

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE**  
**A l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Sur le territoire de la commune de TORFOU (91)

**Du 10 mai au 10 juin 2017**

-----

**RAPPORT DE L'ENQUETE**

**Fascicule 1**

**Commissaire enquêteur Michel GARCIA**

## Table des matières

1 <sup>ère</sup> PARTIE – FASCICULE 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	3
1. PREAMBULE.....	3
1.1 - L'enquête publique. ....	3
1.2 - Le commissaire enquêteur.....	3
1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique. ....	4
1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public .....	6
2. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU. OBJET DE L'ENQUÊTE. ....	7
2.1 – Du POS au PLU.....	8
2.2 – Les grands principes du PLU de TORFOU .....	9
2.3 – L'évolution de Torfou .....	17
2.3.1 – La Population .....	17
2.4 - Les objectifs de la Commune pour son développement démographique .....	19
2.5 – Le logement, mettre l'offre en adéquation avec l'augmentation de la population.....	19
2.5.1 Etat des lieux .....	19
2.5.2. Les objectifs du SCOT « entre Juine et Renarde ».....	20
2.6 – Les objectifs et les orientations du SDRIF.....	21
2.7 - Les objectifs pour la Commune de TORFOU .....	21
2.8 – Les OAP .....	27
2.9. Commentaire du Commissaire enquêteur. ....	47
3. PRESENTATION DE LA COMMUNE. ....	48
3.1 - Contexte territorial.....	48
4. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....	50
4.1 - Les Pièces administratives :.....	51
4.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête .....	51
4.3 - Commentaire du Commissaire enquêteur.....	53
4.4 - Désignation du commissaire enquêteur .....	53
4.5 - Le registre d'enquête. ....	54
4.6 - Arrêté du maire. ....	54
4.7 - Dates et durée de l'enquête publique. ....	54
4.8 - Visite des lieux.....	54
4.9 - Contact avec d'autres autorités. ....	54
4.10 - Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.....	54
4.11 - Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.....	55
4.11.1 - Concertation préalable des personnes publiques associées .....	55
5. FIN DE L'ENQUETE .....	66
5.1 - Réunion de fin d'enquête.....	66
6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	66
7. LES OBSERVATIONS : .....	66
8. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR. ....	77
9. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS. ....	78
9.1 - Sur la forme et la procédure de l'enquête. ....	78
9.2 - Validité de l'enquête .....	78
9.3 - Sur le fond de l'enquête.....	79

# 1<sup>ère</sup> PARTIE – FASCICULE 1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### **1. PREAMBULE**

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de TORFOU.

#### **1.1 - L'enquête publique.**

Il existe deux principaux types d'enquête publique :

- Celle relevant du code de l'expropriation.
- Celle relevant du code de l'environnement.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête selon l'importance du projet

#### **1.2 - Le commissaire enquêteur.**

Il accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, qui est de permettre à l'autorité ayant pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, que l'enquête publique peut permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée sur une liste d'aptitude départementale, par le président du Tribunal Administratif.

Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions motivées est un avis personnel.

### **1.3 - Cadre juridique de l'enquête publique.**

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Depuis l'année de sa publication la loi SRU a été complétée par :

- la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP);
- la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 (ALUR) ;
- la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;

Toutefois, s'agissant du Plan Local d'Urbanisme communal, sa réalisation a pris en compte différents codes, lois ou autres règlements notamment :

- Le code général des collectivités locales,
- Le code de l'urbanisme.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que la concertation avec les habitants est obligatoire.

Cette concertation est encadrée par l'article L 300 -2 du code de l'urbanisme et consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : cela peut être l'organisation d'une réunion publique d'information, la mise à disposition du public de documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier d'observations ou chacun puisse exprimer son avis et formuler des observations.

