

Département de l'Essonne

**Commune de TORFOU**

# **Plan Local d'Urbanisme**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# **PADD**

PLU approuvé par DCM du :

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD**

Aux termes de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015,

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

Le PADD est un document simple et concis qui n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de la commune. Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal.

# Sommaire

<b>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD</b>	<b>2</b>
<b>Introduction</b>	<b>4</b>
<b>1 - La préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, la valorisation de l'environnement, le dynamisme de l'activité agricole</b>	<b>6</b>
1.1 - La préservation des continuités écologiques et de la biodiversité	6
1.2 - La mise en valeur de l'environnement et du paysage	8
1.3 - Une activité agricole dynamique	8
<b>2 - L'organisation d'un développement urbain modéré, respectueux du territoire et la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité</b>	<b>9</b>
2.1 - Un développement modéré	9
2.2 - L'habitat et un développement urbain respectueux du territoire	11
2.3 - La mise en valeur d'un cadre de vie de qualité	12
<b>3 - Le renforcement de l'attractivité économique et touristique de la commune, l'emploi</b>	<b>14</b>
3.1 - L'attractivité économique du territoire	14
3.2 - Les potentialités du tourisme et des loisirs	14
3.3 - L'objectif de création d'emplois	15
<b>4 - Des orientations transversales</b>	<b>16</b>
4.1 - L'amélioration des performances énergétiques	16
4.2 - Le développement des communications numériques	16
4.3 - La diminution des obligations de déplacements motorisés	16
4.4 - Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture	17
4.5 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables	17
4.6 - La préservation de la qualité de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles	18
4.7 - La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature	18
<b>5 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>19</b>
5.1 - Etat des lieux (sources : référentiel territorial 2030 I.A.U. Île de France et INSEE)	20
5.2 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan	21
5.3 - Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	21
5.4 - L'extension mesurée de l'urbanisation	24
5.5 - Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	25
5.6 - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	25
5.7 - Justification des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain	26

## **Introduction**

Les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Torfou se déclinent en trois axes principaux :

- La préservation des continuités écologiques, de la biodiversité et la valorisation de l'environnement tout en maintenant une activité agricole dynamique
- L'organisation d'un développement urbain respectueux du territoire et la valorisation d'un cadre de vie de qualité
- Le renforcement de l'attractivité économique de la commune en organisant le développement du territoire sur les fonctions économiques et touristiques

Ces orientations générales visent également à aborder de manière transversale et à l'échelle de la commune, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, l'utilisation économe des espaces naturels et la protection des sites, la diversité des fonctions rurales et la mixité sociale dans l'habitat, l'amélioration des performances énergétiques et le développement des communications électroniques, la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Ces orientations intègrent également, par une traduction dans des dispositions du règlement, la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, de préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de prévenir les risques naturels prévisibles, les pollutions et les nuisances de toute nature.

Torfou, village de plateau à l'écart des voies de communication, est une petite commune rurale de taille modeste, sans commerce et sans transports en commun, soucieuse de conserver son environnement, ses paysages, sa vocation agricole, les caractéristiques architecturales du village et, d'une manière générale, l'ensemble des éléments qui contribuent à son identité propre et à sa qualité de vie appréciée. Cette ambition ne s'oppose pas à un développement modéré du village mais appelle une attention particulière sur les formes, les effets et les impacts à venir de l'urbanisation. L'objectif du projet communal vise donc à concilier un développement modéré et le respect d'une identité forte.

# 1 - La préservation des continuités écologiques et de la biodiversité, la valorisation de l'environnement, le dynamisme de l'activité agricole

## 1.1 - La préservation des continuités écologiques et de la biodiversité

La préservation et la valorisation de la biodiversité et du patrimoine naturel constituent l'idée forte à laquelle la commune de Torfou souscrit pleinement pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, la dégradation des surfaces de contact, bordures, lisières et continuités par lesquelles passent la plupart des échanges et une grande partie du fonctionnement des écosystèmes.

Cette idée forte consiste donc, d'une part, à protéger les boisements et leurs lisières (bande d'inconstructibilité de 50 mètres d'épaisseur), à maintenir le bon fonctionnement des zones humides (interdiction de remblaiement), à prendre en compte et à renforcer les inventaires existants (ZNIEFF, ENS, etc.) et, d'autre part, pour enrayer la perte de biodiversité, à identifier pour les préserver, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (réseaux de vieux arbres, bois morts, zones humides, trames herbacées, ruisseaux, mares, etc.) pour conforter et compléter au niveau local la trame verte et bleue.






*Eléments de la trame bleue: les ruisseaux.*

Il s'agit donc de préserver le vivant (espèces et diversité) dans sa capacité à évoluer et notamment de renforcer la diversité des espèces en identifiant et en préservant certains habitats en milieu naturel, agricole et forestier, en identifiant également l'infrastructure écologique du territoire et ses relations à plus grande échelle pour rétablir, le cas échéant, des axes de circulation pour la faune (fractionnement des infrastructures linéaires, perméabilité des clôtures, etc.).








*Les continuités écologiques.*



**Réservoirs de biodiversité**

-  Bois, remises et bosquets
-  Zone humide
-  Mares

**Corridors écologiques**

-  Corridor d'intérêt national
-  Corridor d'intérêt local
-  Trame herbacée des chemins ruraux et des chemins d'exploitation
-  Réseaux de haies
-  Ruisseaux

**Protections**

-  Bande de protection des lisières
-  Perméabilité des clôtures

## **1.2 - La mise en valeur de l'environnement et du paysage**

Les espaces naturels agricoles et forestiers qui contribuent à l'identité du territoire communal doivent être protégés. En terme de paysage, cette identité doit s'affirmer à différents niveaux, tant dans la perception depuis la voie principale qui traverse le village (RD 99), que dans celle de l'ensemble paysager en limite avec la commune de Lardy au point haut (NGF 155), depuis le Bois des Roches mais également au point bas de la commune en limite de Chamarande (NGF 125), à l'entrée du village au nord-ouest, au niveau du bâti existant et significativement au niveau des petites zones d'extension de l'urbanisation.

