

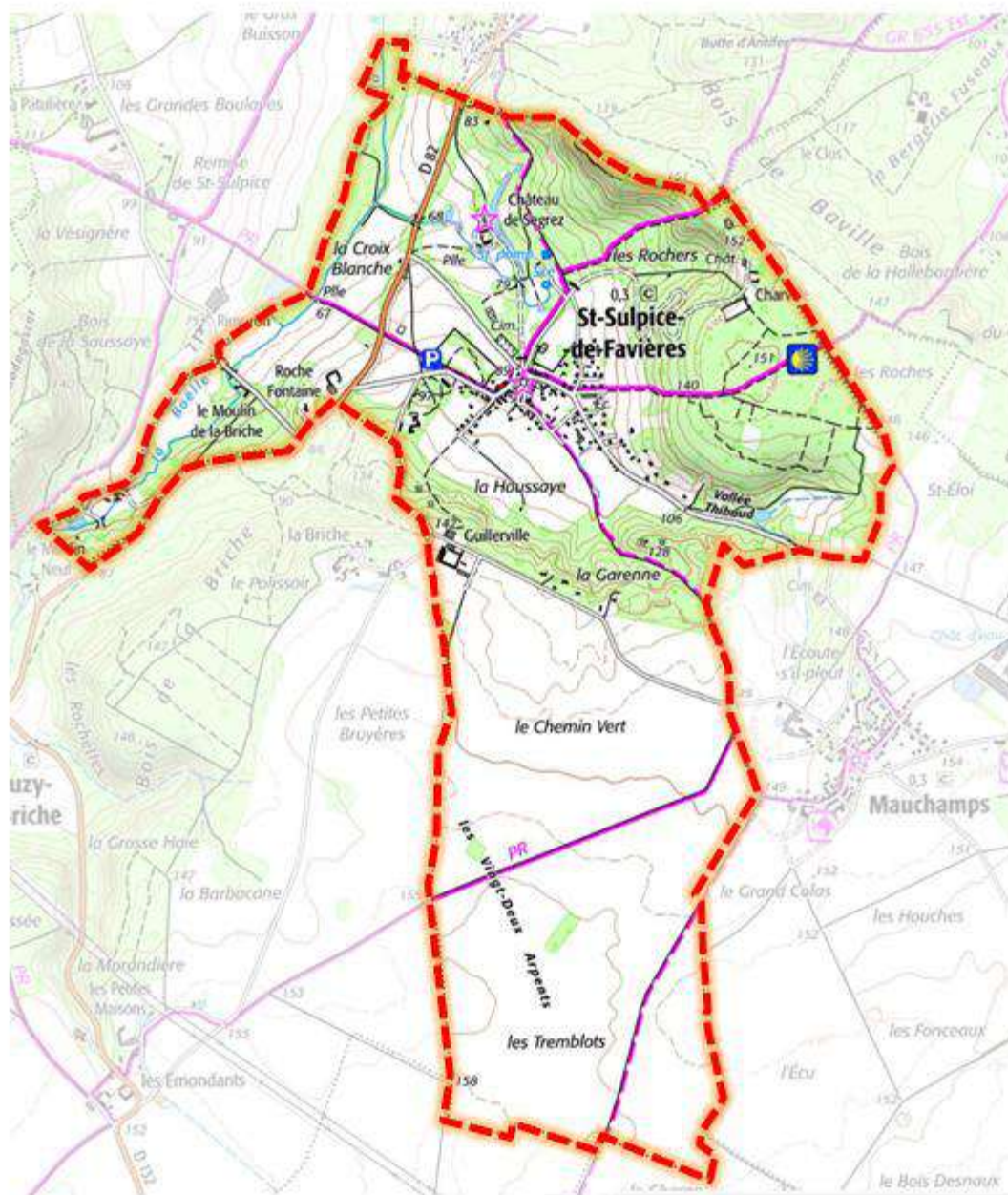
Saint-Sulpice-de-Favières

Révision du P.L.U.

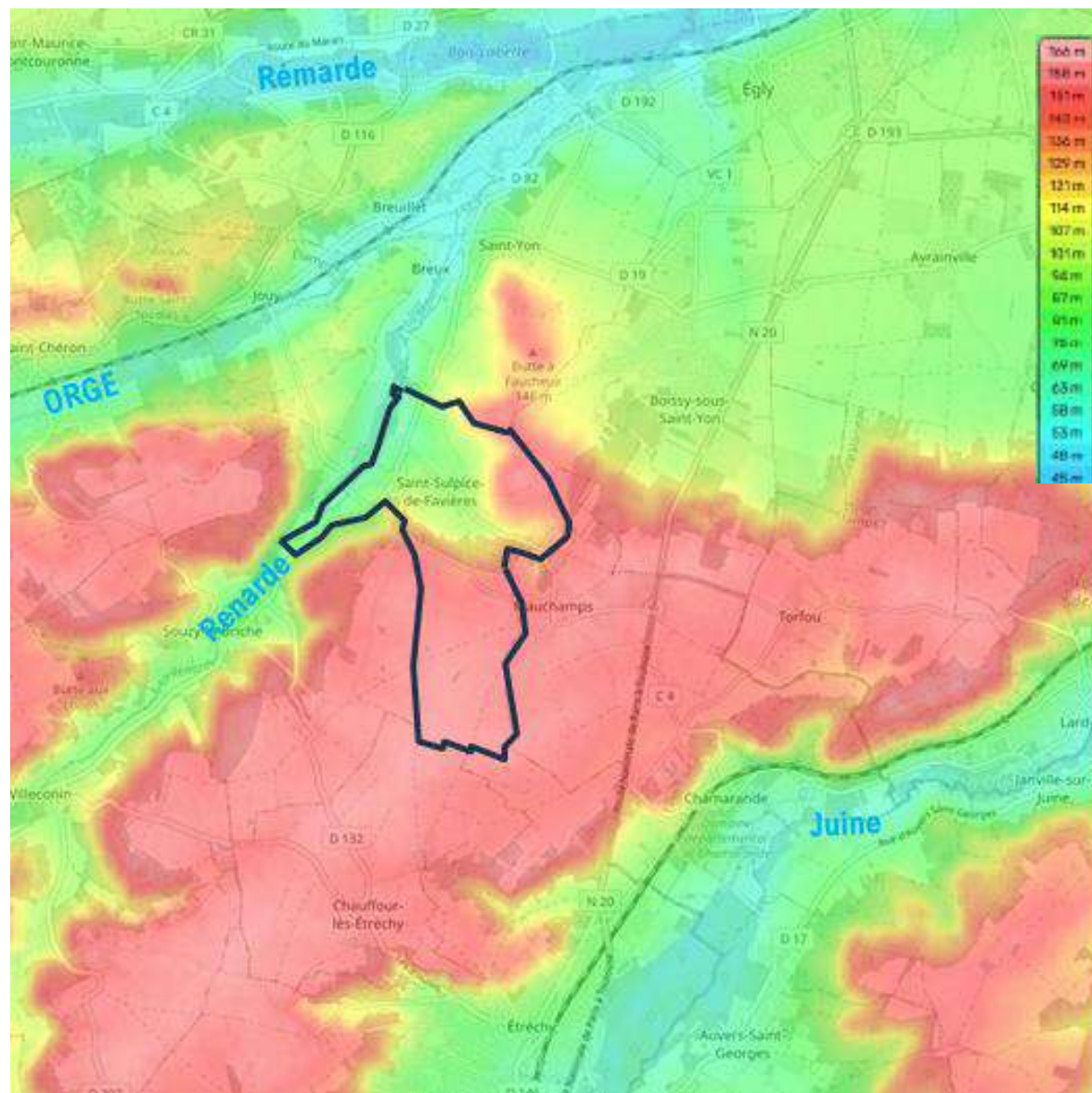
Réunion publique n°2
30 juin 2026

Saint-Sulpice-de-Favières est une commune rurale, d'**environ 270 habitants** (INSEE 2023), qui s'étend sur **442 hectares**.

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



Son territoire se caractérise par une **topographie hétérogène**, puisqu'il s'inscrit entre vallon et plateau, inclut la vallée de la Renarde à sa marge et varie en altitude de 62 mètres au creux de la vallée à 159 mètres sur le plateau beauceron.



An aerial photograph of the town of Saint-Sulpice-de-Favières. The image shows a dense cluster of buildings with dark roofs, surrounded by lush green trees. A large, prominent church with a tall spire and Gothic-style windows is visible in the upper left. The town is situated in a valley, with hills visible in the background.

