

# Saint-Sulpice-de-Favières



## Révision du P.L.U.

Réunion Publique du 19 septembre 2025



**1. C'est quoi  
un Plan Local d'Urbanisme ?**

# C'est quoi un Plan Local d'Urbanisme ?

Outil communal de planification et d'aménagement du territoire, qui définit les grandes lignes du projet d'intérêt général de la **Municipalité**, sur les 10 à 15 années à venir.

Trois grands objectifs sont poursuivis : **planifier, réglementer et protéger.**

Les principes et règles définies dans le PLU s'appliquent **pour tous travaux** de construction, de réhabilitation ou de modification d'un bâtiment existant.

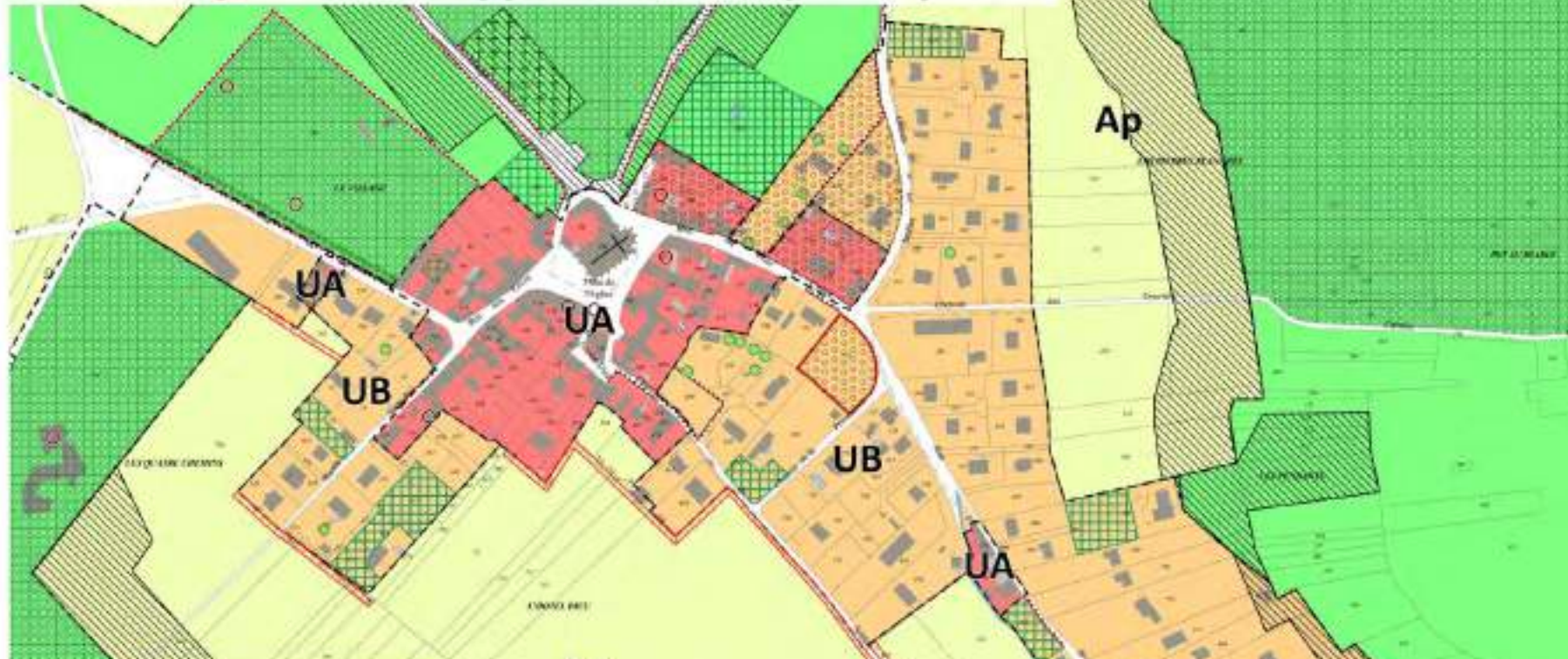
# A quoi sert un PLU ?

L'enjeu principal est de réussir à **apporter une réponse aux besoins de la population** en matière de logement, de déplacement et d'infrastructures, tout en préservant les espaces naturels.

**Rendre possible le développement mesuré des villages, sans en dégrader l'environnement, les patrimoines naturels et bâtis mais aussi l'architecture, tels sont les objectifs d'un PLU.**

# Exemple du PLU actuel

« Relookage » du PLU opposable, avec prescriptions



- PRESCRIPTIONS:**
- Arbres isolés
  - État ouvert
  - zone de vues
  - Réserve
  - Alignement d'arbres
  - Plan structurant les entrées de ville
  - Emplacement réservé
  - DAP
  - Ronde de protection de la lisière du massif boisé de plus de 100 ha
  - Réserve désigné
  - Espace boisé classé
  - Espace boisé et jardiné
  - Secteur délimité

Le Plan Local d'Urbanisme découpe la commune en **zonages**, à l'intérieur desquels les règles d'aménagement et de construction applicables sont **différentes et adaptées à la vocation des secteurs**.

# Que contient un PLU ?

## Un rapport de présentation

Ce document présente le territoire communal, les justifications des choix retenus et les incidences prévisibles des décisions prises.

## Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Véritable clé de voûte du plan local d'urbanisme, le PADD décrit les principales orientations du projet communal à moyen – long termes.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles déterminent les règles d'aménagement propres à certains secteurs jugés comme « stratégiques » par les élus (proximité des équipements, accessibilité et dessertes du secteur aisées, gestion du stationnement possible sur le secteur...).

## Un règlement qui contient un plan de zonage ainsi que les règles à appliquer en matière de construction pour chaque zone.

Il s'agit du document qui détermine la constructibilité d'un terrain.

# Les différentes zones définies par le PLU

## Zone U (sous-zonages UA, UB...)

les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés.

## Zone AU

les zones à urbaniser sont des secteurs qui sont constructibles mais qui doivent respecter les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pas de zone AU dans le PLU)

## Zone A

les zones A visent un usage exclusivement agricole. Les seules constructions autorisées sont des habitations destinées aux exploitants, des locaux techniques ou des bâtiments d'utilité publique.

## Zone N

les zones naturelles ou forestières sont protégées. Elles ne sont pas constructibles, mais peuvent accueillir des bâtiments d'utilité publique et certaines installations qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



**2. Pourquoi réviser  
le Plan Local d'Urbanisme ?**

# Plusieurs raisons pour réviser le PLU

- Prise en compte du **contexte législatif** (**obligation de se mettre en compatibilité avec les règles nationales et régionales** = réduction de la consommation d'espaces naturels, limitation de l'étalement urbain, densification au sein des espaces déjà urbanisés...),
- **Adaptation du projet communal et intégration des nouvelles orientations municipales** notamment en terme de préservation du caractère villageois de Saint-Sulpice-de-Favières
- **Evolution et mise à jour des dispositions réglementaires** pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles face aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

