



PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE SUD

Affaire suivie par : Badreddine REKIK

Tél. : 01 60 76 34 89
Mél : badreddine.rekik@essonne.gouv.fr

AR 1A 133 603 1826 S

Étampes, le 17 MAR. 2017

Le Sous-Préfet d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Torfou
Mairie de Torfou
16, Grande Rue
91 730 TORFOU

Objet : Avis de la représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Torfou

Par délibération du 15 décembre 2016, enregistrée le 21 décembre 2016 avec le dossier complet, le conseil municipal de la commune de Torfou a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu le 19 mai 2016, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1 – Projet communal et gestion économe de l'espace

La commune de Torfou prévoit d'atteindre une population de 374 habitants à l'horizon 2030. Cet objectif se traduit par un objectif de production de 41 logements sur la période 2017-2030. La commune contribue ainsi à la Territorialisation des Objectifs de production annuelle de Logements (TOL), issue de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et en cours d'actualisation à travers l'élaboration du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le SCoT « Entre Juine et Renarde » identifie Torfou comme « village ». Le document impose donc un développement de l'urbanisation modéré à hauteur de 1 hectare. Par ailleurs, le SDRIF à fixe, à l'horizon 2030, un objectif d'augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat, ce qui représente la création de 12 logements en densification.

Pour répondre à ces orientations réglementaires, le PLU prévoit la programmation de 23 logements à l'intérieur du tissu urbain et la création de 4 logements après changement de destination d'anciens sièges d'exploitation agricole, ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs sur une emprise de 6 810 m². Le PLU respecte ainsi les prescriptions du SCoT et les orientations du SDRIF.

Toutefois, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT prescrit, pour la commune de Torfou, la 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. De plus, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche également une volonté de varier les formes urbaines et les typologies de logement afin d'accompagner le développement de la commune. Or, cette disposition du SCoT n'est pas reprise dans le PLU et le règlement des zones urbaines comme à urbaniser (UA, UB et AUc) impose une proportion de 50 % de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher. Aussi, afin d'assurer pleinement la cohérence interne du PLU et sa compatibilité avec le document supra-communal, il conviendrait d'adapter cette disposition du règlement et de transcrire

dans toutes les OAP sectorielles l'objectif du SCoT en matière de diversification de l'offre de logements.

Par ailleurs, les dispositions des OAP des secteurs concernés « *Rue du Champ Blanc* », « *Rue des Terres Fortes* » et « *Centre Village* » privilégient un aménagement d'ensemble sans toutefois exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles. De ce fait, dans le cas d'opérations successives, les prescriptions des OAP et du règlement ne permettront pas de garantir la densité de 13 logements/ha visée par ces secteurs. Une densité minimale à la parcelle gagnerait à être imposée au sein du règlement ou des OAP.

Enfin, dans ce site à forts enjeux patrimoniaux (site inscrit et classé), les nouveaux bâtiments devront reprendre l'échelle, les gabarits, les volumes, les dispositions architecturales et les matériaux du bâti traditionnel existant, et les bâtiments réhabilités devront conserver leur caractère rural.

2 - Préservation et valorisation du patrimoine agricole, naturel et forestier

Le projet urbain témoigne de la volonté de la commune de s'inscrire dans une démarche d'urbanisation maîtrisée et limite l'ouverture à l'urbanisation à deux secteurs. Cependant, au regard de l'implantation de l'OAP « *Rue du Champ Blanc* » en couture de la plaine agricole, une attention particulière devra être portée sur le respect du périmètre de l'OAP afin que les fonds de parcelles soient préservés de toute urbanisation.

Le diagnostic agricole présent dans le rapport de présentation sera utilement complété par un plan de circulation des engins agricoles indiquant les itinéraires utilisés et proposant, si nécessaire, un traitement des points noirs de circulation. L'évolution significative de la population prévue par la commune à l'horizon 2030 sera à prendre en compte.

Le projet de PLU arrêté prévoit la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques par une OAP « *Continuités écologiques* » qui couvre l'ensemble du territoire communal et vise à préciser les modalités d'intégration de l'enjeu « trame verte et bleue » ainsi que la préservation des continuités écologiques propres au territoire. Toutefois, il conviendra de donner un titre précis au document graphique correspondant.


Enfin, le territoire est marqué par une forte emprise des espaces boisés. La bande d'inconstructibilité de 50 m protégeant les lisières des massifs de plus de 100 hectares devra être reportée sur tous les documents graphiques.

3 - Conclusion

Le projet de PLU permet de répondre au besoin de développement de la commune, tout en assurant une protection du paysage, des espaces naturels et agricoles.

J'émet donc un **avis favorable** sur le PLU arrêté, **sous réserve** de la prise en compte des observations précédemment formulées comme celles figurant en annexe.

Voilà à vous,


Zoheir BOUAGUICHE

ANNEXE

Avis de la Représentante de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Torfou

1- Remarques générales

Le document d'urbanisme, une fois approuvé, devra être numérisé afin d'être mis à la disposition du public sur le portail national de l'urbanisme. Cette numérisation permettra de produire une analyse des résultats du PLU, neuf ans au plus tard après délibération portant approbation du PLU, conformément à l'article L.123-12-1 du code de l'urbanisme.

À partir du 1^{er} janvier 2020, la publication du document d'urbanisme au standard CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme conditionnera son caractère exécutoire, d'où l'importance d'y procéder à l'occasion de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

2 – Rapport de présentation

La cartographie en raison du manque de lisibilité et de l'absence de légende sur un certain nombre de cartes, gagnerait à être reprise.