Partie 1
Une révision du PLU
structurée autour de 4 axes

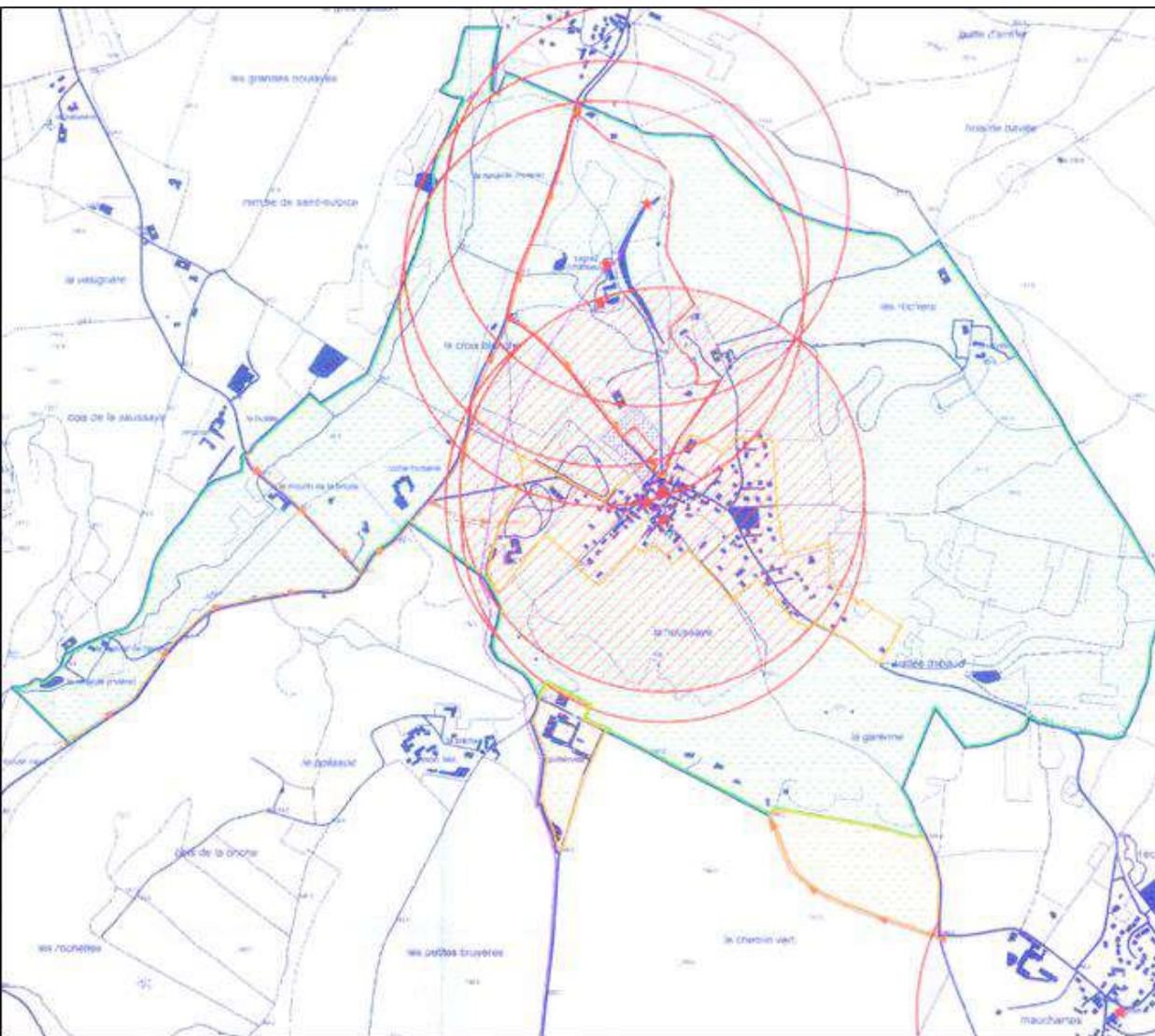
Un PLU qui « protège »

Axe 1

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



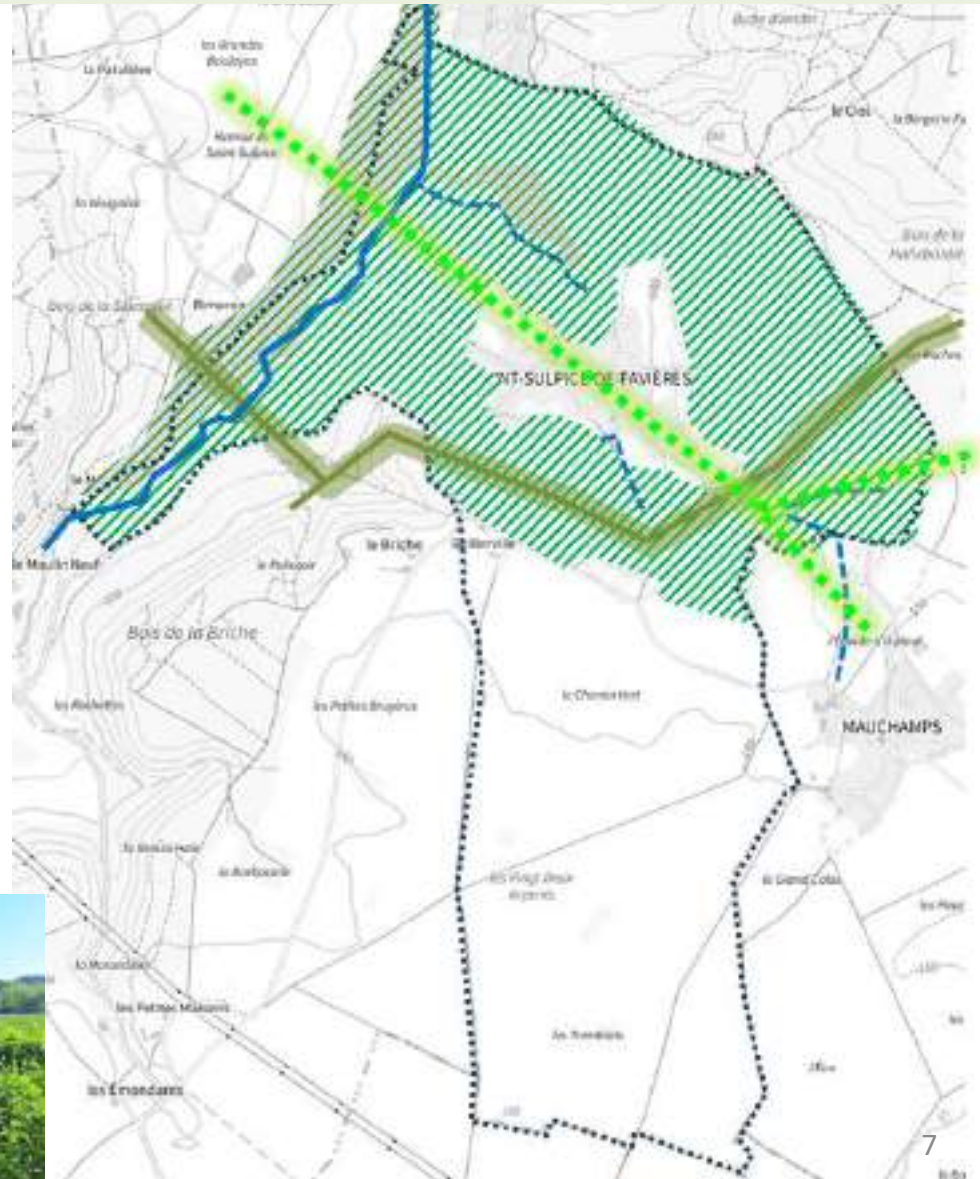
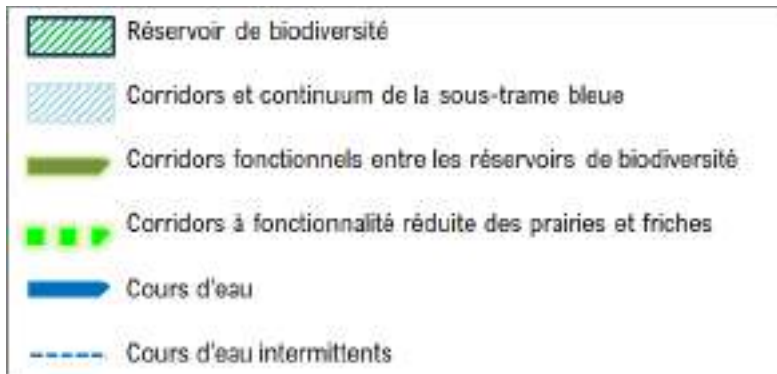
Rappel : Un territoire communal très contraint