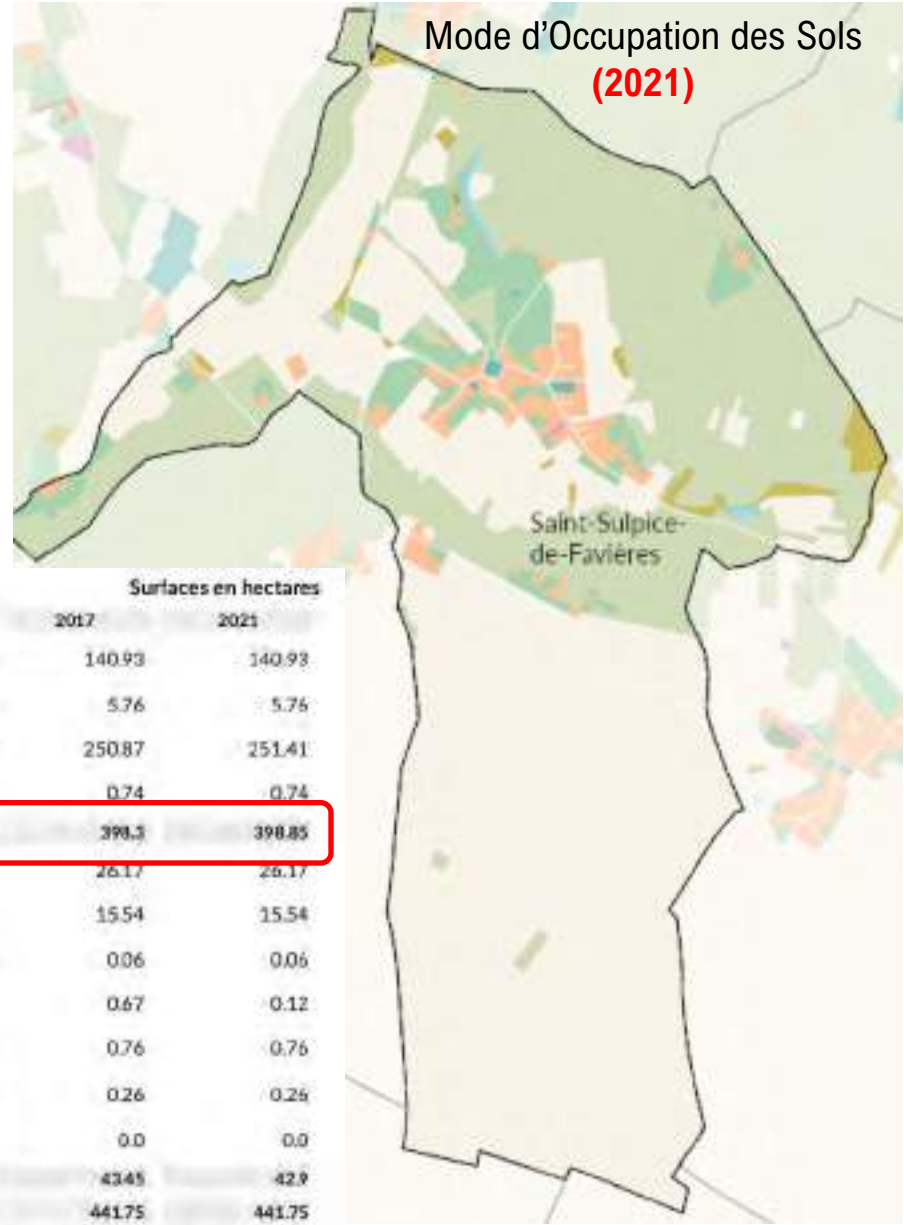


**3. Rappel d'éléments de  
cadrage communaux**

# « Un diamant au sein de son écrin »

Saint-Sulpice-de-Favières est une commune d'environ **268 habitants** (INSEE 2020), qui s'étend sur **442 hectares**.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent les **9/10ème** du territoire communal.



| Saint-Sulpice-de-Favières                             |               | Surfaces en hectares |               |  |
|---|---------------|----------------------|---------------|--|
| Type d'occupation du sol                              | 2012          | 2017                 | 2021          |  |
| Bois et forêts  | 140.93        | 140.93               | 140.93        |  |
| Milieux semi-naturels                                 | 6.15          | 5.76                 | 5.76          |  |
| Espaces agricoles                                     | 250.53        | 250.87               | 251.41        |  |
| Eau   | 0.74          | 0.74                 | 0.74          |  |
| <b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b> | <b>398.36</b> | <b>398.3</b>         | <b>398.85</b> |  |
| Espace ouverts artificialisés                         | 26.17         | 26.17                | 26.17         |  |
| Habitat individuel                                    | 15.54         | 15.54                | 15.54         |  |
| Habitat collectif                                     | 0.06          | 0.06                 | 0.06          |  |
| Activités   | 0.31          | 0.67                 | 0.12          |  |
| Équipements   | 0.76          | 0.76                 | 0.76          |  |
| Transport   | 0.26          | 0.26                 | 0.26          |  |
| Carrières, décharges et chantiers                     | 0.3           | 0.0                  | 0.0           |  |
| <b>Total espaces artificialisés</b>                   | <b>43.39</b>  | <b>43.45</b>         | <b>42.9</b>   |  |
| <b>Total communal</b>                                 | <b>441.75</b> | <b>441.75</b>        | <b>441.75</b> |  |

