

Elaboration du PLU de Torfou

Avis des PPA à prendre en compte

I. Avis de l'Etat (dont celui de l'ABF)

1. Réalisation de 10% des logements en maison de ville/individuel dense et/ou petit collectif dans un objectif de diversification de la typologie de nouveaux logements

Réponse apportée. Depuis l'approbation du SDRIF et du SCOT de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde », la réalisation de 10% des logements en maison de ville/individuel dense et/ou petit collectif a été effectuée de la manière suivante :

- 5 logements au 26 Grande Rue ;
- 4 logements au 2 Rue Traversière ;
- 6 logements au 22 Grande Rue.

La réalisation de ces logements, principalement par transformation de bâtiments existants participe de manière significative à l'augmentation de la densité du bâti au sein du village sans consommation d'espace libre.

2. Le règlement du PLU impose dans les zones U et AUc une proportion de 50% de logements d'une taille minimale

Réponse apportée. Le règlement précise au § 3 « Mixité fonctionnelle et sociale » que la proportion de 50% de logements d'une taille minimale ne s'applique que dans les secteurs délimités au document graphique et non pas sur l'intégralité des zones urbaines et à urbaniser.

Cette disposition ne concerne en fait que le secteur des « Terres Fortes » (zone AUc) et celui du « Champ Blanc » (zones AUc et UB).

3. Transcrire dans toutes les OAP l'objectif SCOT en matière de diversification

Réponse apportée. Il n'y a pas lieu de transcrire systématiquement dans toutes les OAP sectorielles l'objectif du SCOT en matière de diversification dans la mesure où cet objectif est d'ores et déjà rempli (point n°1).

4. Garantir la densité de 13 logements/ha dans les OAP du Champ Blanc et des Terres Fortes

Réponse apportée. Dans l'esprit, il s'agit bien de privilégier un aménagement d'ensemble sur ces trois secteurs concernés, notamment parce que les OAP prévoient des dispositifs communs (voirie en zone UB, gestion des eaux, accès, et protection paysagère en zone AUc).

Toutefois, la commune fait sienne l'observation de l'Etat et rajoutera dans les OAP une densité minimale à la parcelle identique et en complément de la densité exprimée pour l'ensemble du secteur, soit, conformément au SCOT, 13 logements à l'hectare.

5. Nouveaux bâtiments doivent reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et les matériaux du bâti traditionnel

Réponse apportée. Suivant en cela l'avis de l'Etat et les observations de l'ABF, la commune rajoutera dans les OAP et le règlement la mention : « Les nouveaux bâtiments devront reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et les matériaux du bâti traditionnel existants (avec une certaine réserve concernant cette dernière formulation d'un point de vue économique) ».

« Les bâtiments réhabilités devront conserver leur caractère rural ».

6. Respect du périmètre des OAP en fond de parcelles

Réponse apportée. Les fonds de parcelles des OAP correspondant à la zone AUc sont préservés au titre de l'obligation de planter une bande boisée. Les autres OAP restent assez contraintes par les dispositions du règlement et notamment l'application du coefficient de valeur écologique qui limite les possibilités d'extension.

7. Plan de circulation des engins agricoles indiquant les itinéraires utilisés

Réponse apportée. Pour faire suite à la demande de l'Etat et de la CDPENAF, un plan des circulations agricoles sera intégré au rapport de présentation et en pièces annexes (non obligatoires) à l'échelle 1/5000°.

8. Titre à donner au document graphique « Continuités écologiques »

Réponse apportée. La commune clarifiera ce titre en procédant à des ajouts :

- « Objectifs de continuités écologiques » pour l'OAP

- « Prescriptions réglementaires pour les continuités écologiques » pour le document graphique du règlement.

9. Report de la bande de 50 mètres sur tous les documents

Réponse apportée. Les documents graphiques du règlement regroupent les dispositions du code de l'urbanisme par thème. Or aucun article ne précise l'obligation d'un report. La commune a donc décidé de réaliser un plan supplémentaire « document graphique pour information ».

Pour autant, la commune reprendra la demande de l'Etat et fera apparaître la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sur l'ensemble des documents graphiques.