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

1.1 LES ESPACES NATURELS

Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



Axe 1

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

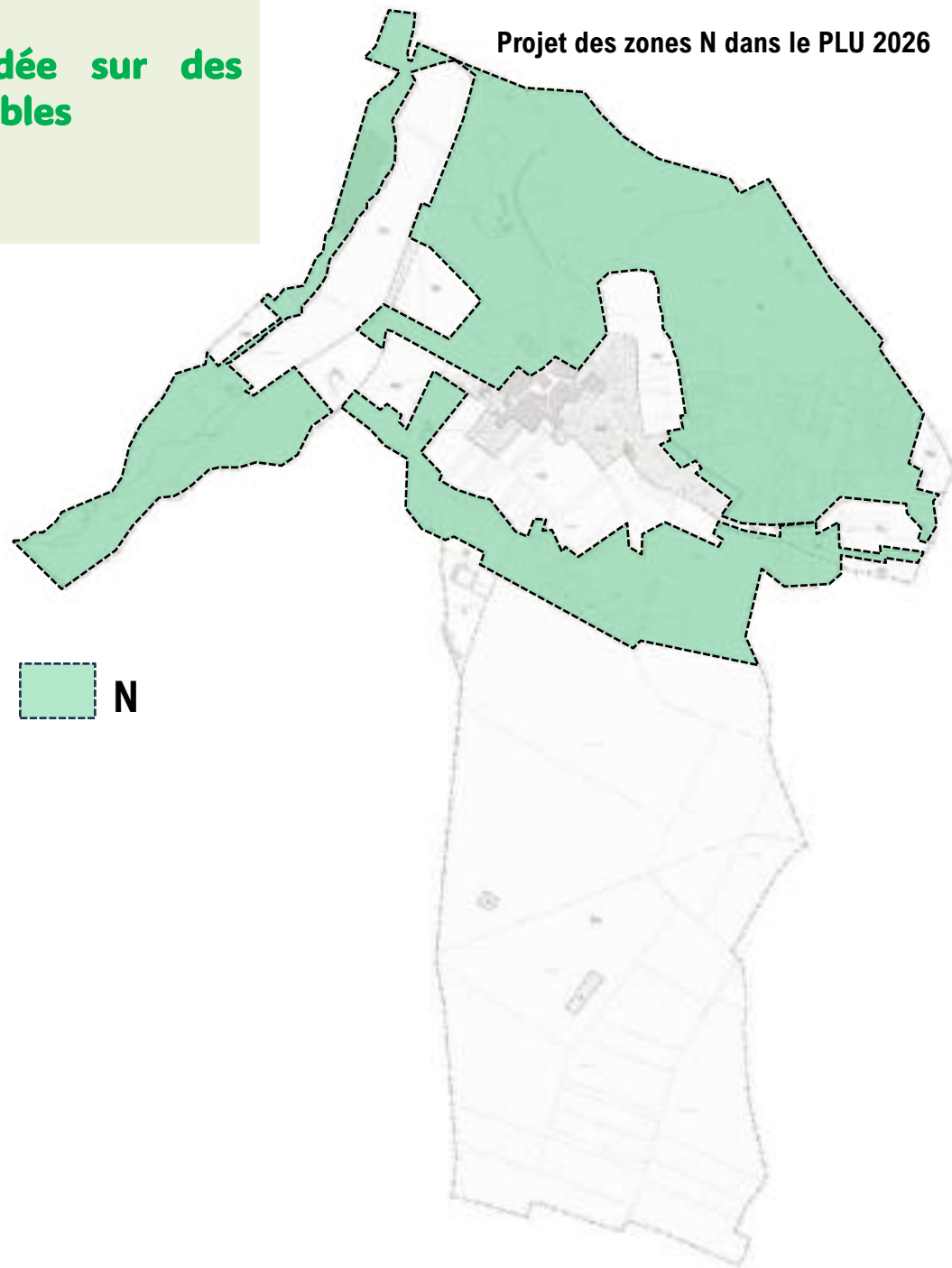
1.1 LES ESPACES NATURELS

Vecteur : **Règlement graphique**

Moyens : **Espaces Boisés Classés, lisières, fond de vallée et berges de la Renarde**