Il s'agit notamment de protéger et de mettre en valeur les éléments identitaires de ces ensembles paysagers traversés à partir de cônes de vues (ouvertures visuelles identifiées) à préserver pour pérenniser leurs caractéristiques, de valoriser l'identité rurale des plateaux et de protéger les arbres remarquables mais également d'assurer une bonne interface entre l'espace bâti et l'espace agricole en veillant à une bonne intégration paysagère des futures extensions de l'urbanisation par des fronts urbains adaptés.

Au-delà de la préservation et de la valorisation des espaces et des milieux naturels, les objectifs environnementaux visent par ailleurs à réduire les risques et les nuisances sur le territoire, à réduire la consommation d'énergies fossiles et le rejet de CO<sup>2</sup> en favorisant l'emploi des énergies renouvelables et en encourageant les démarches environnementales sur les bâtiments, à préserver qualitativement la ressource en eau et sa gestion notamment en maîtrisant, par des dispositions réglementaires appropriées, les écoulements en amont, les ruissellements, en favorisant la récupération et le traitement des eaux pluviales sur place, en assurant des rejets et des débits faibles et de bonne qualité par de bonnes conditions de rétention des eaux.

## **1.3 - Une activité agricole dynamique**

L'objectif est de maintenir et de développer des espaces agricoles fonctionnels (éviter voire réduire le morcellement des parcelles, prise en compte des cheminements et de la circulation des engins) en assurant la pérennité des exploitations et en offrant des possibilités de diversification des activités et, le cas échéant, d'implantations nouvelles de bâtiments liés à l'activité agricole.

Sur le long terme, la préservation d'espaces agricoles fonctionnels et viables doit permettre d'offrir une lisibilité pour les exploitants en favorisant leur capacité d'investissement et d'adaptation. Pour être en capacité d'assurer une bonne mixité des fonctions (paysagère, de détente, sociale, environnementale et bien sûr nourricière), les espaces agricoles doivent être préservés mais pouvoir évoluer que ce soit pour rendre possible l'exercice d'activités non agricoles (tourisme rural), ou d'activités agricoles non alimentaires (stockage, transformation). Lorsqu'ils ne sont plus en activité, une évolution des bâtiments agricoles doit être possible par changement de destination notamment pour favoriser l'activité et l'emploi sur le territoire communal.

Les enjeux environnementaux conduisent également à encourager la production d'énergies renouvelables sur les exploitations (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateurs de chaleur, géothermie, biomasse voire méthanisation).



## 2 - L'organisation d'un développement urbain modéré, respectueux du territoire et la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité

### 2.1 - Un développement modéré

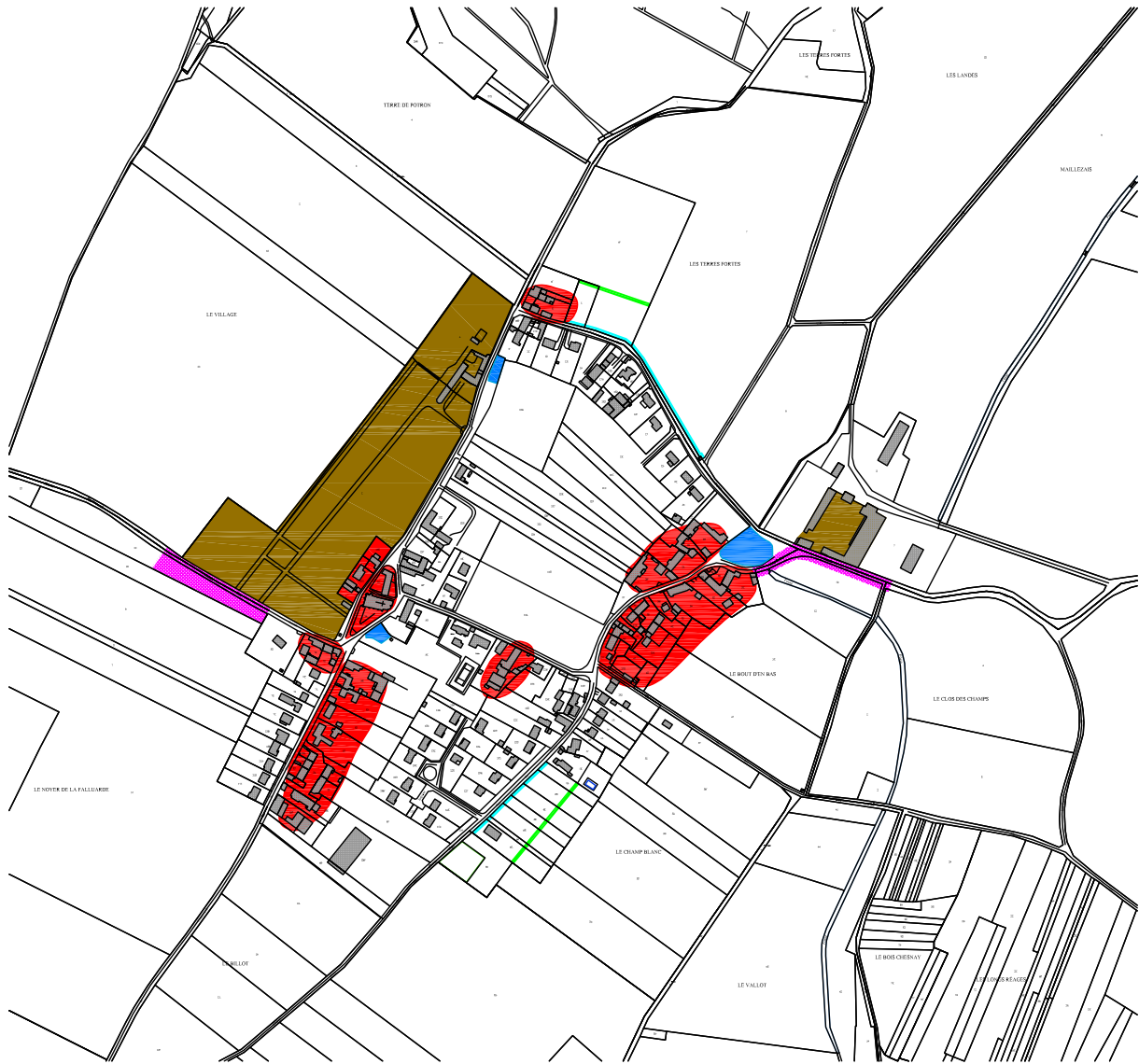
La préservation de l'identité du village requiert de modérer son développement en veillant à une répartition équilibrée et harmonieuse, en freinant notamment l'étalement urbain, en recherchant prioritairement l'aménagement des dents creuses et en privilégiant la fonction résidentielle.

