

Rappel du contexte de la révision du PLU

Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme de la commune ?

- Prise en compte du **contexte législatif** (loi Climat & Résilience = notion de « Zéro Artificialisation Nette », SDRIF-E, densification...),
- **Evolution et mise à jour des dispositions réglementaires** pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme,
- **Adaptation du projet communal et intégration des nouvelles orientations municipales** en termes de développement et d'aménagement (redynamisation du cœur de village, traitement des problématiques de stationnements, ajustement des secteurs à projet...).



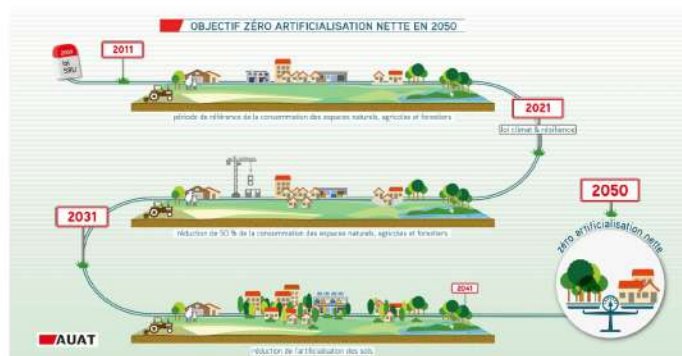
Rappel du cadre législatif à prendre en compte

Deux objectifs nationaux qui doivent s'appliquer de manière différenciée et territorialisée :

❶ Atteindre "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" = **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** en 2050.

❷ Définir un nouveau modèle d'aménagement durable, qui concilie :

- La maîtrise de l'étalement urbain et du mitage,
- La densification des zones urbanisées,
- Le recyclage du foncier déjà artificialisé,
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,



Ateliers participatifs avec la population

Nous vous informons que le Conseil municipal en date du 14 juin 2024 a adopté la prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune (PLU).

Télécharger les documents relatifs au PLU de St-Sulpice-de-Favières

Document public 19 09 25

Projet P102-10

Deliberation P102-17 septembre 2024

Approbation P102-18 septembre 2024

Extrait du registre de délibérations du 14 juin 2024

Extrait du registre de délibérations du 28 avril 2023

Site internet de la commune

Un PLU co-construit avec la population et concerté

- Organisation d'ateliers participatifs
- Réunions publiques
- Articles dans le bulletin municipal
- Expositions publiques
- Site internet de la commune
- Registre de doléances mis à disposition de la population

Novembre 2025 : 3 ateliers participatifs avec la population

Fin Mai 2026 : Réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées (PPA) de l'état d'avancement du projet de PLU

Fin Juin 2026 : Réunion publique n°2 avec la population + exposition n°2

Les prochaines étapes

Septembre 2026 : Arrêt par le Conseil Municipal du projet de PLU

De début Octobre à fin Décembre 2026 : Consultation du projet de PLU par les services (Etat, Région, Département, ABF, Chambre d'Agriculture, autorité environnementale...) (3 mois)

En parallèle, tenue de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Janvier 2027 : Enquête publique (1 mois mini.)

Février 2027 : Rapport du Commissaire Enquêteur (1 mois)

