une annexe : 10% de l'unité foncière - Pour plusieurs annexes : 20% de l'unité foncière
N	L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitations existants ne doit excéder 20m ² d'emprise au sol. Cette emprise est relativement faible afin de ne pas nuire à l'environnement et aux paysages.
A et Ap	Non réglementé compte tenu de la vocation de la zone.

Tableau 31 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 9 du Règlement

Article 10 - La hauteur maximale des constructions

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain.

Spécificités par zones	
UA	Les règles de hauteur s'attachent à prolonger les gabarits existants dans la zone du centre ancien. Les règles ont une cote fixe qui correspond à la structure des fronts bâtis en place, à savoir 9 mètres au faite pour les habitations, dans la limite de R+1+C ou R+2. Les annexes isolées sont limitées à 3 mètres au faite afin d'éviter qu'elles portent atteinte au voisinage.
UB	Dans les secteurs pavillonnaires, la hauteur des constructions à vocation d'habitation est limitée à 7,5 mètres au faite, dans la limite de R+1+C ou R+2. Cette règle permet de préserver les paysages urbains. Les annexes isolées sont limitées à 3 mètres au faite pour les mêmes raisons que précédemment.
N	La hauteur est limitée à l'existant dans la mesure où seules les extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées et ce, dans le but d'assurer la bonne insertion des extensions dans l'environnement.
A	Afin de faciliter l'implantation des bâtiments agricoles, la hauteur est limitée à 12 mètres et 8 mètres pour les maisons d'habitation.

Tableau 32 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 10 du Règlement

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à leur environnement urbain ou naturel et de respect de la modénature et des éléments de composition dans le cas de modifications ou d'extensions de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés, suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus récents. Ainsi, dans la zone du bourg (UA), les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont plus précises et plus exigeantes compte tenu de la présence de constructions anciennes et de structures bâties particulières.

En outre, dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis de manière qualitative grâce à des prescriptions relatives aux façades, et notamment aux matériaux utilisés, des dispositions relatives aux couvertures, c'est-à-dire à la toiture des constructions. Ainsi, les règles édictées à l'article 11 ont pour objectif de renforcer la qualité architecturale et urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.

Les façades et devantures commerciales font l'objet d'un développement particulier afin de respecter l'organisation des façades et de ne pas dénaturer les fronts urbains par des ruptures dans le rythme des ouvertures ou des matériaux ou couleurs inappropriés.

Les clôtures font également l'objet d'un développement particulier pour l'ensemble de la commune selon les caractéristiques des clôtures existantes. Toutefois, des dimensions et des caractéristiques précises sont imposées en fonction des différentes zones.

Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les locaux techniques et les annexes doivent également être traités avec soin et s'intégrer au cadre paysager.

Article 12 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article R123-9 ancien du Code de l'urbanisme, le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Conforme aux préconisations du PDUIF.

Article 13 - Les obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Spécificités par zones	
UA	Afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE, cet article permet de limiter l'imperméabilisation des sols (les espaces non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 40 %). Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
UB	Les espaces non imperméabilisés doivent représenter une superficie minimale de 50 % afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluie et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages urbains.
N	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable afin de les préserver.
A	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales. Les dépôts doivent être masqués des voies ouvertes à la circulation publique afin de ne pas porter atteinte aux paysages.
Ap	Pour que le PLU soit compatible avec la disposition du SDAGE, les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.

Tableau 33 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 13 du Règlement

Article 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 ancien du Code de l'urbanisme et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot

Sans objet, conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les prescriptions de cet article assurent la compatibilité avec les dispositions du SDAGE et du SAGE notamment pour les zones humides (Ap et N). Concernant le point 2, le diagnostic ayant mis en avant de nombreux logements anciens, les 5% visent à diminuer la consommation énergétique globale.

Article 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour que le règlement soit compatible avec les objectifs du PADD, les prescriptions de cet article ont pour but d'anticiper l'arrivée de la fibre optique. L'enfouissement des réseaux vise à préserver les paysages urbains.

PARTIE 8 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET DISPOSITIONS VISANT A SA PRÉSERVATION OU SA MISE EN VALEUR

En application du 4° de l'article R.123-2 ancien du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation "évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur".

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Elle est présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.