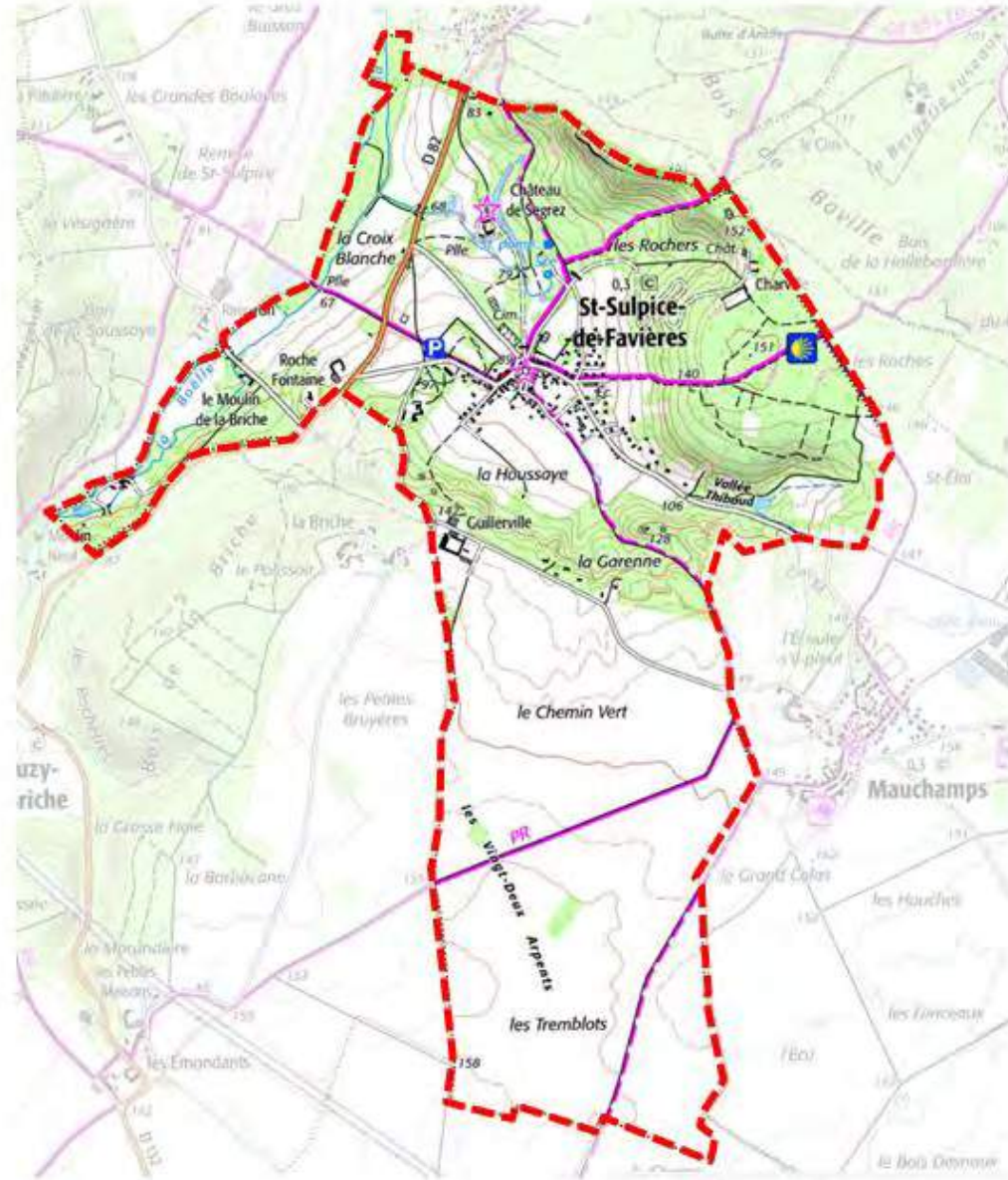
# Des espaces naturels protégés

## Patrimoine naturel

Vallée classée de la Renarde, Espaces boisés classés, Rochers de grès en rive du plateau. Plaine et coteaux cultivés.

Arboretum comportant une multitude d'arbres provenant de toutes les régions du monde.

De très nombreux chemins de petite et grande randonnée, nombreux points de vue sur la vallée pittoresque de la Renarde, sur les petites collines boisées et sur l'Église.



# Un patrimoine bâti remarquable

**Église du XIII<sup>ème</sup>, avec vitraux**

**Château de Segrez (1733-1748)**

**Porte de la grimace, reste de l'ancien Hôtel-Dieu**

**Maisons remarquables rurales et de villégiature  
au coeur du village**

**Maison du Vigneron dite le « Grand mur »  
derrière l'Église**

**Grands murs de pierre bordant les propriétés**

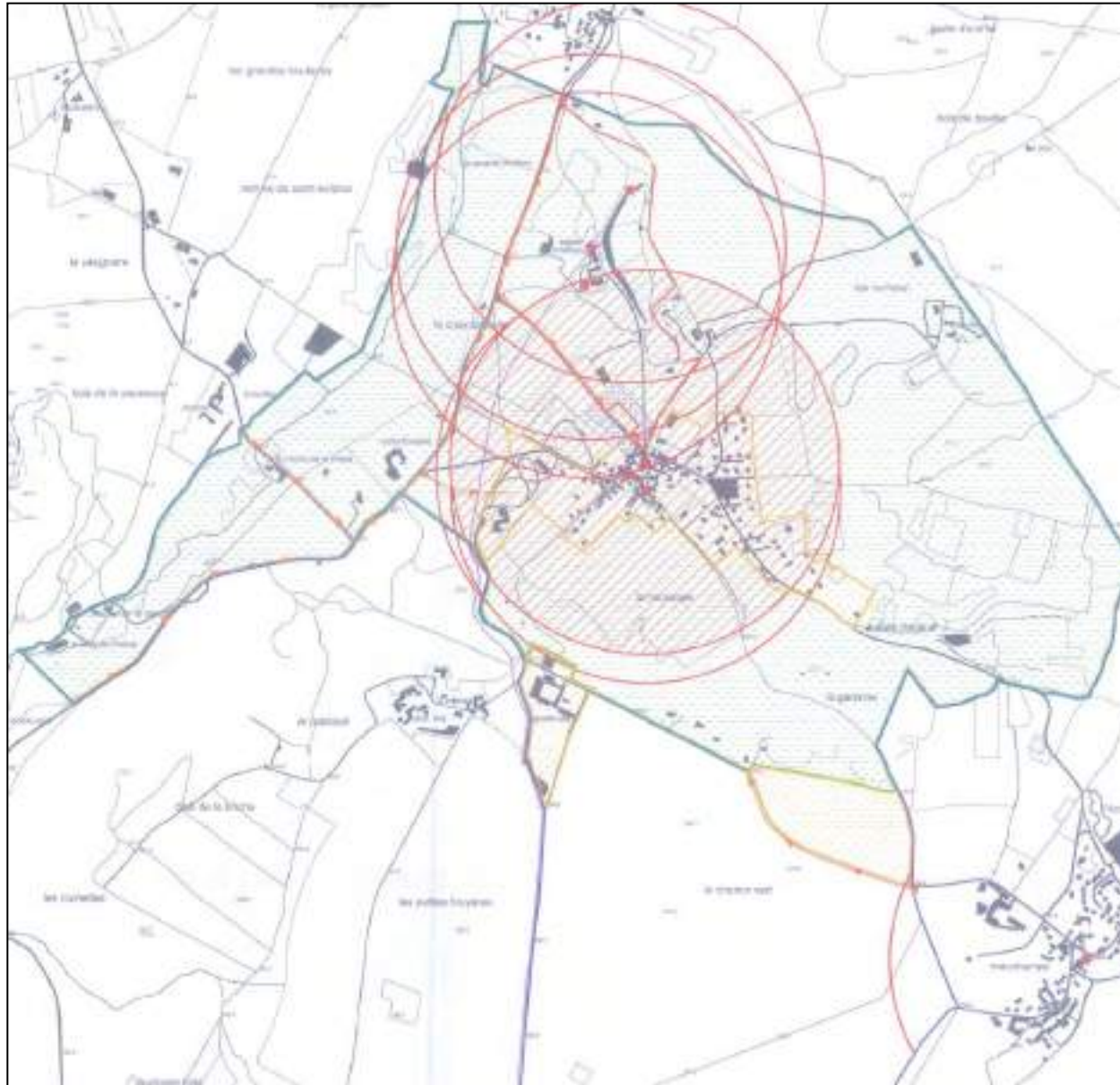
**Ferme-manoir de Guillerville**

**Moulin de l'Écurie et Moulin de la Briche**

**Ancienne gare du Tacot Arpajon-Étampes**



# Un territoire couvert de servitudes



- LIMITE DE COMMUNE
- SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (AC1)**
  - CLASSEMENT LISTE DE 1840
  - INSCRIPTION (Arrêté du 03-03-1943 et Arrêté du 03-03-1948)
- SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES PITTORESQUES (AC2)**
  - SITE CLASSE DE LA VALLEE DE LA RENARDE (Décret du 15-12-1967)
  - SITE INSCRIT DE LA VALLEE DE LA RENARDE (Arrêté du 01-05-1971)  
PLAN PARCELLAIRE JOINT EN ANNEXE
- SERVITUDE LIEE AUX TRANSPORTS ELECTRIQUES PAR LIGNES MOYENNE TENSION (M)
- SERVITUDES LIEES AUX TRANSMISSIONS RADIOELECTRIQUES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES (PTI)
- SERVITUDE LIEE AU VOISINAGE DES CIMETIERES (INT)

# Un caractère villageois préservé

Mode d'Occupation des Sols (1949)