10. Manque de lisibilité et de légende sur certaines cartes

Réponse apportée. La commune convient de la difficulté occasionnelle à lire certaines cartes du fait de leur échelle. Ces cartes ont été pour la plupart extraites de documents supra communaux au format A4 et il est difficile de les agrandir ainsi que leur légende sans perdre en lisibilité et sans « gonfler » le rapport de présentation. Au demeurant, chaque illustration comporte sa source et il reste possible de se reporter au document original.

11. Diagnostic agricole assez succinct et appréhension des enjeux

Réponse apportée. La commune rappelle que deux sièges d'exploitations agricoles existent sur son territoire. L'une des exploitations, d'orientation céréalière et oléagineuse, n'envisage pas d'évolution dans le type de culture à court ou moyen terme. L'autre exploitation qui correspond à la ferme de Maillezais et à la « Cueillette de Torfou » envisage des possibilités d'extension de la cueillette et de diversification des productions y compris vers des cultures non alimentaires, de l'énergie verte et comme exprimé dans le dossier du PLU par changement de destination de bâtiments agricoles.

Ces précisions seront insérées dans le rapport de présentation.

12. Halte de courte durée et terrains destinés à l'accueil des gens du voyage

Réponse apportée. La commune entend se limiter à l'obligation jurisprudentielle concernant une halte de courte durée suite à l'arrêt du Conseil d'Etat sur ce sujet. Pour lever toute ambiguïté, le terme « aire » sera rajouté dans les articles du règlement concernés.

Le règlement de la zone A disposera « A l'exception de la halte de courte durée envisagée sur le petit parking situé à la sortie du village sur la RD 99 à proximité de la ferme de Maillezais, l'aménagement de terrains destinés à une aire d'accueil des gens du voyage est interdit ».

13. Contenu du règlement et appropriation de la règle

Réponse apportée. Le principe du règlement vise à expliquer de manière pédagogique par de nombreuses précisions ce que signifie la règle. La singularité du village incite à prévoir nombre de

règles alternatives plus à mêmes de prendre en compte les spécificités des différentes formes urbaines qu'une ou plusieurs règles normatives souvent inadaptées à un contexte particulier.

Dès lors une illustration schématique reste probablement, dans le cas de la commune de Torfou, une abstraction dénuée de toute sensibilité.

Certes, dans son souci de précisions, le règlement est copieux. Certains articles ne sont pas compressibles (ex : coefficient de valeur écologique, préservations et protections diverses). D'autres peuvent être raccourcis en supprimant le contenu de certains textes réglementaires auxquels ils renvoient et se limiter à la référence aux décrets ou aux arrêtés. Le risque existe alors de ne pas saisir les enjeux liés à des domaines essentiels (ex : changement climatique, performances énergétiques et bonus de constructibilité). Enfin, les dispositions législatives et réglementaires (ordonnance de septembre 2015 et décret de décembre 2015) invitent à se saisir des multiples possibilités offertes pour prendre en compte les enjeux d'aujourd'hui (préservation de la biodiversité, changement climatique, territorialisation des objectifs de logements, etc.) et décliner à l'échelon local les orientations et dispositions des documents supra communaux (SRCAE, SRCE, PCET, SDAGE, SAGE, etc.). Or tout cela demande de « la place ».

La commune fera le point après l'enquête publique pour envisager d'éventuelles « suppressions » susceptibles de favoriser l'appropriation du règlement par les pétitionnaires sans modifier la nature du dossier.

14. Sous-destination « exploitation forestière » en zone A

Réponse apportée. Il s'agit d'une « coquille ». Le règlement sera corrigé, la sous-destination « exploitation forestière » sortie de la zone A.

15. Notion de « nécessité » des ICPE

Réponse apportée. Effectivement, une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) n'étant pas nécessairement une construction, le règlement sera complété pour rappeler la notion de nécessité afin de garantir un lien avec les activités autorisées dans la zone A.

16. Exclure la station d'épuration des interdictions de la zone Azh

Réponse apportée. Pour prendre en compte d'éventuelles évolutions nécessaires à la station d'épuration et pour permettre d'admettre les CINASPIC et les ICPE nécessaires à cette évolution, la commune propose de suivre la préconisation de l'Etat et de créer un sous- secteur « Step » au sein du secteur Azh correspondant à l'emprise de la station d'épuration.