Les Espaces Boisés Classés

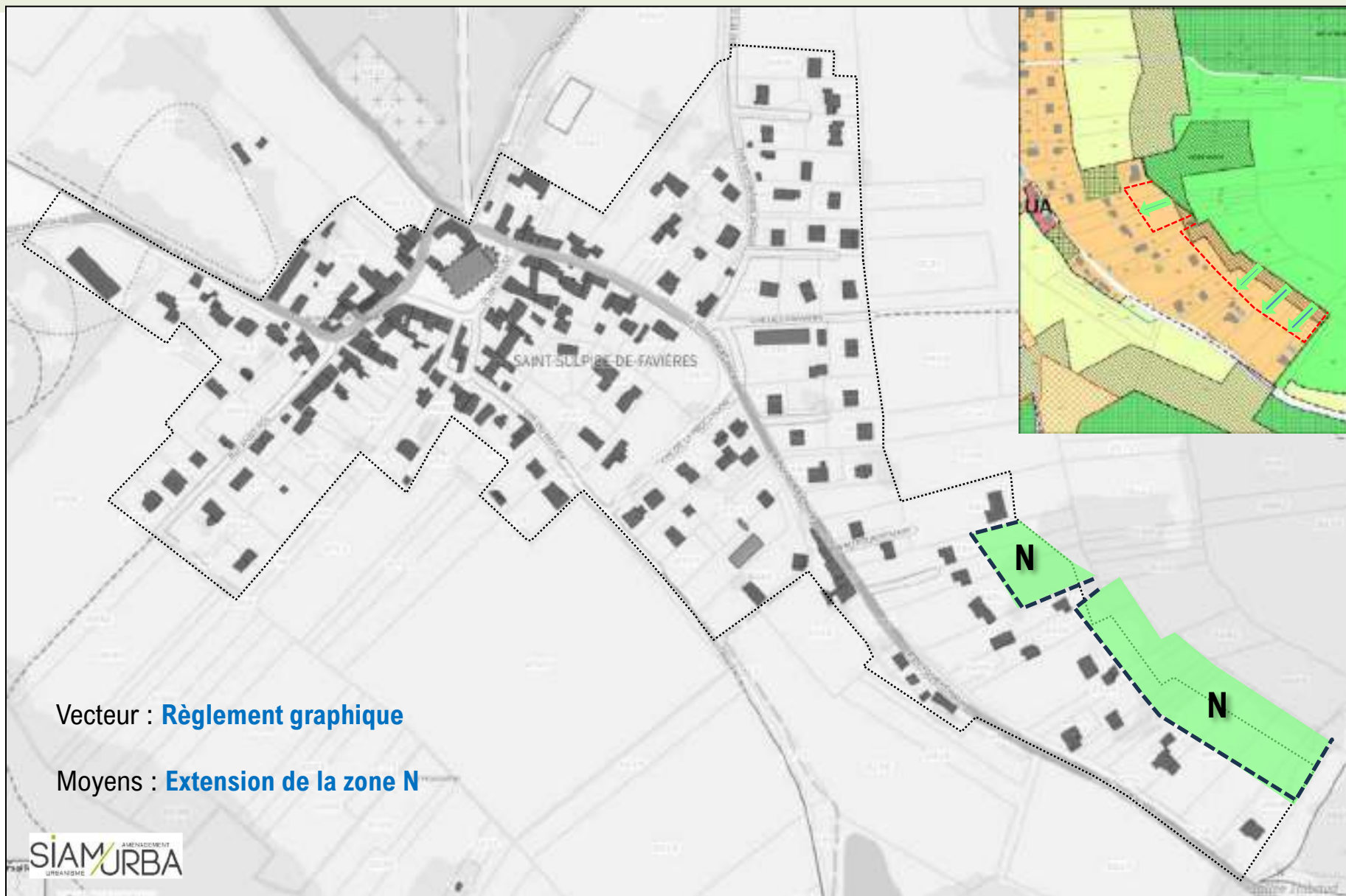


Axe 1

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

1.1 LES ESPACES NATURELS

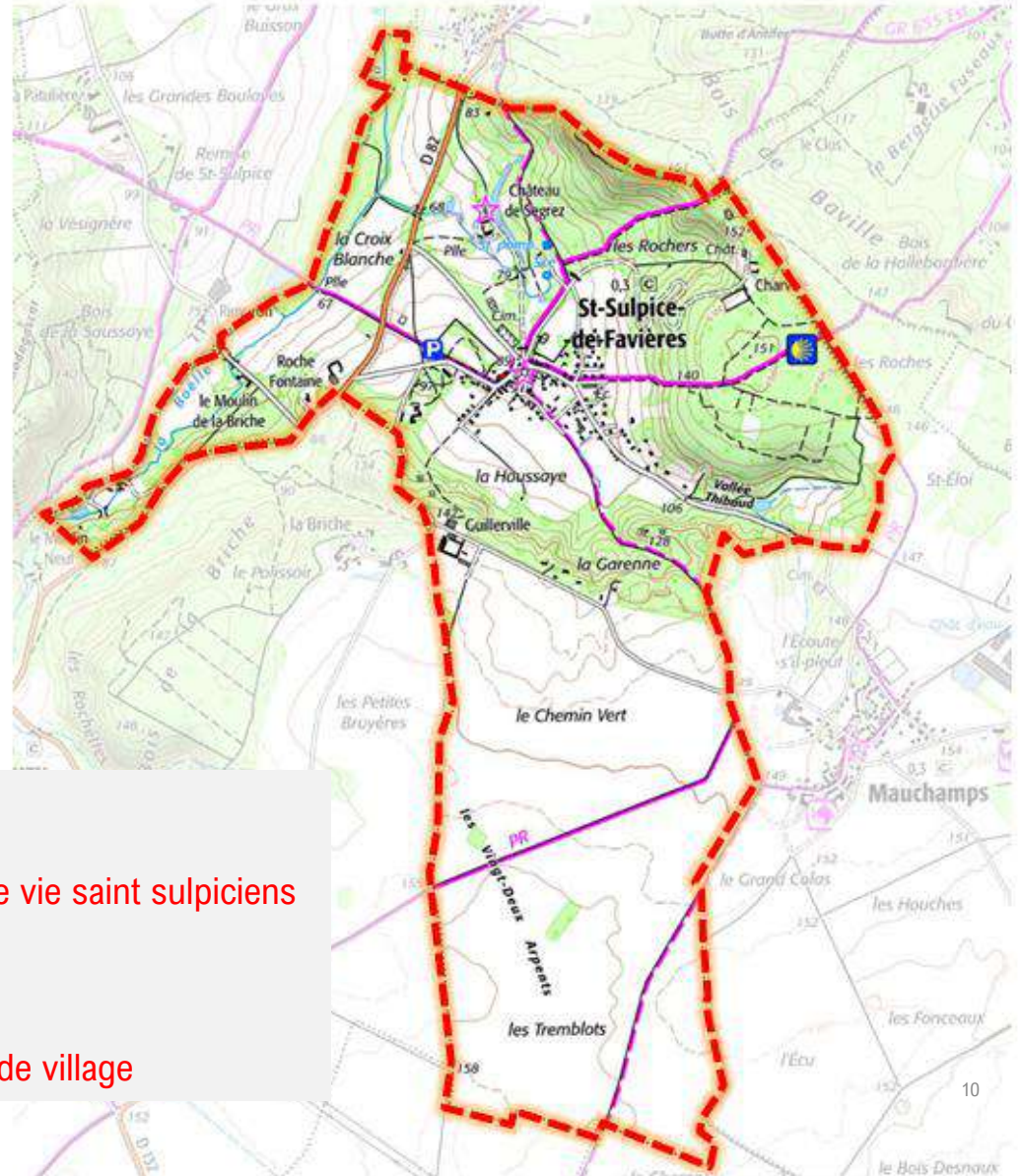
Extrait PLU opposable



Axe 1

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

1.2 LA QUALITE DES PAYSAGES



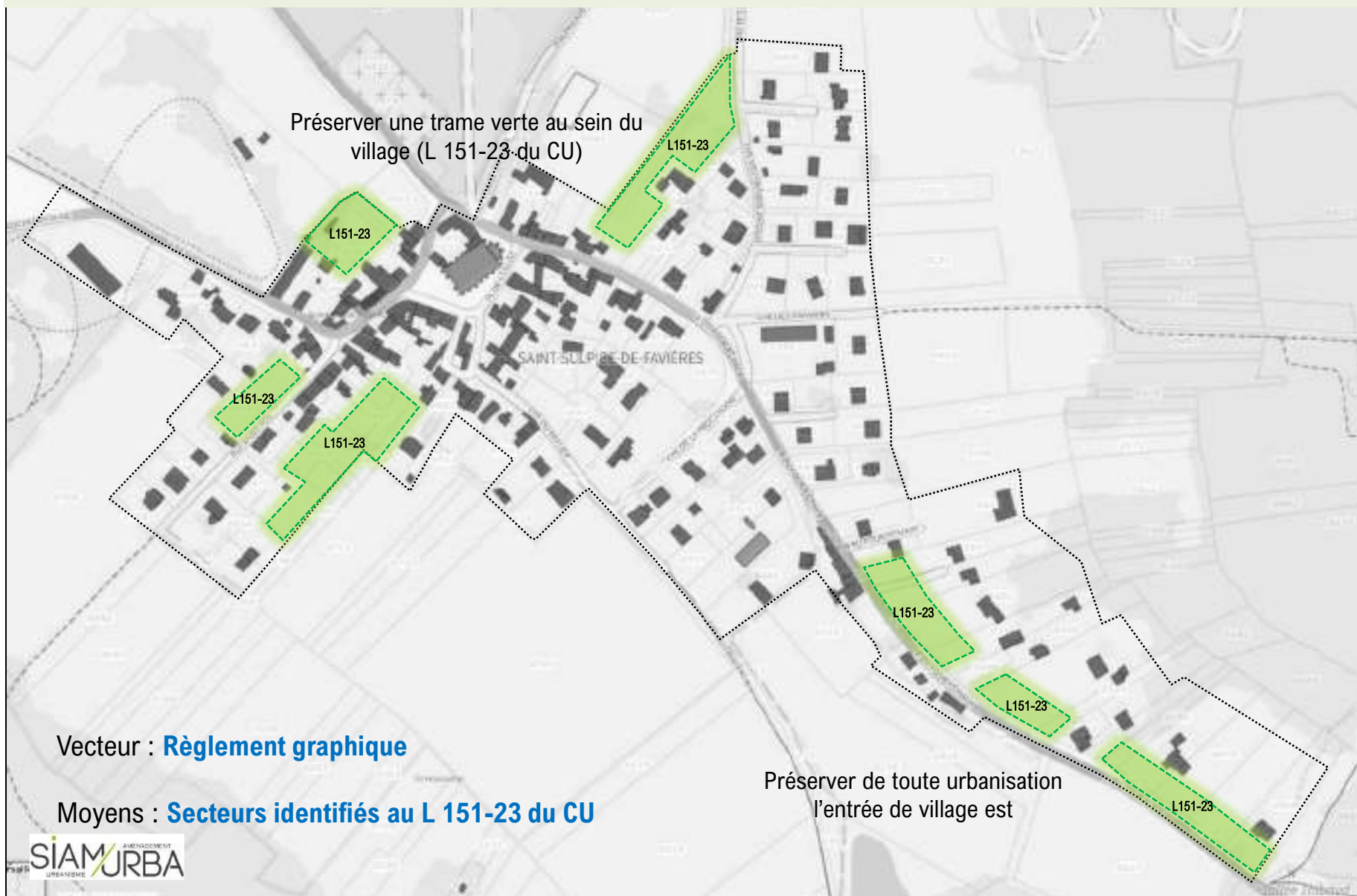
> Enjeux :

- Protéger les paysages, marqueurs du cadre de vie saint sulpiciens
- Préserver une trame verte au sein du village
- Aménager et valoriser les principales entrées de village

Axe 1

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

1.2 LA QUALITE DES PAYSAGES



Axe 1

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

1.3 LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles couvrent **56% du territoire communal**, soit près de **138 hectares**.

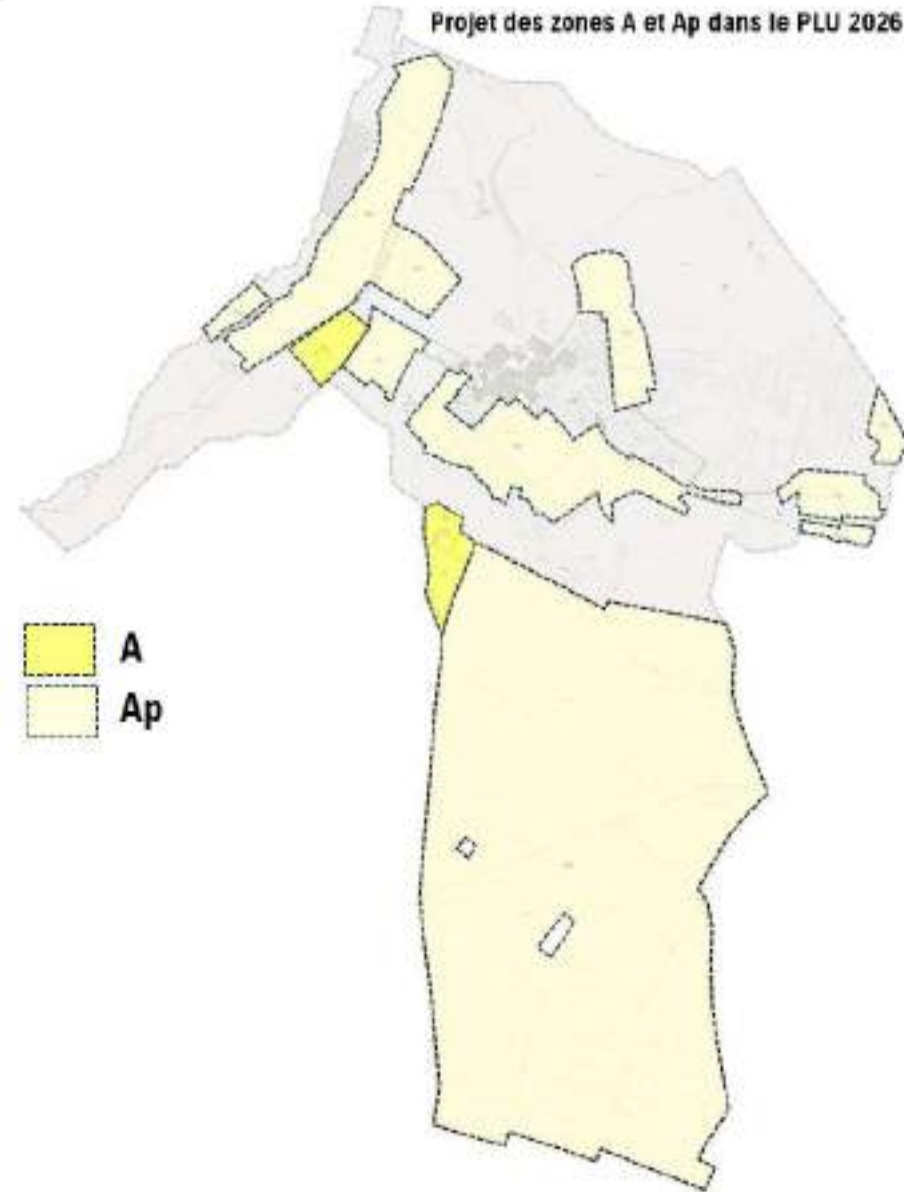
Ces espaces sont essentiellement au sud du territoire, sur le plateau.

> Enjeux :

- Protéger du mitage les terres agricoles
- Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs

Vecteur : **Règlement graphique**

Moyens : **zonages A et Ap**



Axe 1

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

1.4 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

Au XIX^{ème} siècle, l'habitat est **concentré dans le village**.