La croissance modérée en termes de logements et de population nouvelle doit néanmoins s'accompagner d'une variété des types et des formes d'habitat (ne pas se contenter de la maison individuelle) ne serait-ce que pour élargir l'offre actuelle (besoins des ménages de condition modeste) et tendre vers des formes urbaines adaptées sans toutefois dénaturer le caractère actuel du village.









*Une variété des types et formes d'habitat.*

Conformément au Document d'Orientations Générales du SCOT de la Communauté de Communes « Entre Juine et Renarde », il s'agit donc de mieux maîtriser le potentiel d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, de programmer une offre foncière adaptées aux perspectives modérées de développement, de répondre à l'objectif de densification dans le respect de la spécificité de la commune et notamment de veiller à la bonne harmonisation de la densité aux formes urbaines traditionnelles.



*Un cadre de vie de qualité.*

-  Intérêt patrimonial spécifique : le château, la grande ferme
-  Intérêt patrimonial fort : le bâti ancien
-  Intérêt patrimonial lié à l'eau : les trois mares
-  Entrées du village à préserver ou à conforter et à mettre en valeur
-  Organisation du stationnement à prévoir
-  Interface espace bâti / espace ouvert à créer

## 2.2 - L'habitat et un développement urbain respectueux du territoire

Fondement de l'équité sociale et territoriale, le logement appelle en Île de France une production massive et de qualité. Aussi, la commune de Torfou entend-t-elle participer à un effort commun pour faire face à la crise de ce secteur tout en évitant le gaspillage du foncier et tout mitage des espaces agricoles.

La densification des espaces bâtis doit se faire en cohérence avec le tissu existant et la volonté d'intensifier doit se comprendre comme la conjonction de deux caractères : la densité et la mixité fonctionnelle en excluant toute division excessive de constructions existante. Le développement du village sera assuré prioritairement par le comblement des espaces vides, notamment des dents creuses, par la restructuration et la réhabilitation de certaines constructions, par quelques possibilités de changement de destination en zone agricole et, en continuité de secteurs urbanisés et équipés, par une extension raisonnée dans le respect des formes urbaines caractéristiques de la trame existante, sur deux petites zones au nord et au sud du village. Le caractère rural du village comme le petit patrimoine naturel ou architectural doit être préservé.



*Eléments du tissu urbain existant.*

Il s'agit donc de veiller à la qualité des aménagements, de soutenir l'engagement des démarches de qualité environnementales, d'intégrer des orientations qualitatives à respecter dans les programmes d'aménagement (OAP dans les deux petites zones d'extension), d'intégrer les principes du développement durable dans l'habitat (potentialités d'intégration bioclimatiques).

### 2.3 - La mise en valeur d'un cadre de vie de qualité

Le cadre de vie, milieu physique et humain de la commune, se caractérise principalement par une organisation atypique de l'urbanisation autour du « Clos carré », champ situé au centre du village. Cette forme urbaine particulière (le bâti autour d'un grand vide) qui fait partie du contexte patrimonial de Torfou est importante à préserver comme élément identitaire majeur du village et requiert donc une protection de cet ensemble homogène, sans exclure cependant des modes d'urbanisation capables de conjuguer le respect de l'activité agricole et de l'environnement avec une offre urbaine de qualité.



*Les mares du village.*



Il s'agit donc de respecter la morphologie urbaine et paysagère en intégrant toute les composantes parcellaires (bâti, voirie et paysage) de l'espace public à l'espace privé, depuis la forme générale du village jusqu'à l'élément isolé (mur, arbre remarquable, etc.). La mise en cohérence des opérations de réhabilitation, de construction en dents creuses et d'extensions doivent permettre, tout en participant de manière complémentaire au développement du village de définir et d'harmoniser la structure urbaine et paysagère dans ses éléments constitutifs.



*Elément majeur du patrimoine du village.*

La politique de la commune a donc pour objectif de veiller à la bonne insertion des futures constructions, de préserver les silhouettes du village et les fronts bâtis patrimoniaux, de mettre en valeur le petit patrimoine, d'initier des franges de protection entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, de préserver et d'aménager les entrées du village, de tendre vers des formes urbaines adaptées (valorisation des formes traditionnelles) et de ne pas dénaturer le caractère du village.