Orientations du PADD	IMPACTS		Dispositions du PLU
	Positifs	Négatifs	
<i>Promouvoir un scénario maîtrisé et cohérent</i>	Accueillir des populations	Artificialisation des sols par de nouvelles constructions	Le fait de contenir l'urbanisation dans les limites strictes et le frein mis à l'étalement urbain constituent les mesures les plus fortes en faveur de la préservation des sols agricoles et naturels Règles d'implantations adaptées pour les nouvelles constructions et celles existantes (articles 6, 7, 9 et 13)
<i>Contenir l'urbanisation sur le bourg et augmenter la densité</i>	Privilégier la création de logements sous la forme de densification et de renouvellement urbain	Augmentation du volume de déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liée à l'augmentation du nombre d'habitants	
<i>Préserver les activités culturelles, touristiques et artisanales</i>	Implantation d'activités économiques permettant d'augmenter le nombre d'emplois sur la commune Le maintien du patrimoine permet d'attirer de nombreux touristes et donc de dynamiser les activités existantes	Augmentation de la circulation automobile Augmentation des conflits d'usage entre les activités et le résidentiel	Dispositions visant à permettre la mixité des fonctions urbaines Dispositions visant à limiter les conflits d'usage entre habitats et activités économiques nuisantes
<i>Prendre en compte les risques naturels</i>	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limitation des rejets dans les réseaux Meilleure information sur le risque de ruissellement		Mise en place de zones inconstructibles sur les secteurs permettant de diminuer la vulnérabilité relative au ruissellement Délimitation de zones inconstructibles sur les bords de la Renarde pour éviter tout risque d'inondation Exigences de gestion des eaux pluviales à la parcelle avec le principe du non

			raccordement au réseau et débit de fuite maximal fixé
<i>Définir la protection des paysages et du patrimoine</i>	<p>Sauvegarde du patrimoine d'intérêt local qui participe à l'identité de la commune</p> <p>Eviter une détérioration du cadre de vie</p> <p>Protection des espaces naturels remarquables (boisements, zones agricoles, zones humides) participant au cadre paysager de la commune</p>	Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet de modifier, à des degrés divers, le paysage local, sans que l'on puisse parler systématiquement d'incidences négatives	<p>Dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11)</p> <p>Repérage sur le plan de zonage d'éléments de patrimoine local au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p> <p>Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation permettant une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions</p> <p>Protection des différents paysages naturels</p>
<i>Maintenir en bon état de la trame verte et bleue</i>	<p>Préservation des espaces boisés;</p> <p>Protection des écosystèmes ;</p> <p>Restauration des continuités écologiques et préservation des ripisylves ;</p> <p>Protection des zones humides de la Renarde</p>		<p>Les choix d'aménagement (arrêter l'urbanisation éparses et densifier l'existant) permettent de réduire fortement les pressions de toutes natures que l'urbanisation fait peser sur les milieux naturels</p> <p>Maintien des EBC</p>
<i>Aménager des espaces de stationnement</i>	Eviter le stationnement anarchique sur les voies de circulation		Mise en place d'un nombre minimum de places de stationnement par logements
<i>Favoriser les circulations douces</i>	Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit...		<p>Normes de stationnement minimales pour les vélos</p> <p>Mise en place d'emplacements réservés sur l'ancienne ligne de chemin de fer</p>
<i>Préserver et protéger les espaces agricoles</i>	<p>Maintien de l'activité agricole</p> <p>Préservation des paysages et des écosystèmes</p>	L'artificialisation des sols peut générer des impacts sur les milieux adjacents	<p>Le maintien d'une grande partie du territoire agricole est favorable à la préservation d'écosystèmes riches, car un grand nombre d'habitats et d'espèces animales et végétales y sont directement liées</p> <p>Disposition permettant l'évolution des activités agricoles existantes</p> <p>Le fait de contenir l'urbanisation dans des limites strictes et le frein mis à l'étalement urbain constituent les mesures les plus fortes en faveur de la préservation des sols agricoles</p>
<i>Préserver et valoriser le domaine de Béthanie</i>	Sauvegarde du patrimoine d'intérêt local qui participe à l'identité de la commune		<p>Repérage sur le plan de zonage d'éléments de patrimoine local au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Classement du parc en zone naturelle.</p>

Tableau 34 : Dispositions du PLU relatives aux orientations du PADD

PARTIE 9 : CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Indicateurs de suivi du projet communal