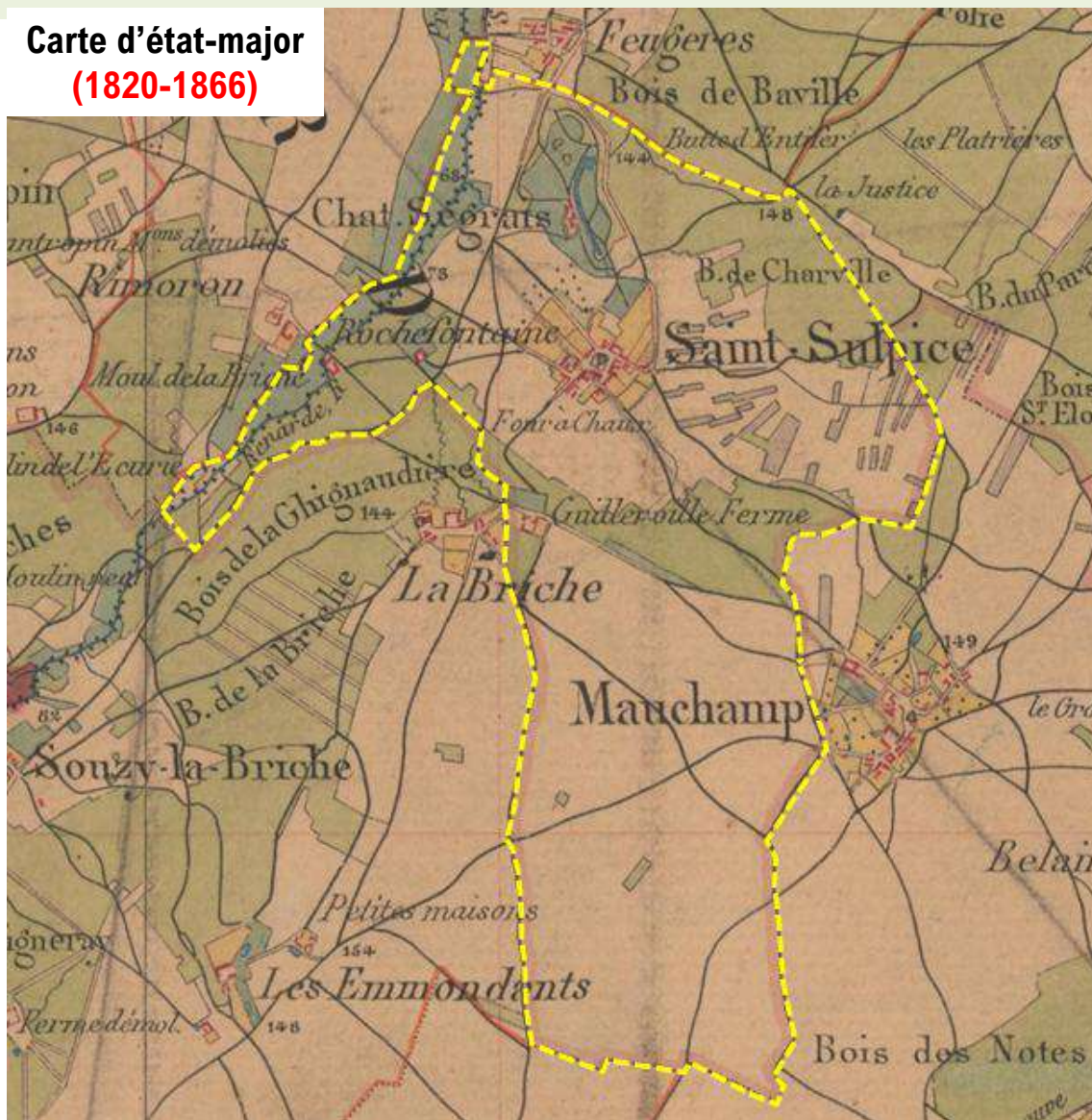
Par ailleurs :

- Quelques **fermes** (Roche-fontaine, Guillerville) ou **moulins** (moulin de la Briche et de l'Ecurie) isolés
- Château de Segrez

> Enjeux :

Protéger et valoriser le bâti rural et traditionnel local, mais également préserver la structure villageoise

Carte d'état-major
(1820-1866)



Axe 1

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

1.4 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL



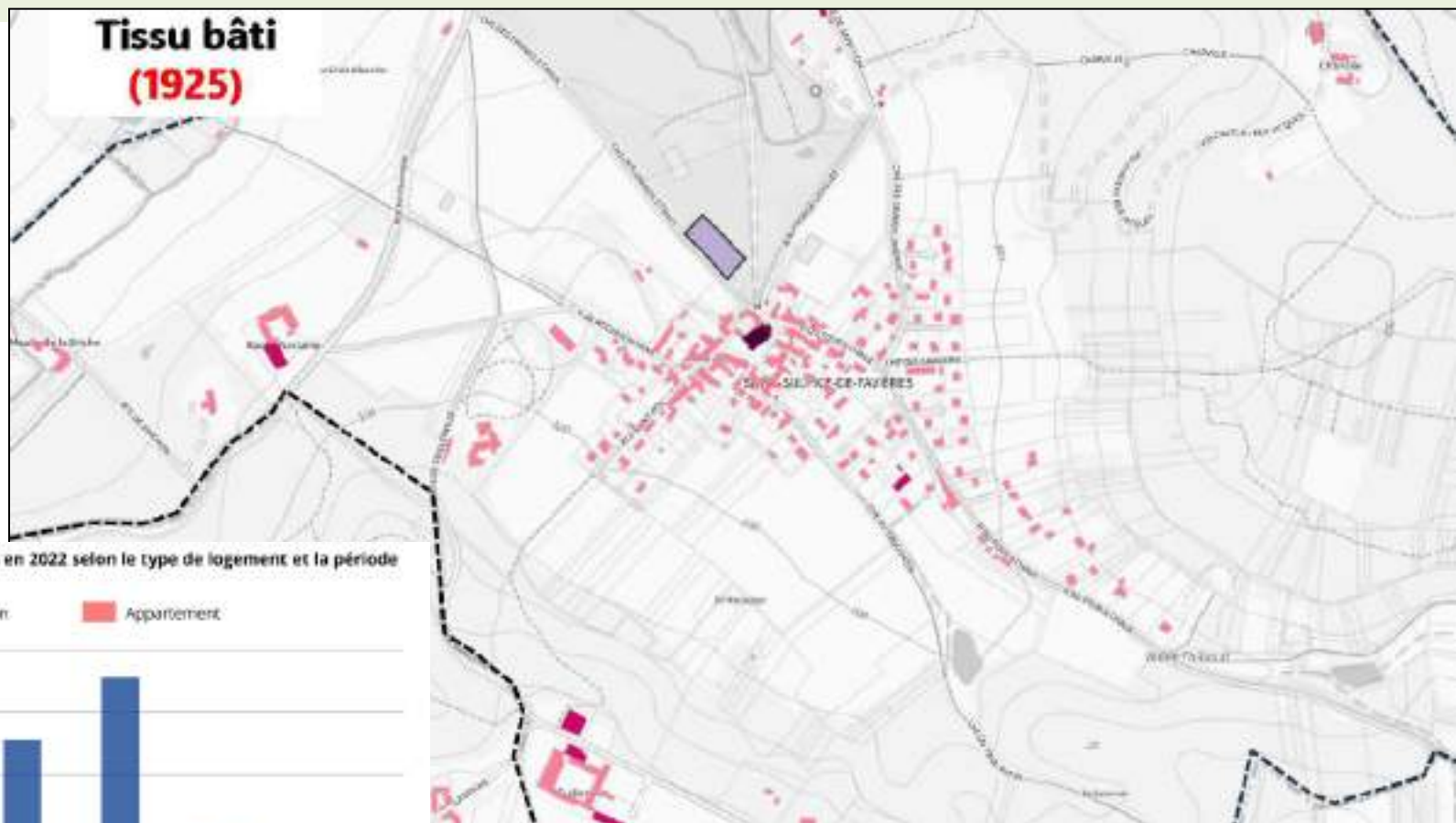
Source : INSEE, Censuses de l'INSEE et données locales.

Un village qui garde, depuis le XIXème siècle, une population moyenne **proche de 300 habitants**.