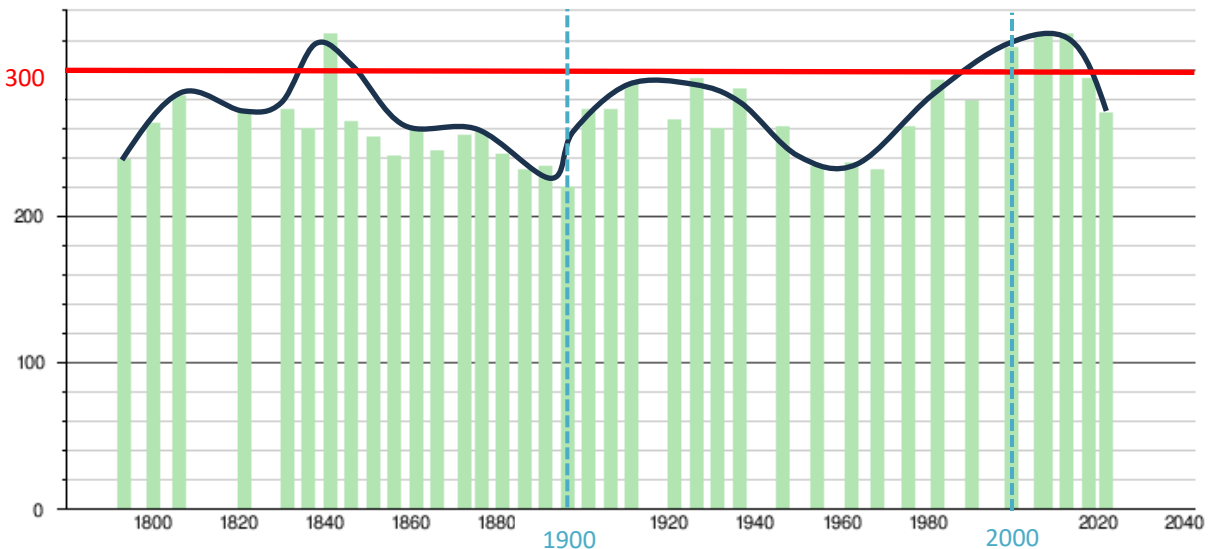


Mode d'Occupation des Sols (2021)



# Des tendances récentes à prendre en compte

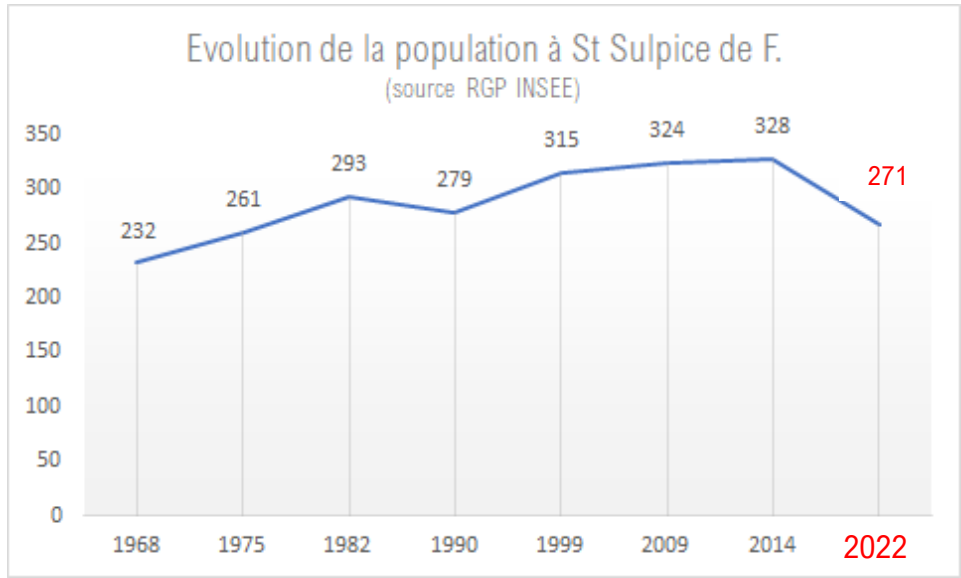
Rappel : Un village qui garde, depuis le XIXème siècle, une population moyenne proche de 280 habitants.



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

## Une inversion démographique récente

Après une croissance démographique lente et constante jusqu'au milieu des années 2010, la commune connaît depuis une période de décroissance...

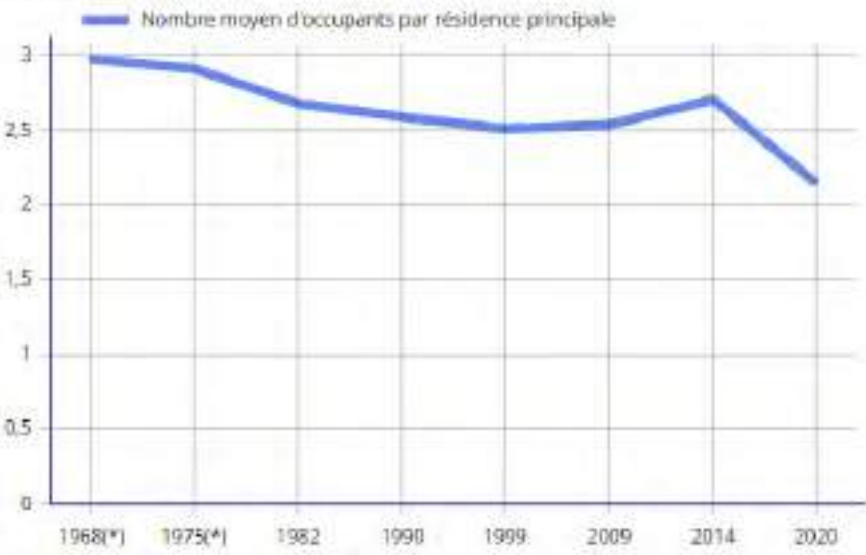


# Des tendances récentes à prendre en compte

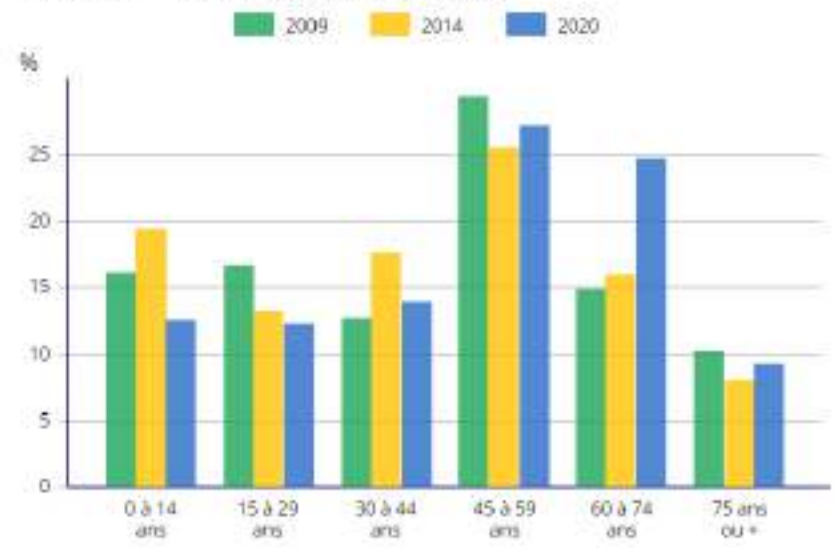
## Un vieillissement de la population

Les plus de 60 ans représentent un tiers des habitants...