Le diagnostic agricole (page 129 à 130 du rapport de présentation) est assez succinct et ne permet pas totalement d'appréhender les enjeux liés à l'activité agricole qui occupe 70 % de la surface de la commune.

Une incohérence entre le Rapport de Présentation (page 43) et le règlement du PLU devra être clarifiée. Le premier indique que la halte de courte durée pour les gens du voyage est envisagée sur le petit parking à la sortie du village à proximité de la ferme de « Maillezais », située en zone A (Agricole), alors que l'article 2.1.3 (page 121) interdit l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des gens du voyage.

3 – Règlement

L'adoption de la réforme du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme est à souligner. Toutefois, le contenu du règlement, en l'état, ne favorise pas l'appropriation de la règle par les pétitionnaires. Il serait utile de simplifier la réglementation écrite en la déclinant, par exemple, sous forme d'illustrations graphiques lorsqu'elle s'y prête (règle d'alignement, d'emprise au sol, de hauteur...).

Le règlement de la zone A autorise la sous-destination « *exploitation forestière* », or cette dernière n'est pas compatible avec la vocation de la zone et les dispositions de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme. La rédaction de l'article 1 doit être amendée.

Le règlement de la zone A permet, sous certaines conditions, l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Cet article gagnerait à être réécrit pour rappeler la notion de nécessité afin de garantir un lien avec les activités autorisées dans la zone.

Les règles applicables à la zone Azh interdisent les constructions de toute nature, or cette zone comprend une station d'épuration dont les éventuelles évolutions nécessaires à son fonctionnement pourraient alors être compromises. Il conviendrait de faire figurer un sous-zonage correspondant à l'emprise de la station d'épuration et qui permettrait, dans ses dispositions réglementaires, les CINASPIC et les ICPE nécessaires au fonctionnement de la station.

L'article relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales est susceptible de créer des inégalités entre propriétaires en imposant une contrainte qui entraînerait un surcoût au constructeur. De plus, cette contrainte qui concerne, également, les secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de logements doit être affecté au logement social, ne favorise pas la réalisation de tels programmes. Il conviendrait de transformer cette prescription en préconisation à annexer au règlement.

Concernant l'article relatif à la majoration de volume constructible déterminé en référence à l'emprise au sol et à la hauteur, des zones UA, UB et AUc, gagnerait à préciser les différents « niveaux 2013 » pour faciliter la compréhension.

Concernant les ICPE (article 2.4), il convient de préciser que « les ICPE sont réglementées par le code de l'environnement, les arrêtés ministériels relatifs à leur rubrique et à un arrêté préfectoral. Chacun imposant une prescription relative à l'implantation, la localisation et aux distances vis-à-vis des tiers ou des installations. Si les installations ne sont pas régies par la réglementation des ICPE, le Règlement Sanitaire Départemental s'applique et par conséquent les distances d'implantations indiquées ».

Concernant les zones U, au titre de la préservation du patrimoine urbain, le village étant constitué de bâtiments organisés en R+1 ou R+1+comble, le règlement gagnerait à garantir davantage le respect des gabarits afin d'éviter que les bâtiments futurs n'émergent du velum existant, ce que la hauteur de 7 m autorisée à l'acrotère, et l'intégration de toitures terrasses et volumes parallélépipédiques, peut laisser craindre. Ainsi, les hauteurs pourraient être adaptées en fonction du bâti existant, et du rang des bâtiments sur la parcelle (bâtiments secondaires ou arrières de hauteur inférieure à celle du bâtiment principal sur rue). De manière générale, une attention doit être portée à la continuité des clôtures à l'équilibre entre bâti et jardin en ce qui concerne les constructions en fond de parcelle ou cœur d'îlot. Enfin, l'ardoise n'est pas un matériau dominant et identitaire à Torfou.

Le règlement des zones urbaines impose l'application d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) pour le maintien d'espaces imperméabilisés (article 3.1). Or, l'article suivant (3.2) relatif à l'obligation de réaliser des espaces libres et de plantation est non réglementé. Il conviendra de mettre en cohérence ces deux articles.

4 – OAP

Il convient de corriger les chiffres relatifs à la superficie des zones à urbaniser, inscrits dans le PADD et les OAP, pour les mettre en concordance.

Au titre de la protection du patrimoine, concernant l'OAP « Grand Rue Sud », les murs anciens devront être conservés. Concernant l'OAP « Centre Village », la desserte prévue par une voie sans issue gagnerait à être connectée au maillage viaire du bourg.

5 – Documents graphiques

Une incohérence est constatée entre les différents plans de zonage, concernant les surfaces agricoles situées dans le bourg. En effet, sur le plan de zonage général au 5000^e, elles sont indiquées par erreur en zones urbaines ou à urbaniser (grisées).

La lisière de protection (bande de 50 mètres) des massifs boisés de plus de 100 ha n'est pas matérialisée sur tous les documents graphiques, mais uniquement sur le document graphique informatif.

6 – Servitudes et annexes

Le tableau des servitudes, figurant sur le document graphique 1/5000 est incomplet. En effet, les données des organismes gestionnaires avec leurs adresses respectives, les dates des arrêtés/décrets et numéros y afférents devront être ajoutées dans le tableau. De plus, le document graphique matérialise une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques moyenne tension (14) qui n'est pas reprise dans le tableau.