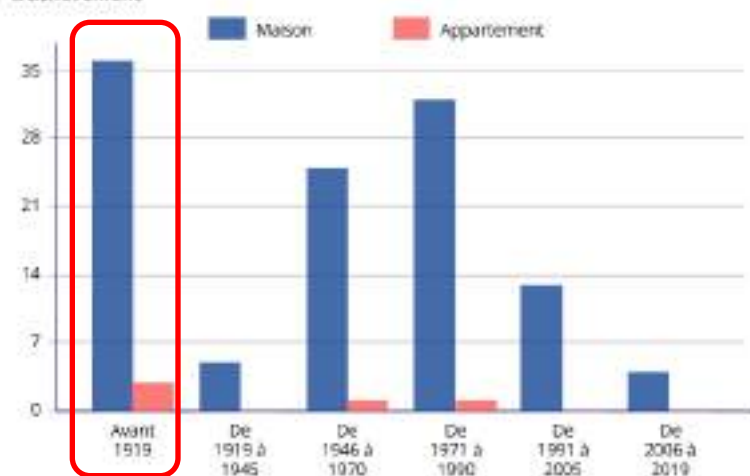
Axe 1

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

1.4 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL



LOG G1 - Résidences principales en 2022 selon le type de logement et la période d'achèvement



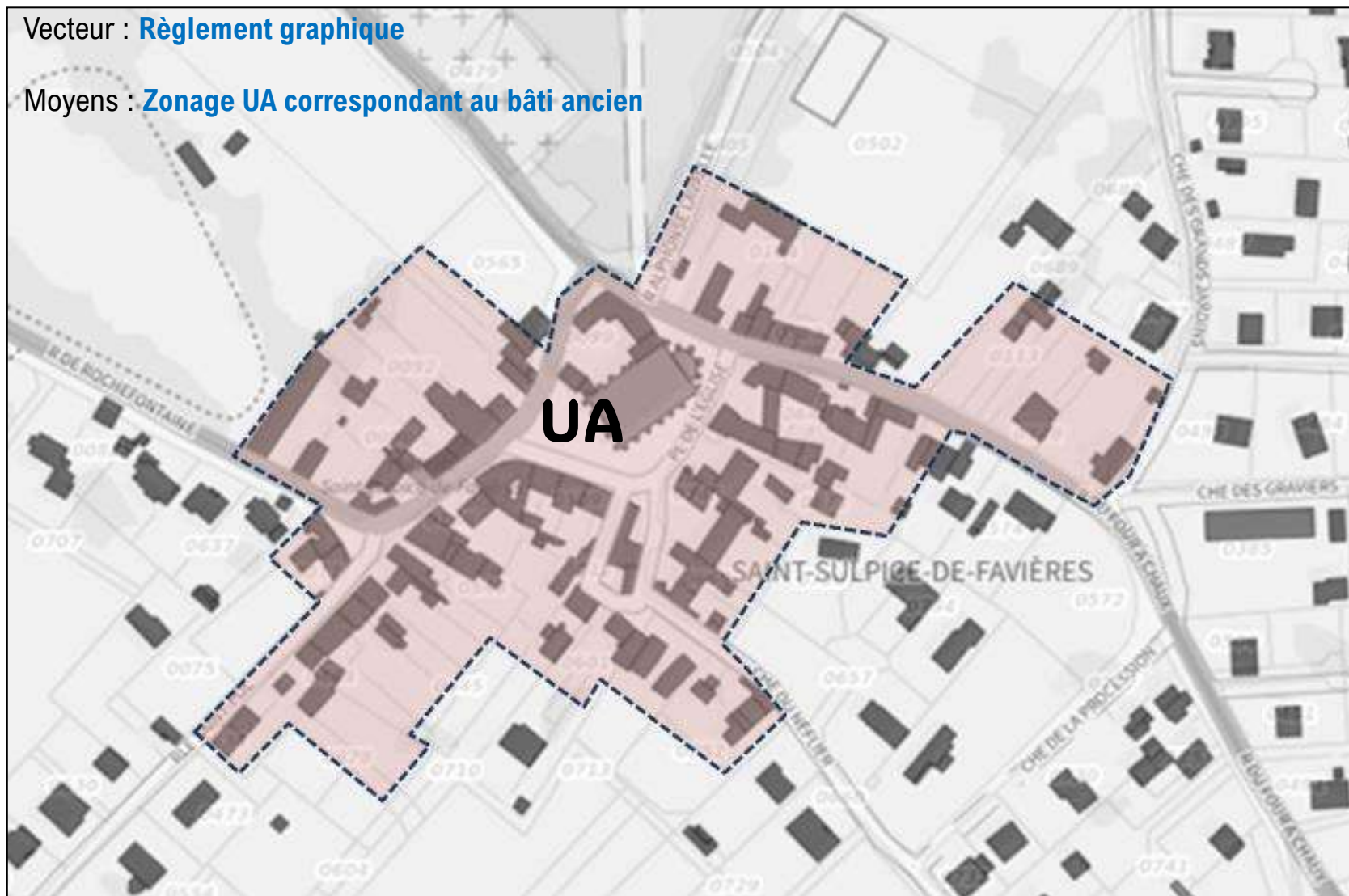
Axe 1

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

1.4 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

Vecteur : **Règlement graphique**

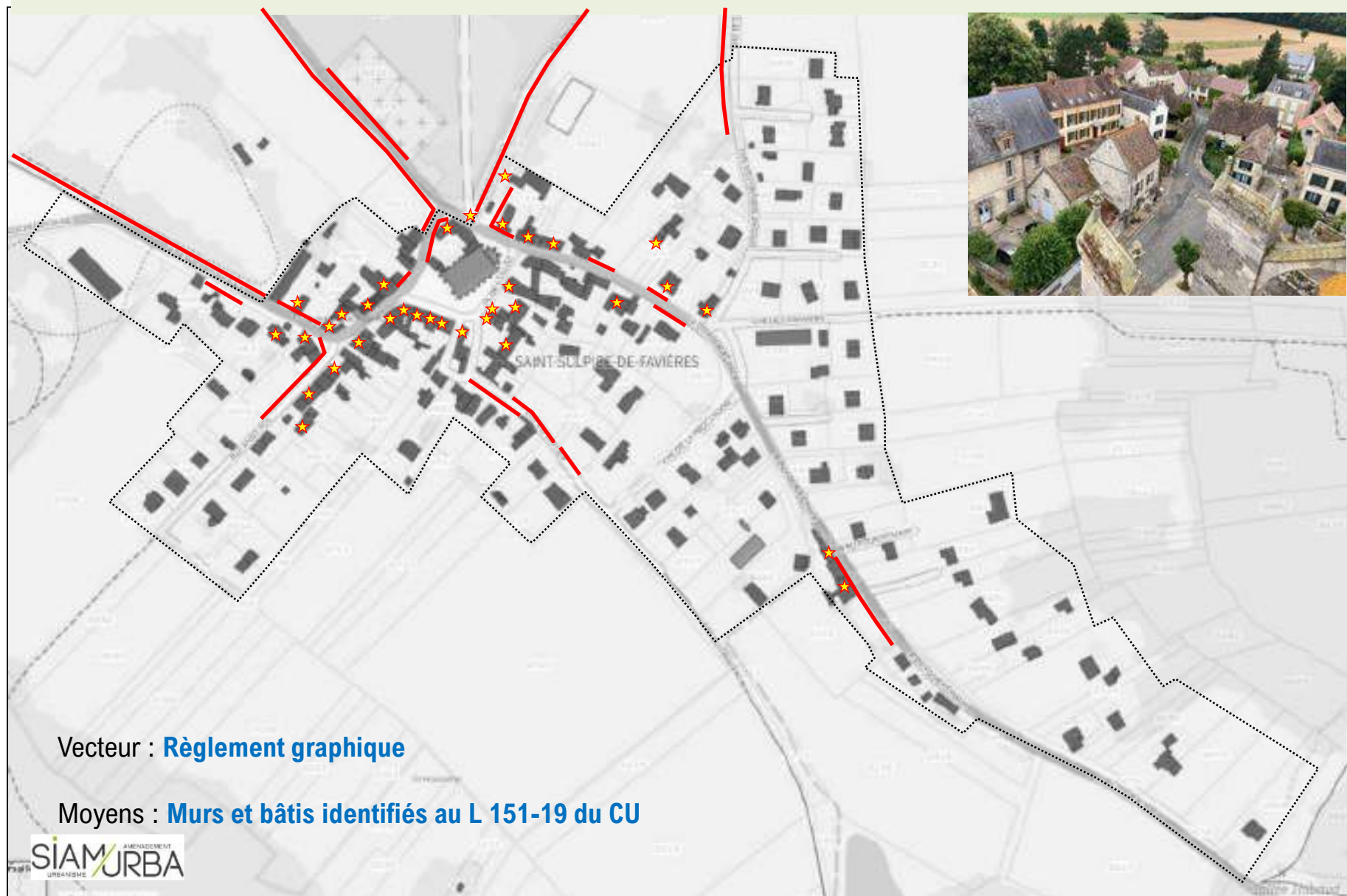
Moyens : **Zonage UA correspondant au bâti ancien**