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Une tendance au vieillissement qui s'accompagne d'une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (en 1968, la taille moyenne d'un ménage sur la commune était de 3 personnes ; en 2020, elle est tombée à 2,15 personnes...)

# Synthèse du constat

## CONSTAT

> Une population qui diminue

> Une population qui a tendance à vieillir

> Une diminution de la taille moyenne des ménages  
(vieillist, divorces, famille monoparentale...)

## OBJECTIFS

> Attirer des jeunes couples avec enfants

> Répondre aux besoins des séniors

> Répondre aux besoins spécifiques

## MOYENS

> Développer des logements adaptés aux profils des jeunes couples

> Développer des logements intergénérationnels

> Développer des petits logements en location



Actuellement, sur la commune, prédominance de **pavillons** (95% des logements),  
...de **grande taille** (3 logements sur 5 ont 4 pièces et +),  
...occupés par des **propriétaires** (87 % des occupants),  
...et aux **prix élevés**

Dans le projet de PLU, le développement de l'habitat doit s'appuyer sur une diversification de l'offre :

- Promouvoir des logements permettant la mixité générationnelle
- Promouvoir la mixité des typologies de logements
- Produire des logements accessibles au plus grand nombre

# Exemple de typologie de logements

Commune d'Avrainville (91)



Petit collectif (R+1+C) de 8 logements locatifs, destinés aux jeunes ménages, personnes seules et/ou séniors

Opération réalisée face à l'église, avec aménagement d'espaces publics et implantation au rez-de-chaussée d'une pizzeria



An aerial photograph of the village of Saint-Sulpice-de-Favières. The central feature is a large, light-colored Gothic church with multiple spires and arched windows. The church is surrounded by a dense cluster of houses with dark roofs. The village is situated on a hillside, with lush green trees and vegetation visible in the background and foreground. The overall scene is captured from a high angle, providing a comprehensive view of the town's layout and its natural surroundings.

**4. Un projet municipal  
pour le devenir du territoire**

# Un projet de PLU basé sur 4 axes

## AXE DE « PROTECTION »

### Axe 1

**Préserver l'identité villageoise, fondée sur des patrimoines naturels et bâtis remarquables**

**1.1 EN PROTEGEANT LES ESPACES NATURELS**

**1.2 EN CONSERVANT LA QUALITE DES PAYSAGES**

**1.3 EN MAINTENANT LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES**

**1.4 EN POURSUIVANT LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL**



## AXE DE « DEVELOPPEMENT MAITRISE »

### Axe 2

**Promouvoir un développement maîtrisé et contenu, au sein des espaces déjà urbanisés**

**2.1 EN DENSIFIANT LES ZONES URBANISEES AFIN DE LIMITER L'ETALEMENT URBAIN, TOUT EN EMPECHANT DES PHENOMENES ANARCHIQUES ET NON MAITRISES**

**2.2 EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES**



# Un projet de PLU basé sur 4 axes



*L'enveloppe urbaine intègre tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, de la zone agglomérée.*

*Les hameaux ou écarts ne constituent pas des enveloppes urbaines.*

## Rappel des principes fixés par la loi et les documents régionaux :

- ① Dans un premier temps, il s'agit de **densifier** au sein de « l'enveloppe urbaine » ;
- ② Ensuite, si la densification ne suffit pas pour atteindre les ambitions municipales, il est possible d'aménager des espaces naturels, de manière limitée et réglementée (mais la Commune ne le souhaite pas).
- ③ Pour les **hameaux et écarts**, pas de possibilités de nouvelles constructions ; seulement des extensions limitées du bâti existant.

# Un projet de PLU basé sur 4 axes

## AXE D' « AMELIORATION »

### Axe 3

#### Poursuivre l'amélioration du quotidien des saint-sulpiciens

3.1 EN PRESERVANT LES ACTIVITES CULTURELLES, TOURISTIQUES ET ARTISANALES

3.2 EN AMELIORANT LES MOBILITES ET LE STATIONNEMENT DANS LE VILLAGE

3.3 EN AMELIORANT L'ACCES AUX SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS



## AXE D' « ANTICIPATION »

### Axe 4

## Inciter au développement des pratiques durables et environnementales

4.1 EN ENCOURAGEANT LES GESTES ECO-RESPONSABLES

4.2 EN PRESERVANT LA RESSOURCE EN EAU ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

4.3 EN PRENANT EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

An aerial photograph of the village of Saint-Sulpice-de-Favières, showing a large Gothic church with a prominent spire and a cluster of traditional houses with tiled roofs. The village is surrounded by greenery and fields.

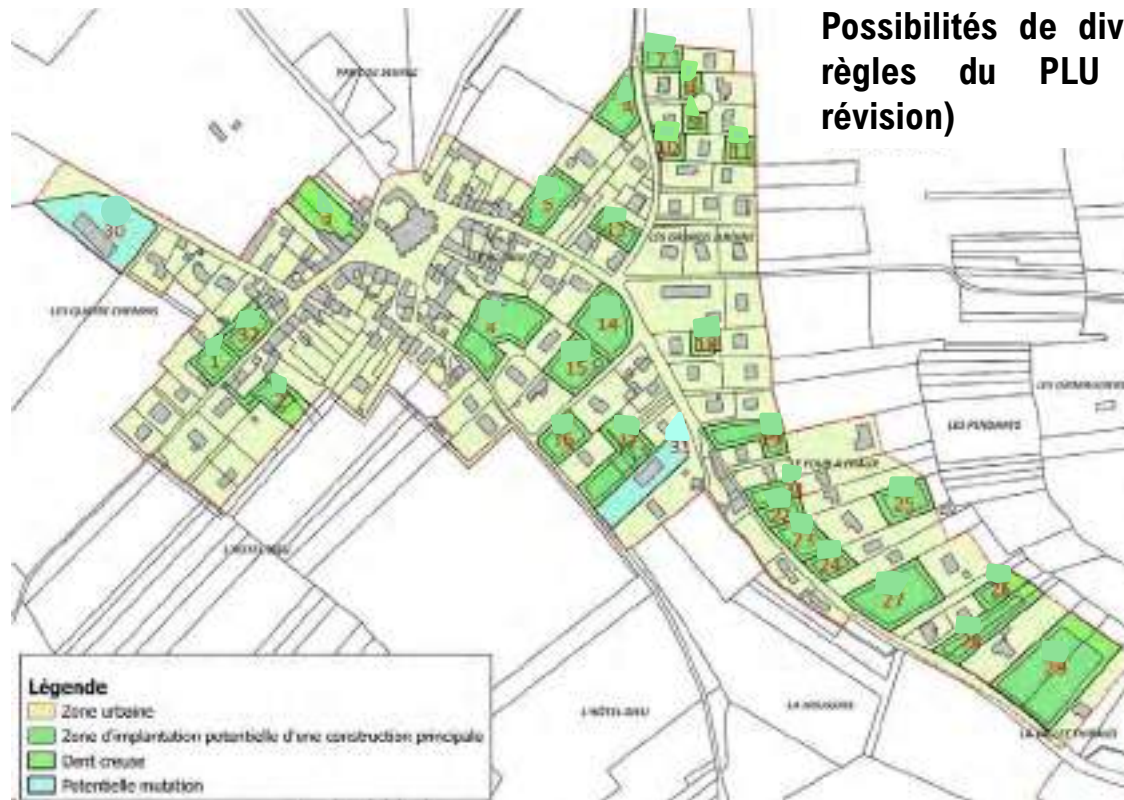
## 5. Des leviers pour préserver le caractère villageois

Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels

# Un objectif clairement affiché

Pour être conforme à la loi, il s'agit de **densifier les zones déjà urbanisées**.