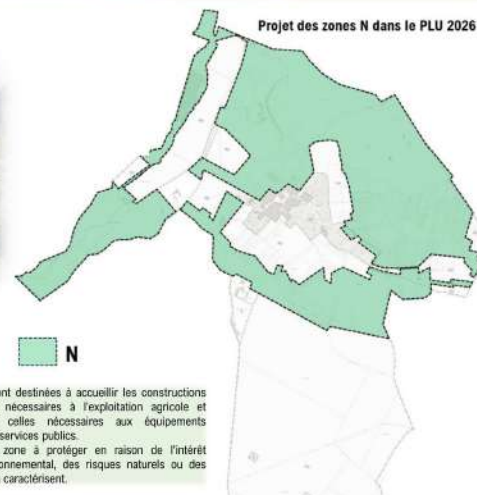
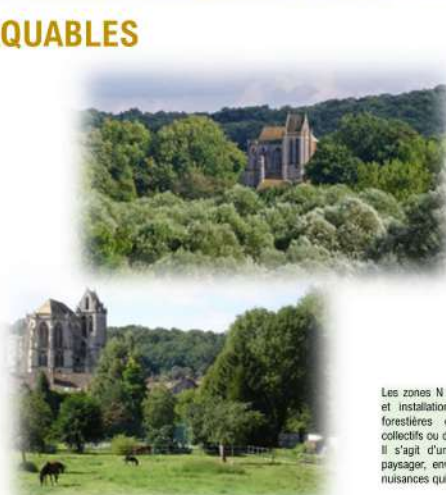
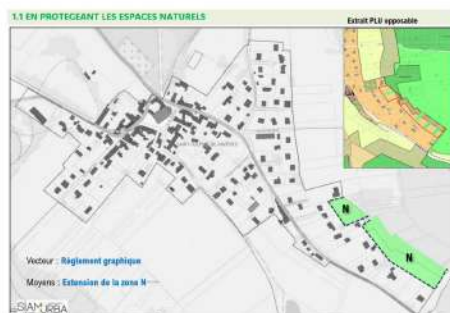
Mars 2027 : Approbation par le Conseil Municipal du PLU



Un Plan Local d'Urbanisme qui « PROTEGE » :

1.1. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

- La Vallée de la Renarde
- Les nombreux espaces boisés



1.2. LA QUALITE DES PAYSAGES

- Préserver une trame verte au sein du village
- Cadrer et structurer les évolutions urbaines
- Aménager et valoriser les principales entrées de village

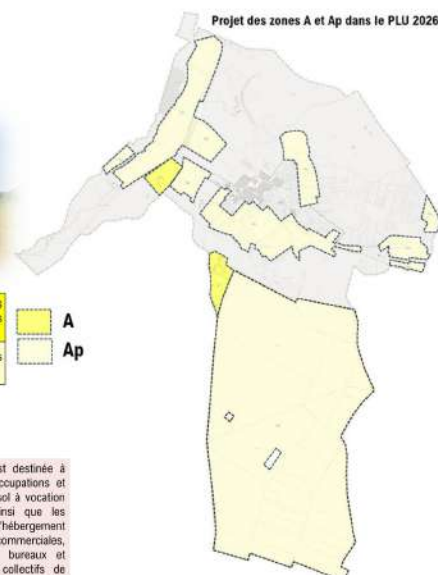


1.3. LES ESPACES AGRICOLES

- Préserver les terres agricoles
- Prendre en compte et faciliter les pratiques des agriculteurs

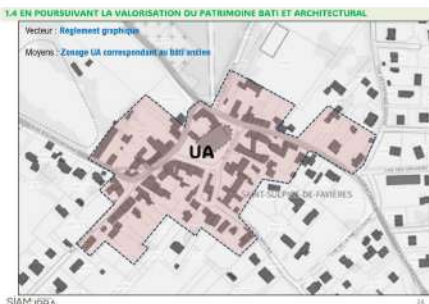


A	Les zones A sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et d'équipements collectifs ou de services publics.	A
Ap	Les zones Ap sont des zones agricoles inconstructibles, pour des raisons paysagères, de continuité écologique et environnementales.	Ap



1.4. LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

- Préserver l'identité villageoise
- Conforter la protection du patrimoine
- Préserver et valoriser le domaine de la Communauté du Chemin Neuf



La zone UA est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs de services publics. Elle est constituée des noyaux bâtis originaux de la commune situés sur le bourg. Un habitat dense, généralement implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu y est visible.



Un Plan Local d'Urbanisme qui « MAITRISE » :

2.1. LA DENSIFICATION DES ZONES URBANISEES

→ Développer le territoire communal de manière cohérente, modérée et équilibrée

A l'horizon 2040, le Conseil municipal souhaite une augmentation modérée de la population, avec **un seuil démographique envisagé de 300 habitants**.

Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Le Conseil municipal entend permettre la réalisation d'un **logement par an sur la commune**, la réalisation de ces derniers ne pouvant se faire qu'au sein des zones déjà construites.

Il **n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine pour développer de l'habitat**.

→ Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine

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** aux yeux des élus.

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 au cours des 15 prochaines années**.