Axe 1

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

1.4 LE PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

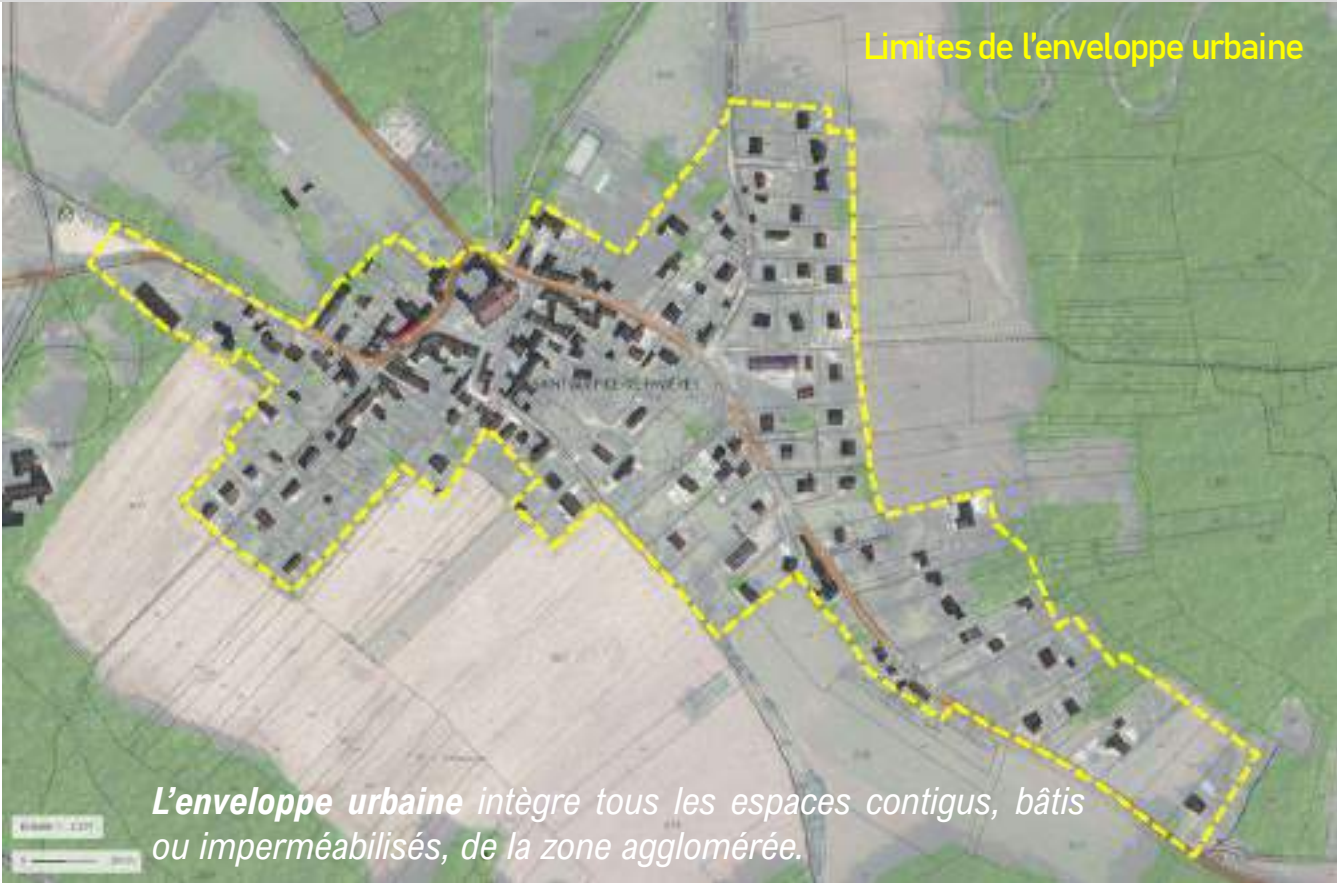


Vecteur : **Règlement graphique**

Moyens : **Murs et bâtis identifiés au L 151-19 du CU**

Axe 2

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



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

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.

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

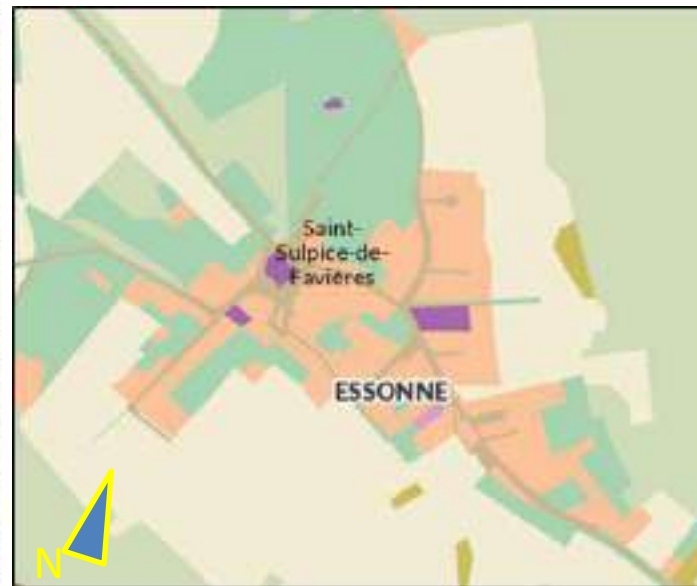
1. Protéger et préserver les espaces naturels et paysagers ;
2. Identifier et protéger les patrimoines bâtis ;
3. Prioriser le développement dans certains secteurs (situation à proximité de l'école, facilités d'accès et de dessertes...), où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été définies.

Dès lors, la Municipalité n'envisage pas d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, à des fins d'habitat, dans le cadre de la révision de son PLU.

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



- L'occupation du sol
- Bois ou forêt
 - Milieux semi-naturels
 - Espaces agricoles
 - Eau
 - Espaces verts ou non bâtis
 - Habitat pavillonnaire
 - Habitat collectif
 - Activités
 - Gestion des ressources
 - Équipements
 - Transports
 - Chantiers

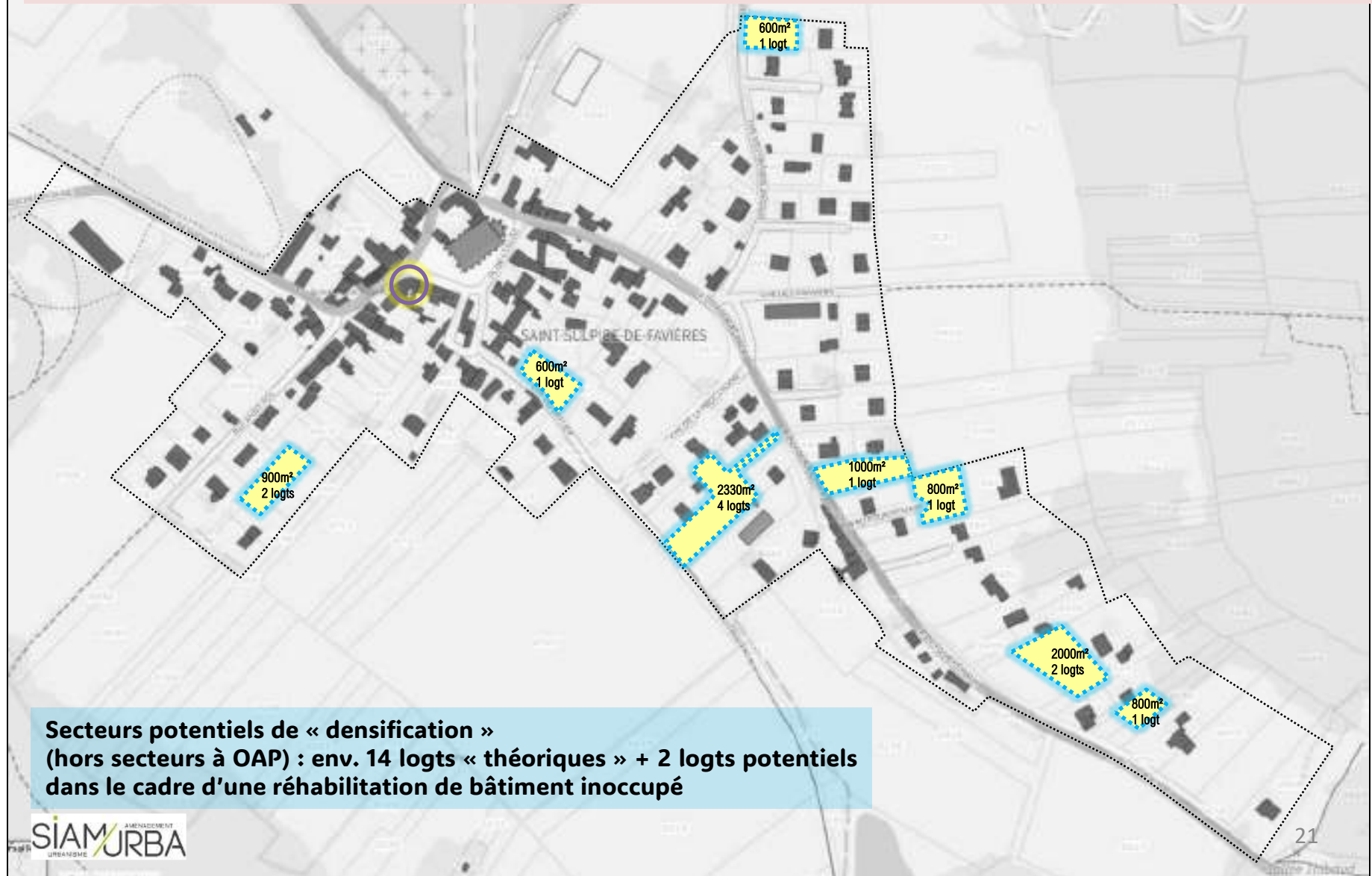


Permettre la réalisation d'au moins 20 logements entre 2021 et 2040 au sein de l'enveloppe urbaine (obligation SDRIF-E)