*Le caractère du village.*

La prise en compte de la vitesse des véhicules dans la traversée du village, du développement des circulations douces, du nécessaire renforcement des capacités de stationnement des véhicules et de la circulation des piétons par des aménagements adaptés (renforcement de voiries) doit également contribuer à la valorisation du cadre de vie.

### **3 - Le renforcement de l'attractivité économique et touristique de la commune, l'emploi**

#### **3.1 - L'attractivité économique du territoire**

La commune souhaite appuyer le développement de son territoire sur les fonctions économique et touristique en renforçant les capacités d'accueil de nouvelles entreprises, notamment pour renforcer le ratio habitat/emploi et, par conséquent, adopter un positionnement économique qui permette de répondre à l'objectif de création de nouveaux emplois.

Il s'agit donc, dans le respect du caractère rural et patrimonial du territoire, de favoriser certains créneaux de développement économique par la mixité fonctionnelle des bâtiments (habitat/bureaux/commerces/artisanat) et par la transformation de certains bâtiments agricoles (changements de destination : artisanat/bureaux/entrepôts/habitats de tourisme).

Cette stratégie de diversification doit pouvoir favoriser de nouvelles branches d'activités peu ou prou consommatrices d'espace en fonction d'opportunité : activités tertiaires, économie résidentielle (services à la personne), activités liées à l'environnement ou aux nouvelles technologies, recherche de productions locales emblématiques (telle actuellement la culture et la transformation du safran).

Le PLU propose donc d'accueillir des entreprises dans des bâtiments agricoles en phase de reconversion sous réserve de s'abstenir de toute transformation radicale de l'aspect des constructions, de permettre l'implantation sous certaines conditions (activités non nuisantes) de petites entreprises en zone urbaine voire de commerces.

#### **3.2 - Les potentialités du tourisme et des loisirs**

Peu développé sur la commune comme sur l'ensemble du territoire du SCOT, l'offre d'hébergement reste insuffisante alors qu'il existe à proximité des sites d'intérêt touristique au rayonnement régional (domaine de Chamarande) voire plus local (Saint-Sulpice de Favières, vallées de la Juine et de la Renarde, château de Mesnil Voisin).

La valorisation du patrimoine naturel et bâti de la commune, associé au développement des circulations douces et à la mise en valeur de certaines continuités écologiques (chemins, ruisseaux et mares) doit permettre de conforter l'activité des quelques gîtes actuellement présents sur la commune, d'envisager éventuellement leur développement ou d'autres formes d'hébergement, de restauration, d'actions pédagogiques en rapport avec le tourisme, les loisirs ou l'éducation.

Le PLU encourage donc, par des dispositions réglementaires appropriées, l'hébergement touristique et de loisirs dans les zones urbaines et, sous certaines conditions, dans les bâtiments existants identifiés et localisés en zone agricole.

### 3.3 - L'objectif de création d'emplois

Au-delà des grands objectifs du SCOT qui visent à développer une offre compétitive sur des sites stratégiques existants (Etréchy, Mauchamps/chamarande) et à conforter les capacités d'accueil d'entreprises sur certains sites économiques (Boissy-le-Cutté, Villeneuve-sur-Auvers), la commune de Torfou souhaite favoriser la création d'emplois par une double stratégie.

D'une part, s'appuyant sur l'exemple de la « Cueillette de Torfou », il s'agit d'envisager les conditions d'une diversité dans les productions agricoles, leur mode d'exploitation, de commercialisation et de distribution, de créer de bonnes conditions d'accueil pour certaines activités directement liées à la première transformation des produits par la possibilité d'installer des ateliers, de permettre les conditions de collecte, de stockage et de premier conditionnement des produits agricoles, de valoriser et d'encourager les performances écologique et énergétique des exploitations, de rendre possible l'exercice d'activités non agricoles comme la création de gîtes pour le tourisme rural.

D'autre part, il s'agit d'admettre dans les constructions et sous certaines conditions, la possibilité d'exercer une activité, un métier, un emploi et ainsi participer par cette mixité fonctionnelle à la vie économique et au rayonnement de la commune.

Il existe notamment dans la ferme de Maillezais, un bâtiment imposant, à ce jour désaffecté, comportant deux niveaux aux volumes généreux et laissant apparaître une légère structure métallique qui ne contraint pas les espaces. Ce bâtiment offre de belles potentialités de reconversion pour accueillir des activités de services, de bureaux, d'artisanat voire d'entrepôt.



*Potentialités d'activités*

## **4 - Des orientations transversales**

### **4.1 - L'amélioration des performances énergétiques**

La volonté communale de lutter contre le changement climatique s'exprime par la nécessité d'aller au-delà des exigences de la RT 2012 en définissant des secteurs dans lesquels sont imposés aux constructions de respecter des performances énergétiques renforcées et définies. Dans ces secteurs, le label THPE (ou équivalent) visant à réduire la consommation énergétique primaire des bâtiments de 20% par rapport à la RT 2012 pourra être imposé.

Cette volonté de favoriser la performance énergétique se manifeste également par les dispositions du règlement du PLU qui autorisent dans les zones urbaines et à urbaniser un dépassement des règles relatives au gabarit dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles et, corrélativement, par une incitation à l'utilisation, en façade ou en toiture, de bois, de végétaux et autres matériaux biosourcés, de brise-soleil.

### **4.2 - Le développement des communications numériques**

La commune de Torfou aspire à décliner à son échelle l'un des objectifs du SDRIF en matière d'infrastructures de télécommunications en favorisant à terme le déploiement d'un réseau de fibre optique au plus près de l'utilisateur final, solution technique la plus pérenne pour le très haut débit (THD), même si les simulations montrent une situation difficile au regard de la faible probabilité de déploiement de réseaux spontanés.