Indicateurs	Type de données	Valeur de références	Fréquences d'actualisation	Source
Evolutions du nombre d'habitants	Nombre d'habitants	324 – INSEE 2009	Annuelle	INSEE
Evolutions du nombre de logements	Nombre de résidences principales (RP)	120 RP – INSEE RP2009	Annuelle	INSEE RP
	Nombre de résidences secondaires (RS)	26 RS – INSEE RP2009		
	Nombre de logements vacants (LV)	2 LV – INSEE RP2009		
Evolutions des dents creuses	Nombre de dents creuses encore disponible	16 pour 1,5 ha de superficie	Annuelle	Rapport de présentation du PLU
	Nombre de logements produit dans les dents creuses à partir de la date d'approbation du PLU	0 (estimation de 16 logements)		
Evolutions de la densité	Superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 (MOS)	26,7 ha Estimation en 2030 : 26,7 ha	Annuelle	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU INSEE RP
	Nombre de logements	148 logements (INSEE RP2009) Estimation en 2030 : 168 logs		
Evolutions des différentes zones du PLU	Superficie des zones U	16,92 ha	A chaque modification ou révision du	Plan de zonage Rapport de présentation du

			document d'urbanisme	PLU
Evolutions des équipements	Superficie des équipements	1,24 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Etude de terrain
	Nombre d'équipements	1 école 1 terrain multi-activité		

Tableau 35 : Indicateurs de suivi du projet communal

Indicateurs de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages :

	Type de données	Valeur de références	Fréquences d'actualisation	Source
Evolutions des différentes zones du PLU	Superficie des zones A	243,93 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU
	Superficie des zones N	182,50 ha		
Evolutions de l'étalement urbain	Superficie de la tache urbaine (bourg)	16,92 ha Estimation en 2030 : 14,7 ha	Annuelle	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU
Evolutions des mesures de protection	Superficie des EBC	156,29 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU
	Superficie et nombre d'éléments identifiés au titre du L151-19 du CU	14 éléments identifiés.		
Evolutions des besoins en matière de mobilité	Superficie et nombre d'emplacements réservés mobilisés, destinés à la création de voies de circulation	0 Estimation en 2030 : 3 emplacements réservés 1,52 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage Rapport de présentation du PLU

	Nombre de principes d'aménagement mis en œuvre, prévu par les OAP en matière de déplacement	0		
Valorisation des entrées de ville	Nombre de principes d'aménagement mis en œuvre, prévu par le PLU	0	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage OAP
Evolutions des gaz à effet de serre (GES)	Taux de motorisation des ménages	1,48 (178 véhicules pour 120 ménages)	Annuelle	INSEE RP
Evolutions de l'utilisation d'énergie renouvelables	Nombre de constructions utilisant des panneaux solaires	0 construction	A chaque permis de construire	Permis de construire Etude de terrain
	Nombres d'éoliennes	0		
Evolutions de la qualité de l'air	Evolutions des concentrations de PM10	En 2012 : 2 tonnes	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	AIRPARIF
	Evolution des concentrations de NOx	En 2012 : 2 tonnes		
Evolutions des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques	Evolutions de la superficie des réservoirs	Ensemble des bois, Renarde et zones humides: 182,50 ha	A chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage SRCE
	Evolutions de l'état des continuités écologiques	Bon état (SRCE)		
Evolutions de la prévention des risques	Prise en compte et amélioration de la situation	Pour le ruissellement : 3 zones inconstructibles (plateau, coteau boisé et agricole) et 8 ER.	A chaque modification ou révision	Plan de zonage

Tableau 36 : Indicateurs de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages

GLOSSAIRE

AEP : Alimentation en Eau Potable

ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et d'Activités de Services

BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières

CD : Conseil Départemental

CM : Conseil Municipal

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

CR : Conseil Régional

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

EBC : Espace Boisé Classé

ENE : Loi sur l'Engagement National pour l'Environnement

ENL : Engagement National pour le Logement

ENS : Espace Naturel Sensible

GES : Gaz à Effet de Serre

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

ICU : Ilot de Chaleur Urbain

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)

LP : Limon de Plateau

MAP : Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche

MOS : Mode d'Occupation du Sol

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PAC : Politique Agricole Commune

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PME : Petite et Moyenne Entreprise

PMI : Petite et Moyenne Industrie

PNR : Parc Naturel Régional

POS : Plan d'Occupation du Sol

PPA : Personne Publique Associée

PPA : Plan de Protection de l'Atmosphère

PPR : Plan de Prévention des Risques

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

RNSA : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDCa : Schéma Département des Carrières