17. Performances énergétique et inégalités entre propriétaires

Réponse apportée. La commune « offre » par son choix une opportunité à certains propriétaires en rendant constructibles des terrains situés en secteurs d'extension de l'urbanisation (les Terres Fortes et le Champ Blanc). Il ne paraît pas illégitime en contrepartie d'y conditionner quelques exigences (1

logement social, une proportion de logements de taille minimale, des performances énergétiques renforcées) ne serait-ce que pour témoigner de la volonté communale d'être vertueuse. Le surcoût éventuel lié à des performances énergétiques et/ou environnemental est une forme de compensation (on rend constructibles des terrains plutôt que d'autres) et de témoignage des objectifs communaux affichés.

18. Majoration de volume constructible et niveaux 2013

Réponse apportée. Les règlements des zones UA, UB et AUc feront référence au décret du 12 octobre 2016 précisant les critères techniques d'éligibilité au bonus de constructibilité des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive.

En revanche, au regard de l'évolution de la RT 2012 et des obligations s'imposant aux constructions nouvelles par les dispositions législatives et réglementaires du Code de la Construction et de l'Habitation, il est envisageable de simplifier voire de supprimer les références et obligations liées aux labels tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants.

Les chapitres 2.7 des § 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » devraient s'en trouver simplifiés d'autant.

19. ABF : L'ardoise n'est pas un matériau dominant et identitaire

Réponse apportée. Le rapport de présentation faisait référence aux couvertures importantes de la ferme de Maillezais et, pour partie, du château. Il est vrai que, en dehors de celles-ci, l'ardoise n'est pas un matériau dominant et donc identitaire.

La phrase du rapport de présentation sera modifiée.

20. Coefficient de biotope par surface et obligation de réaliser des espaces libres

Réponse apportée. Dans l'esprit du PLU, l'impérative nécessité de réaliser des espaces libres et des plantations doit découler de l'application du coefficient de valeur écologique qui module sans obligation normée les manières d'atteindre les valeurs du CVE ou CBS. Pour autant, le dispositif permet effectivement de satisfaire à ce coefficient simplement par une couverture végétalisée de la construction si celle-ci a une emprise importante.

Le règlement des différentes zones sera donc complété par une disposition permettant d'assurer un minimum de surface en pleine terre pour garantir un minimum d'espaces libres non imperméabilisés.

21. Mise en concordance des chiffres relatifs aux zones à urbaniser entre PADD et OAP

Réponse apportée. Il sera procédé à la mise en concordance des chiffres relatifs aux zones AUc entre le PADD et les OAP.

22. ABF : OAP 4 « Grande Rue Sud », les murs anciens doivent être conservés. Portail en bois de largeur inférieure à 3,50 m

Réponse apportée. Concernant les murs anciens, un document graphique du règlement précise les éléments de paysage à préserver au titre du L.151-19.

En revanche, la commune laisse la responsabilité à l'ABF de prescrire la nature et les dimensions des portails pour deux raisons :

- Il existe nombre de portails dans un autre matériau et notamment de l'acier. Par ailleurs la tendance semble s'orienter vers des portails en aluminium laqué sans débattement sur la rue ou sur le terrain (débattement).
- Au regard de la largeur de certaines voies, la dimension maximale exigée semble sous-dimensionnée.

Toutefois, concernant l'OAP n°4, celle-ci intégrera l'observation de l'ABF sur la nature et les dimensions du portail.

23. ABF : OAP 3 « Centre village » et voie en impasse

Réponse apportée. La commune est bien consciente de l'intérêt d'un prolongement de la voie de cette OAP « Centre village » mais rappelle que les dispositions du SCOT et celles du SDRIF (5% de l'espace urbanisé au sens strict 2012) ne permettent pas d'envisager actuellement une extension supplémentaire de l'urbanisation en ce sens.

24. Servitudes et annexes et services gestionnaires

Réponse apportée. La commune complètera (autant que faire se peut) les données des organismes gestionnaires avec leurs adresses respectives.