La Municipalité souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. Elle envisage de cadrer certains projets par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

→ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant faire de l'étalement urbain

2.2. LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

OAP « Secteur de l'école »
Emprise : 3 100m²
Densité 32 logts/ha = 10 logts



Réaménagement et valorisation des espaces publics

Construction d'une longue R+1+C (environ 4 petits logements locaux), avec au rez-de-chaussée un local associatif ou pour service à la population

Construction d'une longue R+1+C (environ 5 petits logements locaux)

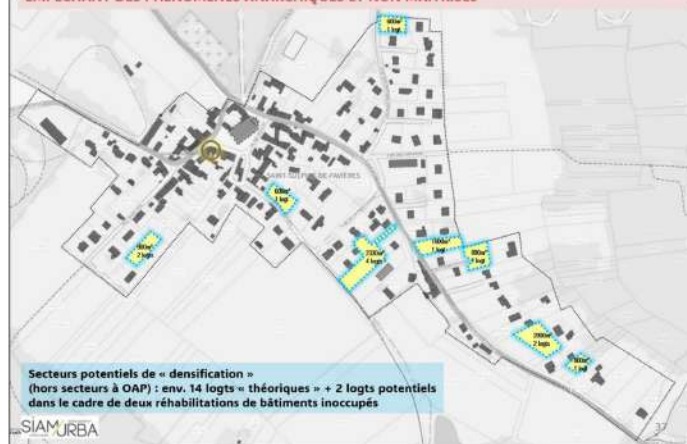
Aménagement d'espaces paysagers et des poches de stationnements privés

Aménagement places de stationnement publiques

Élargissement de la rue du Four à Chaux avec création de parkings longitudinaux

Aménagement de franges paysagères

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



Secteurs potentiels de « densification » (hors secteurs à OAP) : env. 14 logts « théoriques » + 2 logts potentiels dans le cadre de deux réhabilitations de bâtiments inoccupés

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



OAP « Secteur de l'école »
Emprise : 3 100m²
Densité 32 logts/ha = 10 logts

OAP « Entrée de ville est »
Emprise : 4 000m²
Densité 20 logts/ha = 8 logts

Vecteur : Règlement graphique (création de zones AUB avec O.A.P.)

Moyens : Création de 2 O.A.P. permettant d'envisager une diversification du parc de logements



Unique accès au site pour les véhicules, depuis la rue du Four à Chaux

Polygone d'implantation des logements individuels

Frange paysagère en fonds de parcelles (3m minimum de large)

Accès piéton au Chemin du Trou Patin

Voirie à créer (avec aire de retournement)

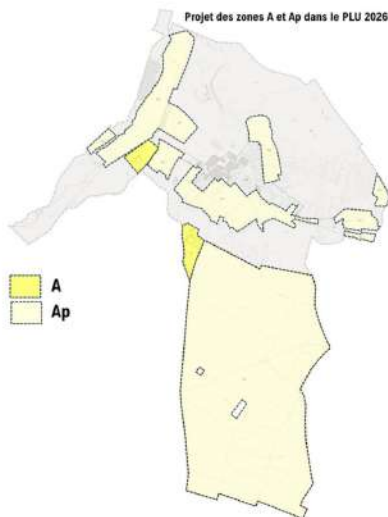
Un règlement plus simple et plus pédagogique

Les différents zonages du PLU de 2026

Les zones sont identiques à celles du PLU de 2023, sauf pour les **secteurs AUB** correspondant aux sites avec Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

UA	La zone UA est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs de services publics. Elle est constituée des noyaux bâtis originaux de la commune situés sur le bourg. Un habitat dense, généralement implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi-continu y est visible.
UB	La zone UB est destinée à accueillir les occupations et utilisations du sol à vocation d'habitations ainsi que les activités d'hébergement hôtelier, commerciales, artisanales, de bureaux et d'équipements collectifs de services publics. Elle est constituée des zones urbaines d'extension pavillonnaire récente.
AUB	La zone AUB englobe des secteurs à urbaniser. Leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les OAP définies.
A	Les zones A sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et d'équipements collectifs ou de services publics.
Ap	Les zones Ap sont uniquement destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit de zones agricoles inconstructibles pour des raisons paysagères, de continuité écologique et environnementales.
N	Les zones N sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental, des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Projet des zones A et Ap dans le PLU 2026