SDD : Schéma Départemental des Déplacements

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SDP : Surface De Plancher

SDVD : Schéma Directeur des Voies Départementales

SHOB : Surface Hors Œuvre Brute

SHON : Surface Hors Œuvre Nette

SIBSO : Syndicat Mixte du Bassin Supérieur de l'Orge

SIC : Site d'Intérêt Communautaire

SICTOM : Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRE : Schéma Régional Eolien

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

THPE : Très Haute Performance Energétique

TVB : Trame Verte et Bleue

UE : Union Européenne

ZDE : Zone de Développement Eolien

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

ZPS : Zone de Protection Spéciale

LEXIQUE

Abri de jardin : Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès : Élément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

Adossement : Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur face respective.

Affouillement et exhaussement : Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Aires de stationnement : En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule.

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée et ne concerne que les propriétés riveraines d'une voie publique ou d'une emprise publique ouverte. Il peut résulter soit d'un état de fait, soit de l'approbation d'un plan d'alignement, soit de l'inscription d'un emplacement réservé pour l'élargissement ou la création d'une voie.

Annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Elle est non contigüe à celle-ci, et n'a pas vocation d'habitation. Elle peut comprendre : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques...

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible. Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures-terrasses.

Baie : Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance.

Bâtiment : Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

Changement de destination : Cela désigne la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. En application de l'article R*421-17 ancien du Code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ancien du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Clôture : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre-passage. Les clôtures sont soumises à déclaration.

Coefficient d'imperméabilisation des sols : règlementé dans l'article 4 du Règlement du PLU, ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Construction : Il s'agit du bâtiment principal.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...;
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ; les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Emplacement réservé : En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol : Projection au sol selon le plan vertical du volume de toute construction présente sur la parcelle. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 du Code de l'urbanisme.

Espaces libres : Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction. Ils peuvent comprendre les voies d'accès, les aires de stationnement en surface, les jardins...

Espaces végétalisés : Espaces plantés d'arbres, d'arbustes, de fleurs, d'engazonnement en pleine terre ou sur dalle. Sont comptabilisés en espaces végétalisés les plates-bandes avec arbres, les aires de stationnement ou d'autres espaces, les toitures végétalisées à raison de 10% de leur surface, les alignements d'arbres en prenant 1 mètre de part et d'autre de l'axe du tronc, les bassins, les noues, les fossés en eau ou engazonnés, les parkings traités en pavés ou dalles engazonnés à raison de 10% de leur superficie totale.

Extension : Construction accolée au bâtiment principal, aboutissant à une surélévation ou une augmentation de l'emprise au sol.

Faitage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit : Le volume d'un bâtiment.

Îlot : Partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Jour de souffrance : Dans une construction immobilière, les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit en hauteur, destinées seulement à éclairer le lieu où ils sont établis.

Lot : Parcelle d'un terrain divisée dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limite séparative : Cela désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété, que ce soit par rapport au domaine public (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Mur aveugle : Mur sans ouverture

Ouvertures : portes et fenêtres d'un bâtiment, règlementées sans l'article 11 du Règlement du PLU.

Parcelle : Partie d'un terrain d'un seul tenant de même culture ou de même utilisation, constituant une unité cadastrale.

Un réseau de chaleur (également appelé réseau de chauffage urbain) : installation distribuant à plusieurs utilisateurs clients de la chaleur produite par une ou plusieurs chaufferies, via un ensemble de canalisations de transport de chaleur.

Serre : structure qui peut être parfaitement close destinée en général à la production agricole. Elle vise à soustraire aux éléments climatiques les cultures vivrières ou de loisir pour une meilleure gestion des besoins des plantes et pour en accélérer la croissance ou les produire indépendamment des saisons.

Surface de plancher : Unité de calcul des surfaces de constructions créées par l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Terrain : Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Toiture terrasse : dispositif architectural selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple.

Voirie : Ensemble des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation publique (y compris les voies de lotissement).

Véranda : Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des quatre façades du bâtiment.