Pour favoriser certains créneaux de développement économique et notamment de nouvelles branches liées à l'économie résidentielle, aux activités tertiaires et à celles liées aux nouvelles technologies, le document d'urbanisme impose, dans la limite de l'existence et des capacités des réseaux, de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Le renforcement de l'accès aux technologies numériques à haut débit peut également permettre d'accueillir des entreprises dans les bâtiments agricoles désaffectés ou en phase de reconversion et pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### **4.3 - La diminution des obligations de déplacements motorisés**

La possibilité de développer une offre commerciale de proximité (commerces, artisanat, services dans les zones urbaines), l'amélioration des conditions de circulation et de stationnement par l'inscription d'emplacements réservés dans le village et leur impact en termes de sécurité routière, doivent contribuer à une diminution des obligations de déplacements motorisés.



#### **4.4 - Le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture**

De manière complémentaire à la diversification de l'offre de transports collectifs pour des populations spécifiques mise en place au niveau supra communal, la circulation des piétons dans le village est favorisée par des aménagements adaptés. Le développement de circulations douces permet de faciliter certaines liaisons communales sur la base d'itinéraires cyclables et piétonniers.

#### **4.5 - La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergie à partir de sources renouvelables**

La volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables requiert de réduire la consommation d'énergies fossiles et les rejets importants de CO<sup>2</sup> et d'intégrer des orientations qualitatives à respecter pour les programmes d'aménagement.

La commune souscrit pleinement aux objectifs issus des lois « Grenelle 1 et 2 » qui vise à porter la part des énergies renouvelables dans la consommation finale de la France à 23% en 2020, objectifs traduits par le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) qui, d'une part, fixe les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter ainsi que les orientations permettant de prévenir et de réduire la pollution atmosphérique et, d'autre part, dans le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REnR) qui accompagne les ambitions du SRCAE pour le développement régional des EnR et détermine les conditions de renforcement du réseau de transport d'électricité pour permettre l'injection de la production supplémentaire à partir des sources d'EnR définies dans le SRCAE.

Il s'agit donc de favoriser l'emploi des énergies renouvelables, principalement le photovoltaïque et la géothermie individuelle avec pompes à chaleur, et d'encourager les démarches environnementales pour préserver la qualité de l'air tout en favorisant la qualité architecturale.

Parmi les nombreuses ressources dont elle dispose et notamment les toitures utilisables pour poser des panneaux photovoltaïques thermiques et solaires et, dans une moindre mesure, des résidus de cultures utilisables dans des installations de méthanisation, l'agriculture offre par ailleurs de réelles possibilités de productions d'énergies renouvelables que la commune entend favoriser dans la ligne du Plan Performance Energétique des Exploitations Agricoles mais dans le respect des sites et des paysages.

#### **4.6 - La préservation de la qualité de l'eau, du sol, du sous-sol et des ressources naturelles**

Le document d'urbanisme prend en compte les orientations du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce dans la gestion des eaux pluviales en imposant notamment dans les secteurs d'extension de l'urbanisation non seulement la gestion et la maîtrise des écoulements en amont en favorisant la récupération (noues et bassins de rétention), le traitement des eaux sur place en limitant strictement les débits rejetés acceptés en fonction de l'occurrence de la pluie mais aussi en imposant dans les zones urbaines et à urbaniser un coefficient de valeur écologique (coefficient de biotope) pour réduire les surfaces imperméabilisées. Les ressources naturelles du territoire communal, principalement liées à l'agriculture, sont intégralement préservées ; l'ensemble des boisements est classé en EBC

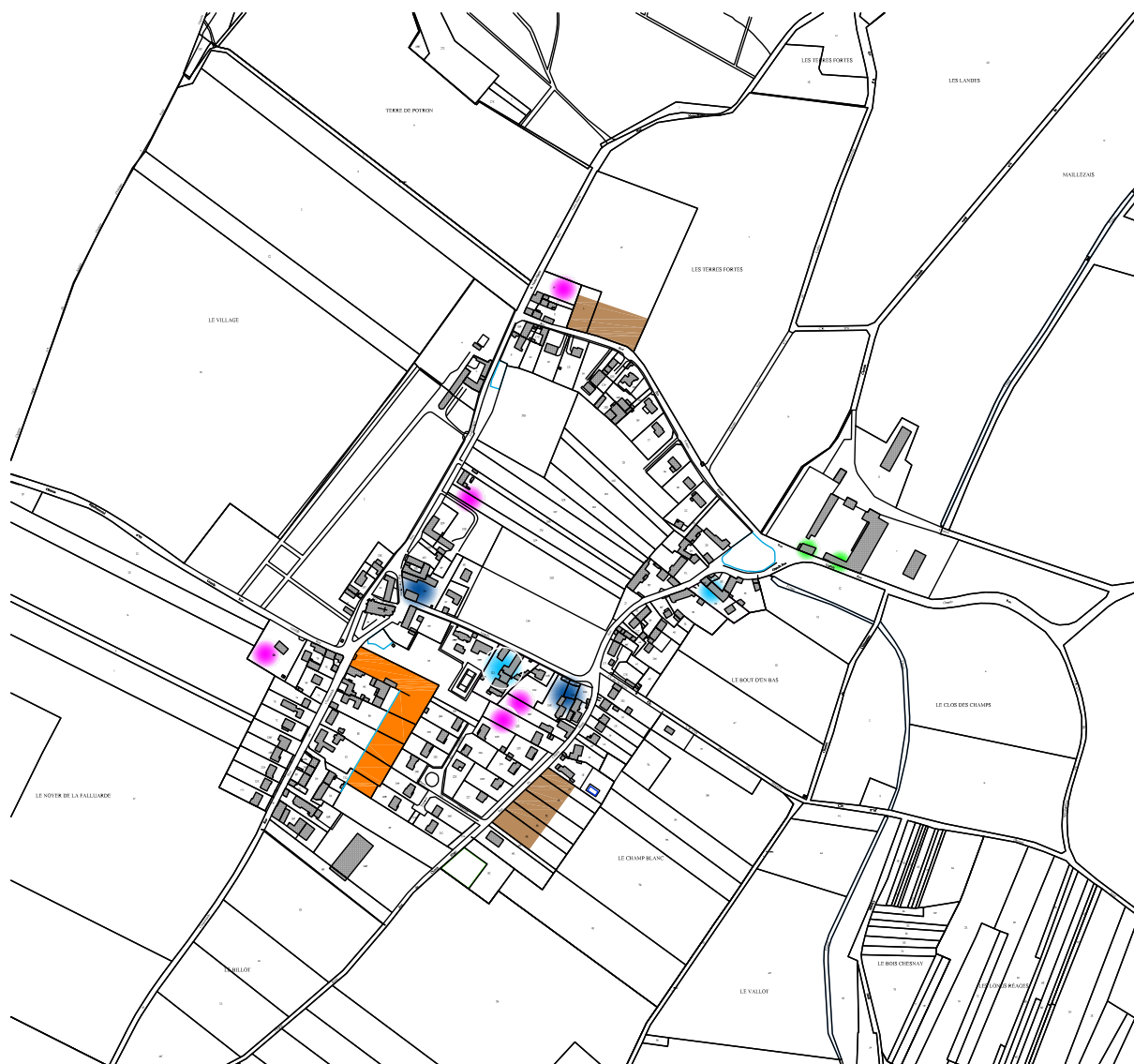
#### **4.7 - La prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature**