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le **PLU actuel** est excessif car **au moins 70 logements** sont réalisables.



Possibilités de divisions avec les règles du PLU actuel (avant révision)

# Trois mesures pour atteindre l'objectif

**Objectif : réduire ce potentiel dans le cadre de la révision du PLU, afin de mettre en cohérence les possibilités de densification avec les seuils démographiques fixés par la Municipalité.**

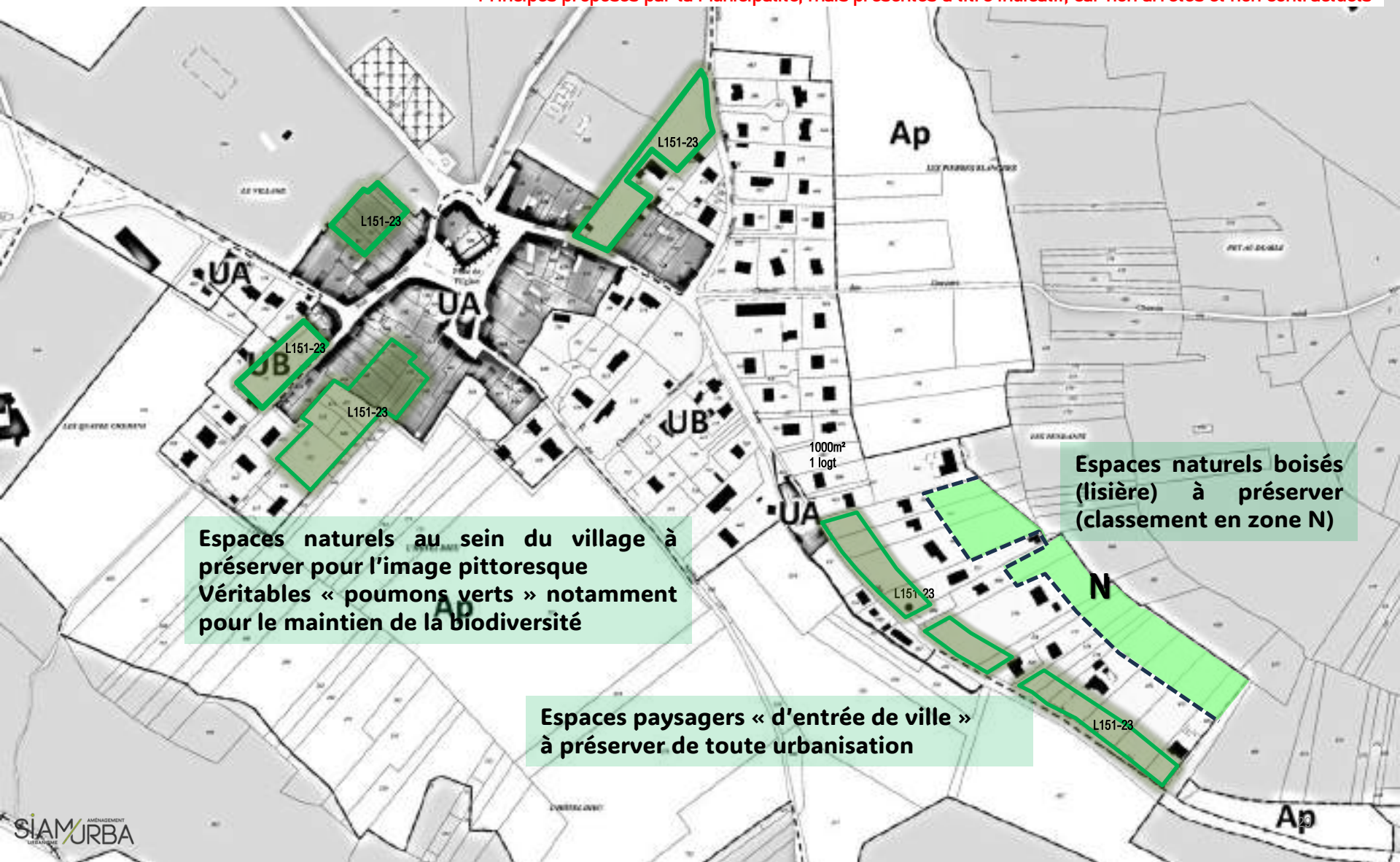
**Cela représente potentiellement une vingtaine de logements (et non 70 !) au cours des 15 prochaines années.**

**Trois types de mesures sont envisagées pour maîtriser, sans l'interdire, la densification :**

- 1. Protéger et préserver les espaces naturels et paysagers ;**
- 2. Identifier et protéger les patrimoines bâtis ;**
- 3. Prioriser le développement dans certains secteurs (situation à proximité de l'école, facilités d'accès et de dessertes...)**

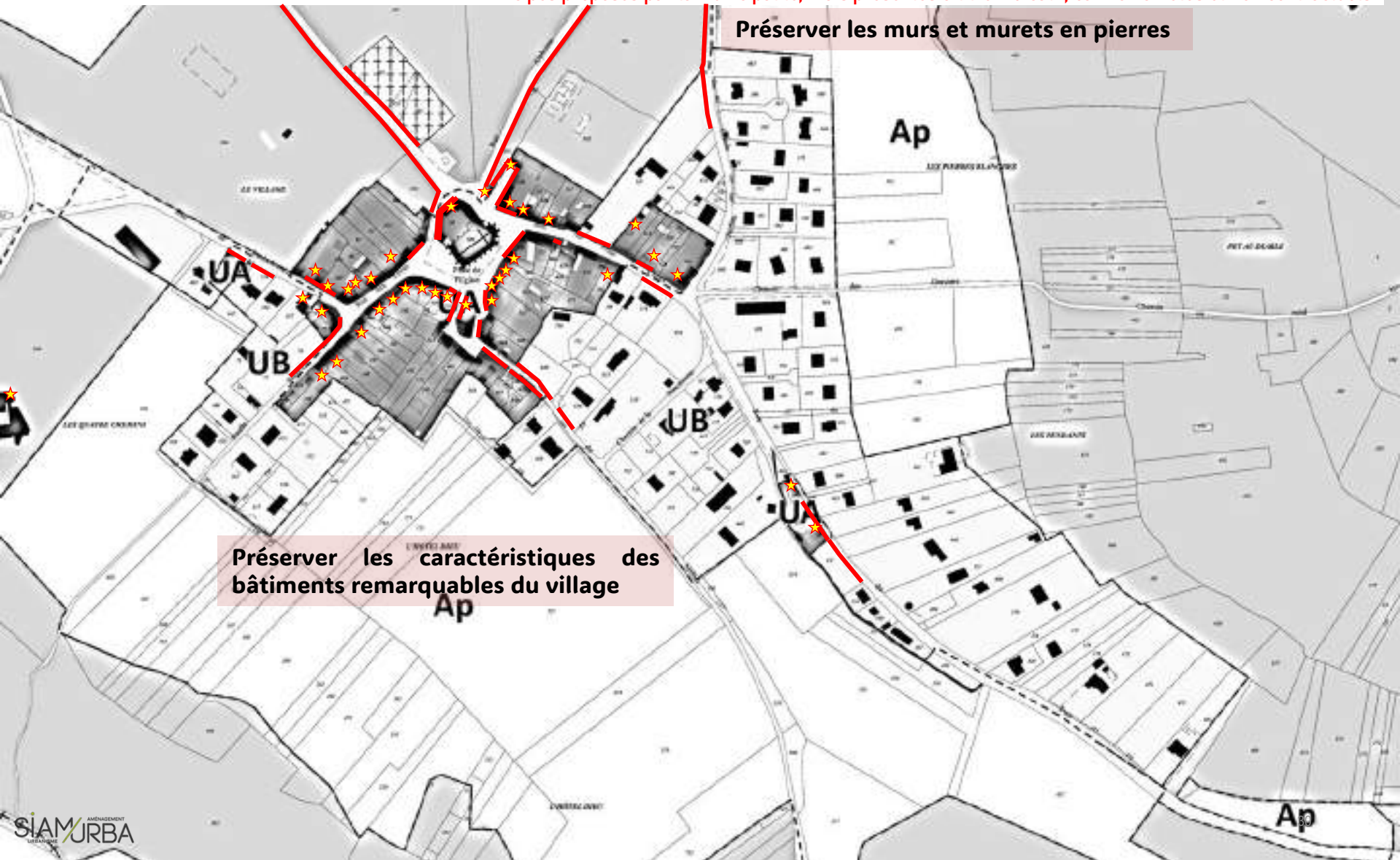
# 1. Protéger et préserver les espaces naturels et paysagers

Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels



## 2. Identifier et protéger les patrimoines bâtis.

Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels

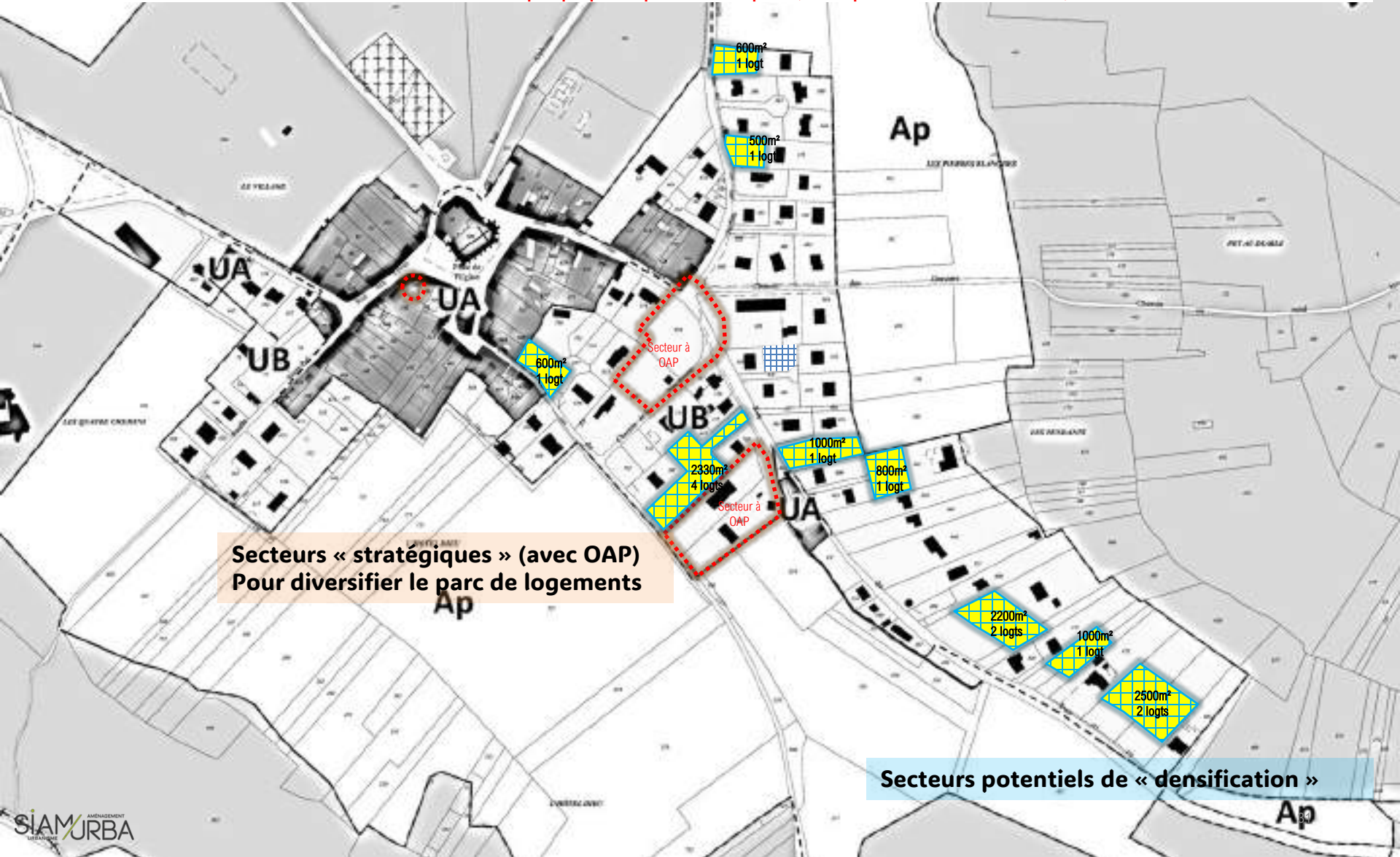


Préserver les murs et murets en pierres

Préserver les caractéristiques des bâtiments remarquables du village

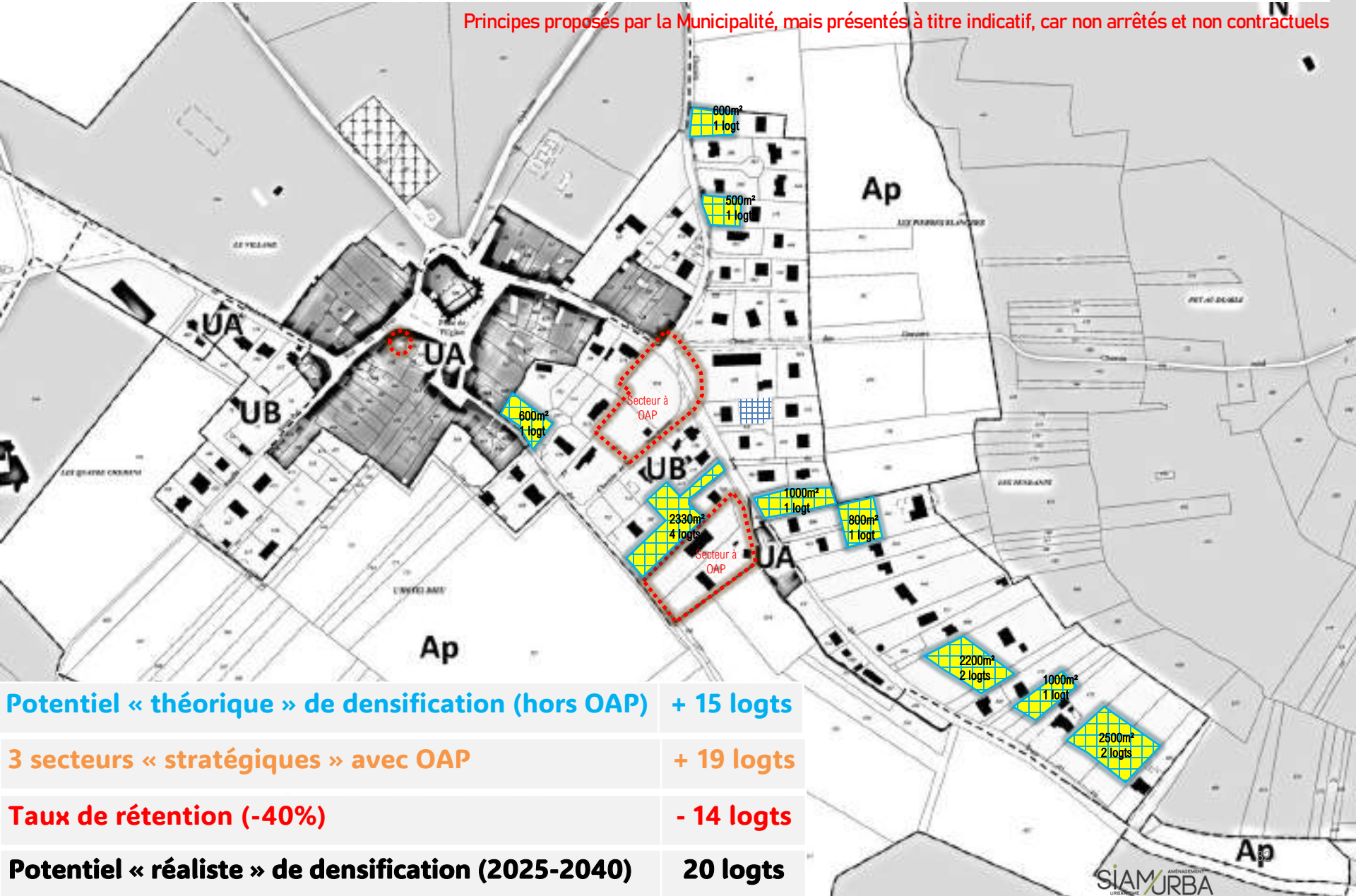
# 3. Prioriser le développement dans certains secteurs

Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels



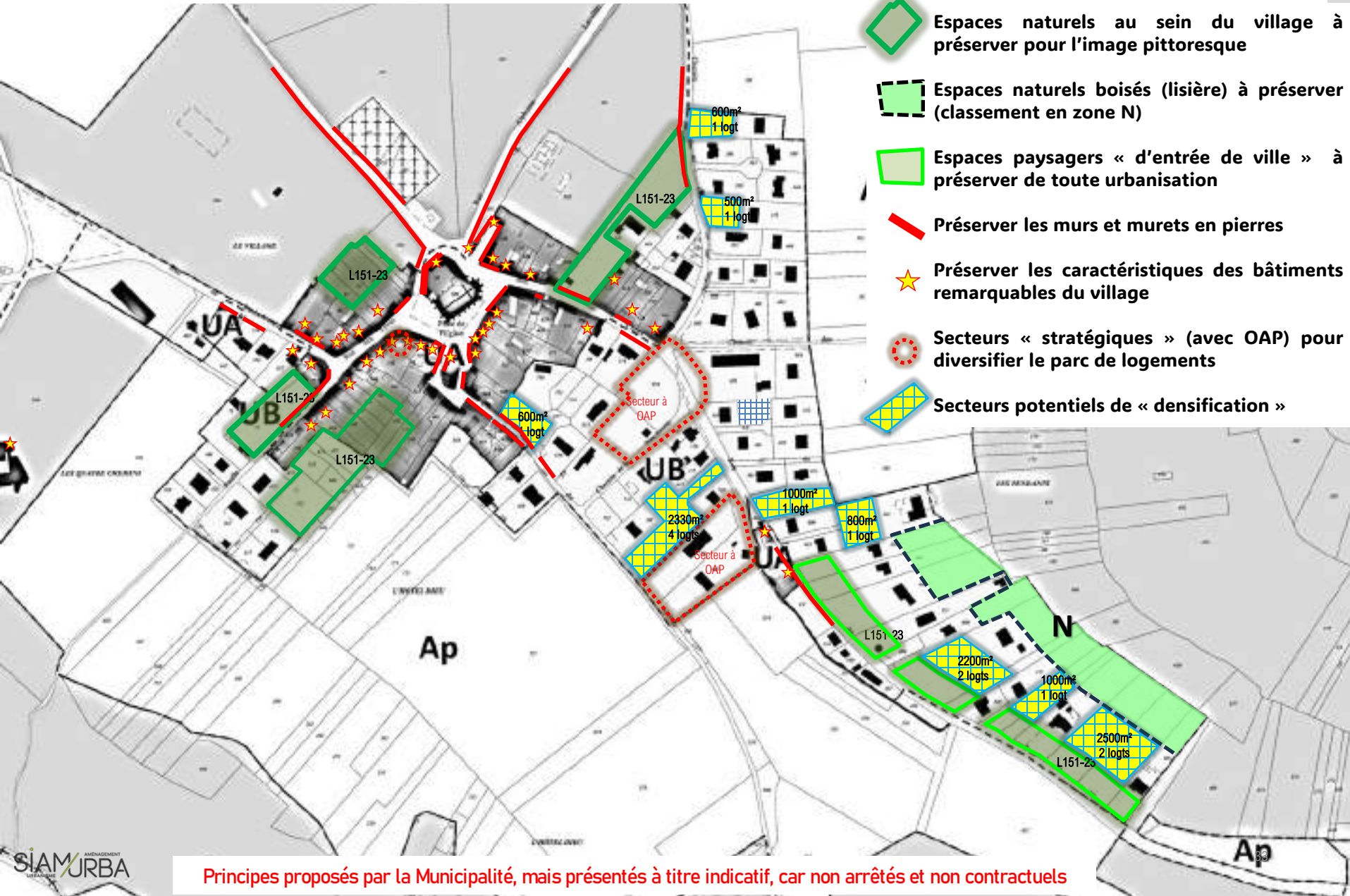
# Potentiel « réaliste » de densification (2025-2040)

Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels



|   |            |
|---|------------|
| Potentiel « théorique » de densification (hors OAP) | + 15 logts |
| 3 secteurs « stratégiques » avec OAP                | + 19 logts |
| Taux de rétention (-40%)                            | - 14 logts |
| Potentiel « réaliste » de densification (2025-2040) | 20 logts   |

# Synthèse du projet communal



Principes proposés par la Municipalité, mais présentés à titre indicatif, car non arrêtés et non contractuels



## **6. Prochaines étapes**



**Diagnostic**



Dresser un portrait du territoire à travers l'analyse de différentes thématiques.

**PADD**



Définir le projet politique d'aménagement sur une projection de 10-15 ans à l'appui d'un scénario adapté aux ambitions des élus.

**Règlement**



Transcrire le projet dans l'écriture réglementaire.

**Phase administrative**



Soumettre un projet abouti pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à la population par le biais de l'Enquête Publique.