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



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**



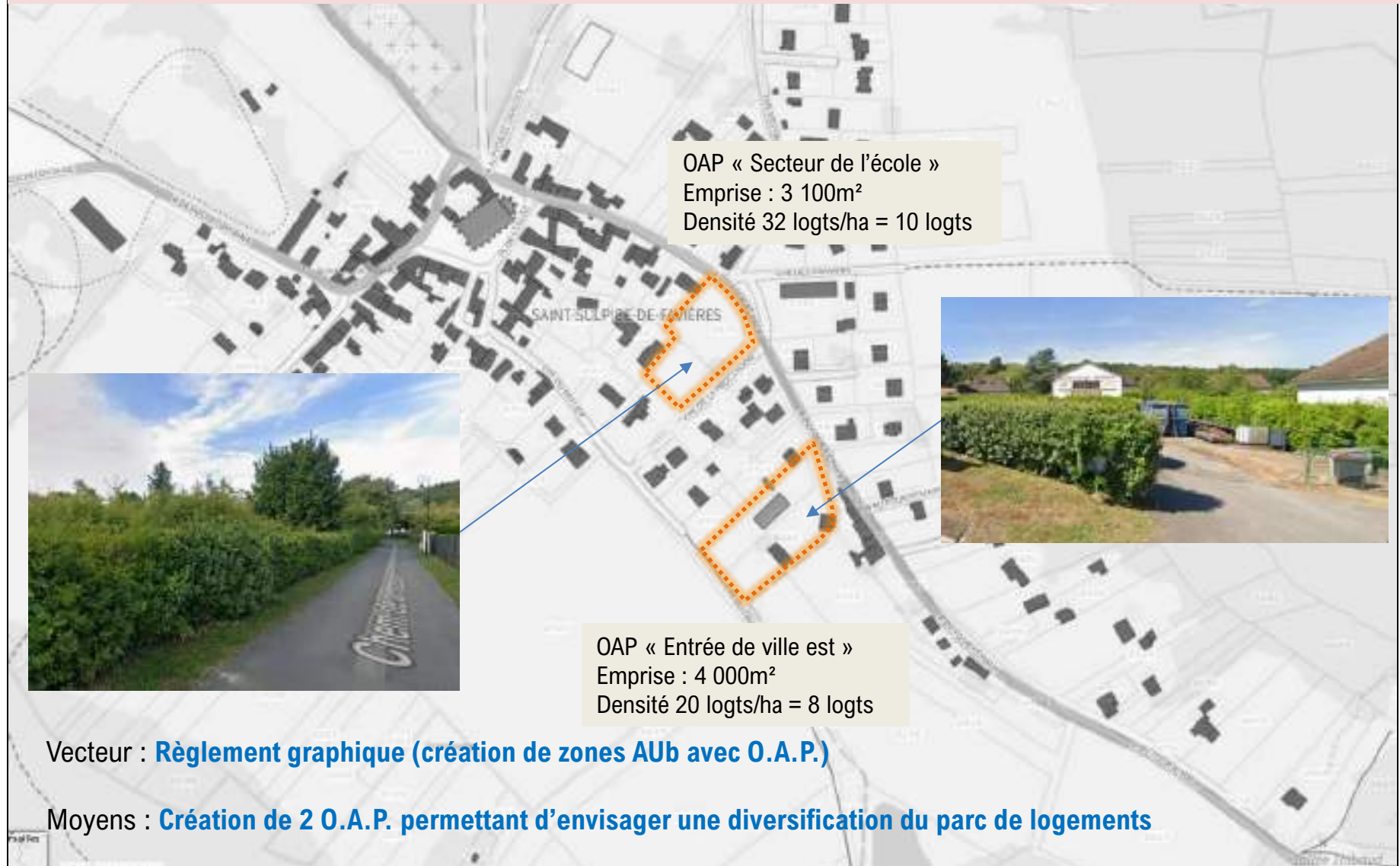
Dans le projet de PLU, le développement de l'habitat doit s'appuyer sur une diversification de l'offre :

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

Axe 2

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

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



Axe 2

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

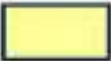
2.2 EN DIVERSIFIANT L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR REpondre AUX BESOINS DES POPULATIONS LOCALES

OAP « Secteur de l'école »

Emprise : 3 100m²

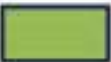
Densité 32 logts/ha = 10 logts



 Réaménagement et valorisation des espaces publics

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

 Construction d'une longère R+1+C (environ 6 petits logements locatifs)

 Aménagement d'espaces paysagers et des poches de stationnements privés

 Aménagement places de stationnement publiques
Elargissement Ch. de la Procession, avec création de parkings longitudinaux

 Aménagement de franges paysagères

Axe 2

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

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

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



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 PLU qui « améliore le quotidien »

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



Un PLU qui « anticipe » :

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 (zones humides, argiles, ruissellement, remontée de nappes...)

An aerial photograph of the town of Saint-Sulpice-de-Favières. The image shows a dense cluster of buildings with dark roofs, surrounded by green trees and fields. A large, prominent church with a tall spire is visible in the upper left. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

Partie 2

Les principaux éléments réglementaires du projet de PLU 2026

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 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 originels 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 UA, UB et AUB dans le PLU 2026

UA
UB
AUB

SAINT-SULPICE-DE-FAVIERES

RUE DE LA VALLÉE

RUE DES GRAVIERES

RUE DU FOUR A CHAUX

RUE DE LA CHAUX

la Houssaye

Val de Thibaud

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)	<i>L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière.</i>	<i>L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.</i>	<i>L'emprise au sol autorisée des constructions ne peut excéder 30% de l'unité foncière.</i>
ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION : <i>allée, espaces evergreen, sol sur dalle...</i>	<i>Au moins 80% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.</i>	<i>Au moins 70% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.</i>	<i>Au moins 70% de l'unité foncière sera préservée en espaces libres de toute construction.</i>
DONT ESPACES DE PLEINE TERRE	<i>Les ¼ des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.</i>	<i>Les ¼ des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.</i>	<i>Les ¼ des espaces libres de toute construction seront des espaces de pleine terre.</i>

2. HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

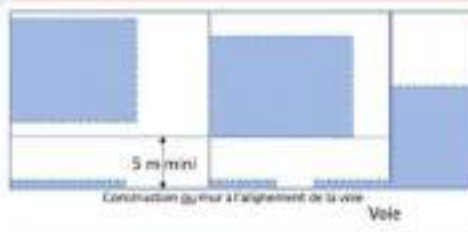
	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	<i>Le nombre de niveaux est limité à R+1+C, avec 10 mètres maximum au faîtage.</i>	<i>Le nombre de niveaux est limité à R+1, avec 7,5 mètres maximum au faîtage.</i>	<i>En AUBa, le nombre de niveaux est limité à R+1+C, avec 10 mètres maximum au faîtage et en AUBb, à R+1, avec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

3.1. REcul PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT

Zone UA

Les constructions sont implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

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.

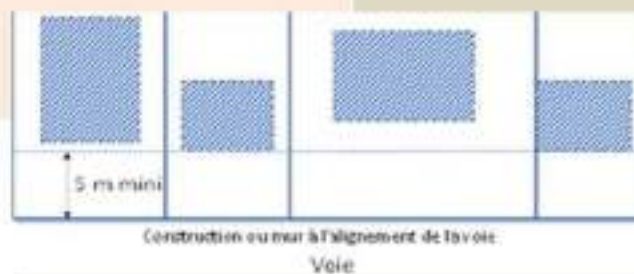


Zone UB

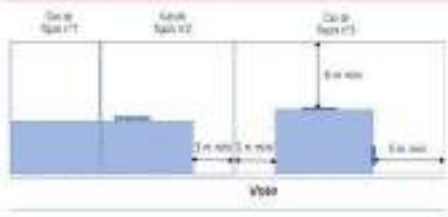
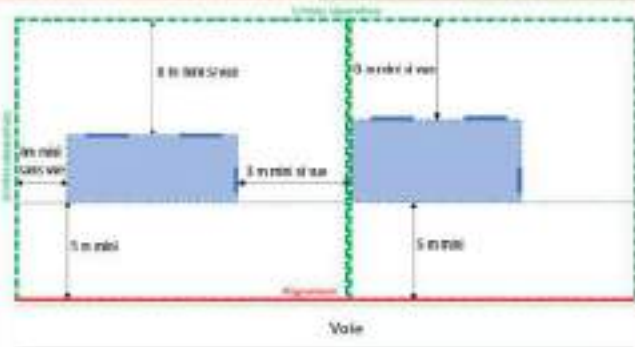
Le recul des constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs, etc), est d'au moins 5 mètres.

Zone AUB

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.

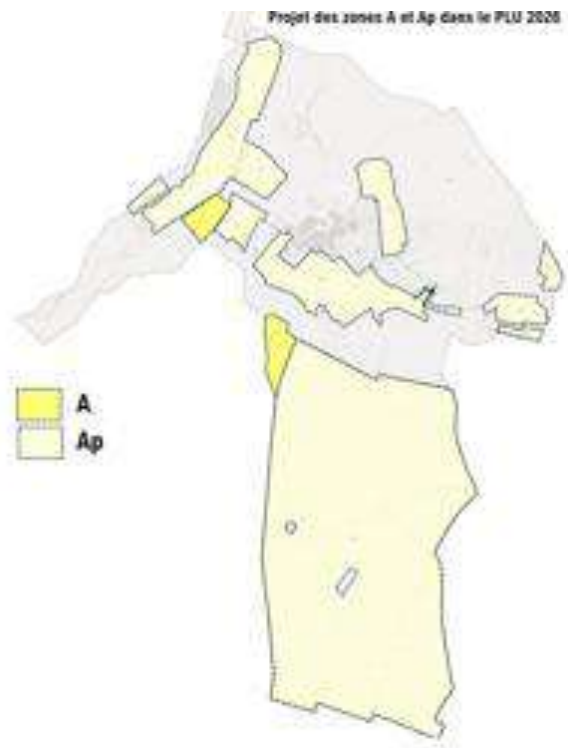


3.2. REcul PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

	Zone UA	Zone UB	Zone AUB
	Les constructions principales peuvent être implantées sur 1 ou plusieurs limites séparatives. 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. 	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.

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.



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.



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.



Partie 3

Echéancier prévisionnel

Novembre 2025 : 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