Le village doit pouvoir accueillir au sein même des bâtiments d'habitation dans le tissu urbain existant comme dans les petites zones d'extension de petites entreprises aux activités non nuisantes dédiées à l'artisanat, au commerce, à des bureaux ou services. La réduction des déchets à la source de production, la promotion du compostage domestique et l'amélioration de la performance du tri en partenariat avec le SIREDOM doivent contribuer à prévenir certains risques, pollutions et nuisances liés à ces déchets. La prévention des risques de ruissellement et de pollution s'exprimera également par l'interdiction de construire, de remblayer, d'affouiller, d'excaver ou d'exhausser dans la zone humide. Le risque dû au retrait et gonflement des argiles est très faible sur le territoire communal.







La prise en compte dans le PLU de l'ensemble de ces thématiques transversales mais prioritaires doit permettre :

- De maintenir les continuités écologiques et de prendre en considération la gestion écologique des milieux naturels
- De maintenir la diversité et la qualité paysagère de la commune, la protection des sites et des paysages
- D'assurer l'économie de la ressource foncière agricole
- D'améliorer la qualité de l'air et lutter contre la pollution atmosphérique
- D'atténuer le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre
- De préserver, voire d'améliorer l'état des ressources naturelles (eau, sol, sous-sol)
- De valoriser des sources d'énergies renouvelables

## 5 - Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



*Un développement urbain modéré*

-  Opérations réalisées ou en cours → 15 logements
-  Potentialités de transformation de bâtiments existants dans anciens sièges d'exploitations agricoles → 8 logements
-  Changement de destination en zone agricole → 4 logements
-  Dents creuses au taux de rétention probable > 50 % → 5 logements
-  Dent creuse principale → 7/8 logements
-  Secteurs d'extension de l'urbanisation → 9 logements

## 5.1 - Etat des lieux (sources : référentiel territorial 2030 I.A.U. Île de France et INSEE)

La superficie du territoire communal est de 352,04 hectares dont 331,99 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (246,50 hectares pour les espaces agricoles qui perdent -0,20% entre 2008 et 2012 et 79,40 hectares pour les bois et forêts).

La superficie des espaces ouverts artificialisés est de 7,56 hectares. La superficie des espaces construits artificialisés est de 12,49 hectares dont 11,61 hectares essentiellement pour l'habitat individuel.

La superficie des espaces d'habitat en 2012 (espaces d'habitat individuels et collectifs et des jardins individuels) est de 16,50 hectares (16,40 hectares en 2008).

La densité des espaces d'habitat en 2012, en logements par hectare est de 6,70. La part des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés au sens strict en 2012 est de 91,10%.

➔ **Les espaces d'habitat apparaissent donc comme déjà très denses. Il n'y a eu aucune évolution annuelle des apparitions d'espaces d'habitat sur d'autres espaces urbanisés ou sur des espaces ouverts entre 2008 et 2012.**

Entre 1999 et 2012, 6 logements ont été construits soit une moyenne annuelle de 0,40. La part des logements individuels de la commune en 2011 est de 95%. La part des logements vacants est faible (2,80%). La commune ne comprend aucun logement social.

Au 1er janvier 2015, la population municipale est de 269 habitants (population totale = 274 personnes).

L'enquête de recensement 2014 comptabilise 114 logements dont 99 résidences principales.

➔ **La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 est de 18,20 hectares.**

La programmation foncière pour les logements du SCOT « Entre Juine et Renarde » fixe :

- les besoins en foncier pour les nouveaux besoins sur la commune à 1 hectare ;
- le volume de construction sur 20 ans à 40 logements (2 logements par an) dont 5% de logements sociaux (2 logements) ;
- un pourcentage de 80% des nouveaux logements (32 logements) dans le tissu urbain existant.