Table des cartes

Carte 1 : Repérage de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières	5
Carte 2 : Repérage de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières dans la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde/Essonne	6
Carte 3 : Carte de destination des différentes parties du territoire de Saint-Sulpice-de-Favières	12
Carte 4 : Composantes de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France.....	14
Carte 5 : Objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France	15
Carte 6 : Zones sensibles pour la qualité de l'air (source : PPA)	23
Carte 7 : Schéma départemental d'exploitation des carrières de l'Essonne, synthèse des contraintes (source : SDCa)	24
Carte 8 : Registre parcellaire graphique 2012 et sièges d'exploitations (étoiles) (source : Géoportail)	32
Carte 9 : Répartition des équipements sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Géoportail)	35
Carte 10 : Réseau viaire sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Googlemaps).....	36
Carte 11 : Trafic routier sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2009 (source : Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementales des Routes Ile-de-France).....	37
Carte 12 : Trafic routier sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2013 (source : Conseil départemental de l'Essonne)	37
Carte 13 : Communes desservies par la ligne 68.14 (source : Ormont Transport).....	38
Carte 14 : Chemins inscrits au PDIPR de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Conseil départemental de l'Essonne)	39
Carte 15 : Géologie de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : BRGM).....	44
Carte 16 : Topographie de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : cartes topographiques)	45
Carte 17 : Réseau hydrographique de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Géoportail).....	46
Carte 18 : Les principaux milieux naturels (source : CDHU)	50
Carte 19 : ZNIEFF de type I et II sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE Ile-de-France).....	52
Carte 20 : Localisation des sites Natura 2000 autour de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE Ile-de-France, CDHU).....	53
Carte 21 : Zones humides sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : DRIEE)	54
Carte 22 : Les Espaces Naturels Sensibles sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : Conseil départemental de l'Essonne)	55
Carte 23 : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (SRCE)	56
Carte 24 : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (SRCE).....	58
Carte 25 : Synthèse du SRCE et interactions entre les éléments recensés (source : CDHU)	59
Carte 26 : Aléa sismique en France (source : Ministère de l'écologie et du développement durable).....	60
Carte 27 : Retrait et gonflement des argiles (source : BRGM).....	61
Carte 28 : Le risque de ruissellement sur le bourg de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)	63
Carte 29 : Risque de remontée de nappes sur la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : BRGM)	64
Carte 30 : Concentration moyenne en dioxyde d'azote (source : AIRPARIF 2012)	65
Carte 31 : Concentration annuelle en particules (PM10) (source : AIRPARIF 2012)	65
Carte 32 : repérage sites industriels et activités de service (source : Basias BRGM)	66
Carte 33 : Origine de l'eau (source : Conseil départemental de l'Essonne).....	67
Carte 34 : Structures compétentes pour l'AEP (source : Conseil départemental de l'Essonne).....	68
Carte 35 : Perspectives de l'AEP (source : Conseil départemental de l'Essonne).....	68
Carte 36 : Les 20 communes du SIBSO (source : SIBSO)	69
Carte 37 : Les communes du SICTOM du Hurepoix (source : SICTOM du Hurepoix)	70

Carte 38 : Zones favorables à l'éolien (source : SRE)	71
Carte 39 : Potentiels géothermiques (source : Géothermie perspectives)	72
Carte 40 : Sites inscrits et sites classés de la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU)	75
Carte 41 : Unité paysagère d'Ile-de-France (source : SRCE)	77
Carte 42: Organisation des zones bâties du bourg de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU).....	81
Carte 43 : Le MOS en 1999 sur Saint-Sulpice-de-Favières (source : IAU)	86
Carte 44 : Le MOS en 2012 sur Saint-Sulpice-de-Favières (source : IAU)	86
Carte 45 : Zonage du POS (source : POS de Saint-Sulpice-de-Favières)	90
Carte 46 : Délimitation de l'espace bâti (source : POS de Saint-Sulpice-de-Favières).....	91
Carte 47 : Repérage des dents creuses (source : CDHU)	92
Carte 48 : Repérage du potentiel foncier (source : CDHU).....	93
Carte 49 : Superposition de la zone UA du POS (trait rouge) et UA du PLU (trait noir) (source : CDHU).....	104
Carte 50 : Superposition de la zone UR, UH, NB et NAUG du POS (trait rouge) et UB du PLU (trait noir) (source : CDHU).....	105
Carte 51 : Zones Ap (beige) et A (marron) du PLU (source : CDHU)	106
Carte 52 : Zones N du PLU (source : CDHU).....	107
Carte 53 : EBC du PLU (source : CDHU).....	108
Carte 54 : bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU (source : CDHU)	109
Carte 55 : secteur hachuré identifié au titre de l'article L151-15 du CU (source : CDHU).....	110
Carte 56 : bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU (source : CDHU).....	111
Carte 57 : secteur identifié au titre de l'article L151-23 du CU (source : CDHU).....	112
Carte 58 : emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du CU (source : CDHU).....	113
Carte 59 : La consommation d'espace agricole à l'horizon 2030 (source : CDHU)	116