25. Servitude I4 et document graphique

Réponse apportée. La servitude I4 sera supprimée du document graphique.

26. ABF : Hauteur de 7 00 m à l'acrotère inadaptée

Réponse apportée. La commune prend en compte l'observation de l'ABF concernant les volumes parallélépipédiques de 7,00 m de hauteur, inadaptés dans le village et ce, quand bien même l'objectif visait à promouvoir éventuellement des architectures sans doute plus adaptées aux contraintes climatiques, énergétiques et environnementales de demain.

27. ABF : Toiture-terrasse limitée à 3 00 m de hauteur

Réponse apportée. La hauteur maximale autorisée pour les constructions neuves, extensions et/ou annexes sera fixée à 3,50 m (et non pas 3,00 m comme préconisée) pour répondre à la réglementation propre au CCH et permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées (règles de l'art des relevés d'étanchéité sur les acrotères).

28. ABF : Bâtiments secondaires ou arrières plus petits que ceux de devant

Réponse apportée. Les articles du règlement seront complétés par la mention « Les bâtiments secondaires ou arrières devront être de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur la rue ».

29. ABF : L'ensemble du règlement ne doit pas encourager les constructions en second rang

Réponse apportée. Le PLU s'efforce de répondre aux objectifs de densification exprimés par le SDRIF. Il semble dès lors assez difficile, au regard de la configuration du village, de ne pas admettre les constructions faisant suite à des divisions foncières ou simplement à une augmentation de la densité d'unités foncières déjà bâties.

Pour autant, la densification doit concerner principalement la division de propriété bâties (bâtiments) et les cœurs d'îlots ne devraient pas être impactés hormis sur l'OAP n°3 « Centre village ».

30. ABF : Pas favorable aux nouvelles typologies

Réponse apportée. Le PLU doit répondre aux dispositions législatives et à celles du SDRIF. Les typologies nouvelles (individuel dense, petit collectif, etc.) ont déjà pris leur place au sein de bâtiments existants et la volonté communale sur les secteurs d'extension de ce site patrimonial à fort enjeu environnemental s'oriente vers des formes architecturales traditionnelles.

II. Avis du département de l'Essonne

Le département de l'Essonne formule un avis par transmission datée du 3 avril 2017, avis faisant état d'un certain nombre de précisions, de recommandations et d'observations.

1. Actualisation de la carte du trafic routier

Réponse apportée. Le rapport de présentation intégrera la carte annexée pour actualiser les chiffres du comptage routier sur la commune.

2. Entrées du village

Réponse apportée. Les points abordés ne concernent pas directement le PLU mais invitent la commune à se rapprocher du département lors de la mise en œuvre des projets.

3. Environnement et cadre de vie

Réponse apportée. Il s'agit d'une observation sur l'incompatibilité des ENS et des zones urbaines. La carte mentionnée n'est pas jointe comme indiqué. Le Conseil départemental procèdera à une mise à jour des ENS ultérieurement.

4. Actualisation du SDAGE

Réponse apportée. Le rapport de présentation mentionnera que le SDAGE Seine-Normandie est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016.

5. OAP « Continuités écologiques »

Réponse apportée. L'OAP mentionnera que les opérations drastiques de curage sont proscrites et qu'il convient d'entretenir les mares de la commune en privilégiant la mise en œuvre de techniques végétales (dans la continuité de ce qui a été réalisé sur la grande mare en 2015).

6. Déchets

Réponse apportée. Le rapport de présentation intégrera la nouvelle carte des déchetteries de mai 2016.

III. Avis de la CCI de l'Essonne

La chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne émet une observation sur la notion d'entrepôt.

Réponse apportée. La commune souhaite privilégier la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et à urbaniser tout en interdisant la destination « entrepôt », c'est-à-dire au sens de l'arrêté du 10 novembre 2016, des « constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique ».

Le rapport de présentation précisera donc que lorsque qu'un bâtiment est affecté à plusieurs usages (habitation, commerce, bureau, artisanat, etc.), les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

L'artisan ou le commerçant peut donc naturellement « entreposer » son matériel, ses fournitures, denrées, etc. sans notion d'entrepôt.