➔ **Le SDRIF dispose que « A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé au sens strict du village est possible » (soit 9 100 m<sup>2</sup>).**

## **5.2 - Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan**

Il n'y a eu aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan.

## **5.3 - Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis**

Les règlements des différentes zones urbaines ne prévoient aucune règle maximale d'emprise au sol. Au contraire, pour traduire un objectif de densité minimale de construction, justifié de façon circonstanciée, le règlement délimite dans les documents graphiques des secteurs dans lesquels il impose des règles minimales d'emprise au sol.

Ces dispositions complètent, le cas échéant, celles des OAP des secteurs concernés.

### **5.3.1 - Les terrains susceptibles d'accueillir des constructions au sein du village**

#### **5.3.1.1 - La dent creuse principale**

Cette dent creuse est constituée par un ensemble de fonds parcelles contiguës d'une superficie d'environ 6 500 m<sup>2</sup>. Cette dent creuse correspond, d'une part, à des parties de jardins (UH au POS) attenants à des constructions ayant leur accès sur la rue de Chamarande et, d'autre part, à un terrain en friche ayant également un accès sur la rue de Chamarande (NCa au POS).

L'urbanisation de cette dent creuse, qui jouxte les terrains communaux dont la vocation demeure, présente en outre l'intérêt de permettre ultérieurement un raccordement à la rue du Champ Blanc pour améliorer, le cas échéant, la circulation au sein du village.

Ces terrains appartiennent à des propriétaires différents dont les objectifs et les choix en termes d'urbanisation peuvent être variés. Le PLU comporte donc une OAP qui définit les conditions d'aménagement, notamment en termes d'accès au terrain, de tracé de voirie à privilégier, de performances énergétiques et environnementales à respecter.

➔ **Objectif chiffré : 7/8 logements**

#### **5.3.1.2 - Les autres dents creuses**

Le diagnostic recense 6 dents creuses susceptibles d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation :

- D'une part, deux terrains distincts situés rue du Champ Blanc sur lesquels sont déjà implantées des constructions dont les accès se font à partir de la rue précitée. Le détachement d'une partie des terrains par division est possible mais reste difficile faute d'accès à l'arrière de ces deux unités foncières.

- D'autre part, trois terrains distincts, respectivement situés à l'entrée Ouest du village, à l'extrémité Nord et rue Notre-Dame.

➔ **Objectif chiffré : 2/3 logements car taux de rétention probable d'environ 50%**

- Enfin, à l'angle de la rue du Champ Blanc et du chemin des Meuniers, un terrain est susceptible de division du bâti et/ou de détachement de parcelle. Ce terrain fait l'objet d'une OAP notamment pour garantir la prise en compte des qualités paysagères de cet espace à l'interface de la zone urbaine et des espaces ouverts.

➔ **Objectif chiffré : 3 logements**

### 5.3.1.3 - Les potentialités de transformation de bâtiments existants

Il existe deux petits secteurs classés au POS en zone NCa mais qui ne répondent plus aux dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 quant à la définition de la zone agricole dans la mesure où ces terrains, qui correspondent à d'anciens sièges d'exploitation, ne peuvent être protégés au titre du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Pour autant, les caractéristiques des constructions, qui témoignent de la singularité et de l'identité du village, offrent de réelles potentialités de réhabilitation et de transformation pour la création de logements. Dans ces secteurs, le PLU impose de respecter des performances environnementales renforcées.

Ces terrains font l'objet de deux OAP distinctes qui précisent leurs conditions d'aménagement :

- Unité foncière correspondant à un ancien siège d'exploitation agricole situé Grande Rue, à proximité de la mairie (classée en NCa au POS)

➔ **Objectif chiffré : 5 logements**

- Unité foncière correspondant à un ancien siège d'exploitation agricole situé Grande Rue, à proximité de la grande mare (classé en Nca au POS)

➔ **Objectif chiffré : 2 logements**

### 5.3.1.4 - La construction de logements sur un terrain supportant un ancien hangar agricole

Il s'agit d'un terrain situé rue du Champ Blanc, à proximité du cimetière sur lequel est implanté un hangar anciennement à usage agricole. Toute exploitation agricole ayant cessée à ce jour, ce terrain urbanisé mais classé en zone NC au POS, a vocation à intégrer la zone urbaine et après démolition du hangar, accueillir quelques logements.

Ce terrain fait l'objet d'une OAP conjointe avec le petit secteur d'extension du Champ Blanc.

➔ **Objectif chiffré : 2 logements**

### **5.3.2 - Les opérations en cours ou réalisées depuis l'approbation du SCOT**

Depuis l'approbation du SCOT « Entre Juine et Renarde », une opération de création de 5 logements a été réalisée Grande Rue.

Une seconde opération consistant à diviser une propriété bâtie pour créer 4 nouveaux logements est en cours à l'angle de la Grande Rue et de la rue Traversière.

➔ **Objectif chiffré (réalisé) : 9 logements**

### **5.3.3 - Le changement de destination des bâtiments agricoles**

Le diagnostic fait apparaître de réelles opportunités de transformation de certains bâtiments situés en zone agricole mais ne correspondant plus à un usage en rapport avec l'activité agricole, conséquence d'une évolution des cultures et des pratiques et de l'obsolescence de ces bâtiments inadaptés à la taille et au stationnement des engins.

A l'extrémité Est du village, l'imposante ferme de Maillezais située sur la Grande Rue, outre sa valeur architecturale et patrimoniale, offre la possibilité, d'une part, de transformer une grange existante et, d'autre part, de l'autre côté du portail monumental, de réaliser des logements dans un corps de bâtiment inutilisé.