Table des tableaux

Tableau 1 : Les orientations règlementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Relier et Structurer"	7
Tableau 2 : Les orientations règlementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Polariser et équilibrer"	9
Tableau 3 : Les orientations règlementaires du SDRIF pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières en 2030 "Préserver et valoriser"	11
Tableau 4 : Les orientations règlementaires du SCoT.....	14
Tableau 5 : Les orientations règlementaires du SRCE.....	15
Tableau 6 : Les dispositions du SDAGE 2009-2015 et 2016-2021 en rouge	19
Tableau 7 : Les enjeux, objectifs et actions du SAGE Orge-Yvette	20
Tableau 8 : Les actions du PDUIF	21
Tableau 9 : Les orientations stratégiques du SRCAE.....	23
Tableau 10 : Evolution du solde naturel et solde migratoire entre 1968 et 2009 (source : INSEE 2009)	26
Tableau 11 : Production de logements neufs dans la commune de Saint-Sulpice-de-Favières entre 2003 et 2012 (source : Sitadel)	30
Tableau 12 : Synthèse et principaux enseignements données socio-économiques	33
Tableau 13 : Evolution de la part des ménages disposant d'au moins un emplacement réservé au stationnement entre 1999 et 2009 (source : INSEE 2009)	41
Tableau 14 : Evolution de la motorisation des ménages entre 1999 et 2009 (source : INSEE 2009).....	41
Tableau 15 : Synthèse et principaux enseignements sur le fonctionnement de la commune.....	42
Tableau 16 : Synthèse et principaux enseignements de l'évaluation environnementale	73
Tableau 17 : Synthèse et principaux enseignement du patrimoine et des paysages	84
Tableau 18 : Occupation du sol en hectares en 2008 et 2012 (source : IAU).....	85
Tableau 19 : Evolution du MOS sur Saint-Sulpice-de-Favières entre 1999 et 2012 (source : IAU)	86
Tableau 20 : Estimation des capacités de densification relatives aux dents creuses (source : CDHU)	92
Tableau 21 : Synthèse et principaux enseignements des capacités de densification et de mutation du bâti	95
Tableau 22 : Objectifs de production de logements sur 20 ans pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : CDHU).....	97
Tableau 23 : Objectifs des différentes zones du PLU (source : CDHU)	102
Tableau 24 : Traduction du PADD dans la délimitation des zones (source : CDHU).....	103
Tableau 25 : superficie des zones du POS, extrait du rapport de présentation (source : POS).....	115
Tableau 26 : superficie des zones du PLU (source : CDHU)	115
Tableau 27 : Dispositions des articles du Règlement du PLU	118
Tableau 28 : Spécificités des zones du PLU pour les articles 1 et 2 du Règlement.....	120
Tableau 29 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 6 du Règlement	121
Tableau 30 : Spécificités des zones du PLU pour l'article 7 du Règlement	122
Tableau 31 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 9 du Règlement	122
Tableau 32 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 10 du Règlement	123
Tableau 33 : Spécificités par zones du PLU pour l'article 13 du Règlement	125
Tableau 34 : Dispositions du PLU relatives aux orientations du PADD.....	128
Tableau 35 : Indicateurs de suivi du projet communal.....	130
Tableau 36 : Indicateurs de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages	131

Table des graphiques

Graphique 1 : Evolution de la population (source : INSEE 2009).....	25
Graphique 2 : Distribution de la population par classes d'âges en pourcentages (source : INSEE 2009)	26
Graphique 3 : Evolution du nombre de logements (source : INSEE 2009)	27
Graphique 4 : Répartition du parc de logements (source : INSEE 2009)	27
Graphique 5 : Epoque de construction des logements (source : INSEE 2009)	28
Graphique 6 : Répartition des formes d'habitat (source : INSEE 2009).....	28
Graphique 7 : Evolution de la taille des résidences principales (source : INSEE 2009)	29
Graphique 8 : Statut d'occupation des résidences principales (source : INSEE 2009)	29
Graphique 9 : Contribution des différents secteurs d'activité aux émissions de polluants pour la commune de Saint-Sulpice-de-Favières (source : AIRPARIF 2012)	66

Table des figures

Figure 1 : L'articulation des "défis" du SDAGE	16
--	----