Dans la zone A, sont autorisés :

- Les bâtiments strictement nécessaires aux exploitations agricoles y compris les bâtiments nécessaires aux activités dans le prolongement de l'acte de production (vente directe, accueil à la ferme, transformation de produits agricoles à condition d'être accessoires à l'activité de production).
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires à l'activité agricole et de se trouver dans un rayon de 500 m du siège d'exploitation.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) mais elles ne peuvent excéder 20% d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 30 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve d'une bonne insertion paysagère.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les constructions à l'identique en cas de sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ap

Dans le sous-secteur Ap, les constructions sont interdites pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels.

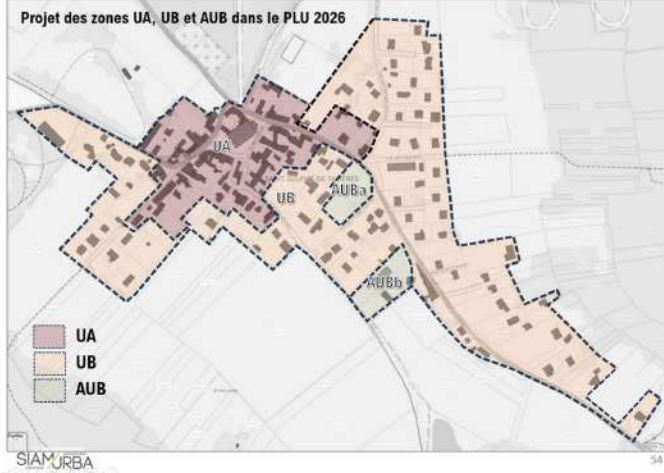
Projet des zones N dans le PLU 2026



Dans la zone N, sont autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention. Ces derniers doivent reposer sur des solutions naturelles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou s'ils sont nécessaires à la création d'ouvrages hydrauliques.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent P.L.U. (conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme) qui ne peuvent excéder 20 % d'augmentation de la surface de plancher, avec un maximum de 20 m² supplémentaires. Par ailleurs, ces agrandissements ne peuvent être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Projet des zones UA, UB et AUB dans le PLU 2026



Principales règles du règlement pour les zones UA, UB et AUB

1. CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
ESPACES CONSTRUCTIBLES : EMPRISE AU SOL DU BATI (maximum autorisé)	L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.	L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.	L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.
ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION allée, espaces evergreen, sol sur dalle...	Au moins 80% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.	Au moins 70% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.	Au moins 70% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.
DONT ESPACES DE PLEINE TERRE	Les % des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.	Les % des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.	Les % des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.

2. HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	Le nombre de niveaux est limité à R+1+C, avec 10 mètres maximum au faitage.	Le nombre de niveaux est limité à R+1, avec 7,5 mètres maximum au faitage.	En AUBa, le nombre de niveaux est limité à R+1+C, avec 10 mètres maximum au faitage et en AUBb, à R+1, avec 7,5 mètres maximum au faitage.
	Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3 mètres au faitage.	Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3 mètres au faitage.	Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3 mètres au faitage.

3.1. REcul PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.	Le recul des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), est d'au moins 5 mètres.	Le recul des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), est d'au moins 5 mètres.
	Toutefois, l'implantation des constructions en retrait (avec un retrait minimal de 5 mètres) est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies par des constructions ou des murs de 2 mètres de hauteur, ou par les deux.		

3.2. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	Les constructions principales peuvent être implantées sur 1 ou plusieurs limites séparatives.	Les constructions principales doivent être en retrait à : - au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. - au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.	Les constructions principales doivent être en retrait à : - au moins 8 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. - au moins 4 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.
	En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à : - au moins 6 mètres lorsque la façade ou le pignon comporte des vues. - au moins 3 mètres en cas de façade ou de pignon aveugles.		

3.3. REcul ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PARCELLE

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à : - 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ; - 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.	La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à : - 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ; - 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.	La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à : - 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ; - 4 mètres, entre un bâtiment et une annexe.