➔ **Objectif chiffré : 4 logements**

La ferme comporte également un bâtiment imposant sur deux niveaux aux volumes généreux, anciennement bergerie puis poulailler, à ce jour désaffecté, qui laisse apparaître une légère structure métallique qui ne contraint pas l'espace. Ce bâtiment offre de belles potentialités de reconversion pour accueillir différentes destinations telles commerces et activités de service, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

La ferme de Maillezais fait l'objet d'une OAP qui définit les conditions d'aménagement notamment pour garantir la prise en compte des qualités architecturales des constructions et la conservation de certains éléments du paysage pour des motifs d'ordre historique et architectural. Les documents graphiques du règlement font apparaître ces trois bâtiments comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Par ailleurs, au sud-ouest du village, sur la rue de Chamarande, il existe également une grange susceptible de transformation par changement d'usage pour accompagner le cas échéant l'évolution de l'exploitation agricole en termes de diversification. Toutefois, les documents graphiques du règlement ne font pas apparaître ce bâtiment comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## 5.4 - L'extension mesurée de l'urbanisation

L'extension de l'urbanisation porte principalement sur deux petits secteurs situés :

- Le Champ Blanc, au sud du village, sur la rue du même nom. Il s'agit d'un terrain de 3 570 m<sup>2</sup> environ constitué de parties de 5 parcelles distinctes, actuellement classé en zone NC au POS. Ce terrain fait l'objet d'une OAP conjointe avec le terrain contigu supportant un ancien hangar agricole. L'OAP définit notamment les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères, la mixité sociale, la qualité environnementale, les besoins en matière de stationnement.

### ➔ Objectif chiffré : 5 logements

- Les Terres fortes, au nord du village, sur la rue du même nom. Il s'agit d'un terrain de 3 240 m<sup>2</sup> environ, actuellement classé en zone NC au POS. Ce terrain fait l'objet d'une OAP qui définit notamment les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères, la mixité sociale, la qualité environnementale, les besoins en matière de stationnement.

### ➔ Objectif chiffré : 4 logements

L'extension de l'urbanisation en zone agricole porte également sur :

- Un emplacement réservé sur la rue des Terres Fortes pour le stationnement longitudinal des véhicules sur une longueur de 240 mètres et une largeur de 3,50 mètres soit une surface de 840 m<sup>2</sup> ;
- Un emplacement réservé à l'entrée Ouest du village sur la route de Mauchamps destiné à aménager la voie départementale au titre de la sécurité routière et du traitement paysager. Il s'agit d'une bande de 600m<sup>2</sup> (60 x 10).

L'extension de l'urbanisation sur la zone agricole est donc de 8 250 m<sup>2</sup>.

La programmation foncière du SCOT pour les logements est fixée à 1 hectare maximum.

Le SDRIF dispose que « à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal du village est autorisée dans la limite de 5% de la superficie des espaces urbanisés au sens strict 2012 » soit 5% de 18,20 hectares = 9 100 m<sup>2</sup>.



### **5.5 - Dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Hormis l'extension de l'urbanisation sur deux petits secteurs représentant 6 810 m<sup>2</sup>, un emplacement réservé de 840 m<sup>2</sup> pour le stationnement et un emplacement réservé de 600 m<sup>2</sup> pour l'aménagement de l'entrée du village à l'ouest, les dispositions du PLU privilégient la densification dans les dents creuses et dans les bâtiments existants.

La consommation d'espaces agricoles représente 3,3 millièmes de la superficie de ces espaces (8 250 m<sup>2</sup> sur 246,5 hectares).

### **5.6 - Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace**

Les objectifs chiffrés en termes de logements dans les espaces urbanisés au sens strict 2012 font apparaître un accroissement prévisible de 30/32 logements répartis de la manière suivante :

- 7/8 logements dans la dent creuse principale
- 5/6 logements dans les autres dents creuses
- 7 logements par transformation de bâtiments existants
- 2 logements sur un terrain comportant un ancien hangar agricole
- 9 logements dans des opérations en cours ou déjà réalisées

Cette modération de la consommation d'espace s'accompagne de la réalisation de 4 logements par changement de destination de bâtiments situés en zone agricole.

L'objectif de la commune en termes de logements supplémentaires sur 16 ans (2014/2030) est donc de 39/41 logements dont 9 en secteurs d'extension de l'urbanisation pour une superficie de terrain de 6 810 m<sup>2</sup> environ.

La densité des espaces d'habitat en logements par hectares à l'horizon 2030 doit être de 8,66 logements par hectares soit une augmentation de la densité de 29%.\*

\* Aux 156 logements prévus en 2030 ont été soustraits pour le calcul les 9 logements des secteurs d'extension et les 4 logements créés par changement de destination en zone agricole (143 logements / 16,50 hectares).

## **5.7 - Justification des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain**

Les deux secteurs d'extension de la rue du Champ Blanc et de la rue des Terres Fortes consomment 6 810 m<sup>2</sup> environ pour 9 logements à créer soit une densité de 13 logements à l'hectare comme prescrit par le SCOT.

Ces deux secteurs se situent en continuité de l'espace urbanisé auquel ils sont contigus et font face. Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces secteurs ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces secteurs.

L'emplacement réservé pour le stationnement des véhicules sur la rue des Terres Fortes (840 m<sup>2</sup>) répond à une nécessité d'organiser ce stationnement notamment pour garantir le passage des engins agricoles et des cars scolaires.

L'emplacement réservé à l'entrée Ouest du village répond à la nécessité de limiter la vitesse des véhicules sur la RD 99 lorsqu'ils entrent dans le village par des aménagements spécifiques qui visent par ailleurs à valoriser cette entrée près du parc du château.