Article R.123-19 du code de l'urbanisme

Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête concernant un plan local d'urbanisme vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des opérations, acquisitions ou expropriations prévues à ce plan à l'intérieur d'une



zone d'aménagement concerté lorsque le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces mentionnées à l'article R. 112-4 ou à l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans ce cas, l'enquête publique est organisée dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et à l'article L. 123-10 du présent code. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. \* 121-1. L'approbation du plan local d'urbanisme dispense de l'enquête préalable aux classements et déclassements de voies et places publiques communales prévus à ce plan, sous réserve que celui-ci précise la catégorie dans laquelle elles doivent entrer et que ces classements et déclassements figurent parmi les opérations soumises à l'enquête prévue au premier alinéa du présent article. Cette dispense n'est applicable aux voiries nationales et départementales que si l'acte d'approbation est accompagné de l'avis conforme, selon le cas, du préfet ou du président du conseil départemental relatif à ce classement ou déclassement.

La présente enquête relève aussi du code de l'environnement (articles L et R 123 – 1 et suivant).

#### Article R.123-9 du code de l'environnement

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- 1° L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;
- 2° La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- 3° Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;
- 4° Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;
- 5° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 6° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- 7° La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- 8° L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9° L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

10° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union Européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

11° L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

12° Le cas échéant, l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article R.123-13 du code de l'environnement

Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais.

En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire-enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

#### **1.4 - Rappel succinct de la procédure à destination du public**

Pour le projet en question, l'enquête s'est déroulée sur le seul territoire de la ville de TORFOU.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à un mois, avec une possibilité de prorogation exceptionnelle de 15 jours.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur rencontre sous huitaine, le maire ou/et les services d'urbanisme et leur communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le maire et/ou les services de l'urbanisme disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.
- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.
- Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête ou à la date prescrite en cas de demande motivée de report de ce délai, le commissaire enquêteur transmet, au maire de la commune, le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Il transmet simultanément une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes sera tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de la mairie.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi modifiée n° 78-753 du 17 juillet 1978.

## **2. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PLU. OBJET DE L'ENQUÊTE.**

### **Le rapport de présentation**

Selon l'article L.123-3-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace, fixés le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Celui, conformément à l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, comporte 5 parties à savoir :

- Le diagnostic
- L'état initial de l'environnement.
- L'analyse des incidences notables de la mise en œuvre du plan de l'environnement.
- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.
- Les mesures envisagées pour réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

## **2.1 – Du POS au PLU**

La caducité des Plans d'Occupation des sols.

La loi ALUR du 24 mars 2014, qui a notamment introduit la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat installés de façon permanente sur le territoire de la commune, a fixé une date butoir pour la transformation des plans d'occupation des sols (POS) en PLU.

Le POS actuel a fait l'objet d'une révision approuvée par D.C.M. le 11 décembre 1990. La révision du POS (engagée avant le 1er janvier 2016) doit être achevée avant le 27 mars 2017 sous peine de caducité du document POS et de retour au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLU de la commune de TORFOU doit être élaboré en répondant aux principes fondamentaux traduits dans les articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

### **Aux termes de l'article L.101-1 du code de l'urbanisme :**

- Le territoire français est le patrimoine commun de la nation ;
- Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences ;
- En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

### **Aux termes de l'article 101-2 du code de l'urbanisme :**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- L'équilibre entre :
  - Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La sécurité et la salubrité publique ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, de espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **2.2 – Les grands principes du PLU de TORFOU**

### a) La lutte contre l'étalement urbain

L'étalement urbain et la consommation d'espace résultent de plusieurs causes :

- Insuffisance et inadaptation de l'offre par rapport à la demande de logements ;
- Propension des acteurs de la construction à opter pour la périurbanisation au détriment de la densification et du renouvellement des cœurs de village ;

La loi ALUR renforce les dispositions relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorise la densification en intégrant systématiquement l'étude de densification dans le rapport de présentation et en précisant les obligations du PLU en matière d'analyse et d'objectifs relatifs à la consommation d'espace. La loi ALUR renforce également l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones AU.

Le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en prenant en compte des formes urbaines et architecturales et en exposant les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.







- Le paysage

La loi inscrit la prise en compte des paysages dans une approche concrète et opérationnelle sans se limiter à la préservation des espaces remarquables. Ainsi le paysage fait partie intégrante des orientations générales que doit définir le projet d'aménagement et de développement durables du PLU.

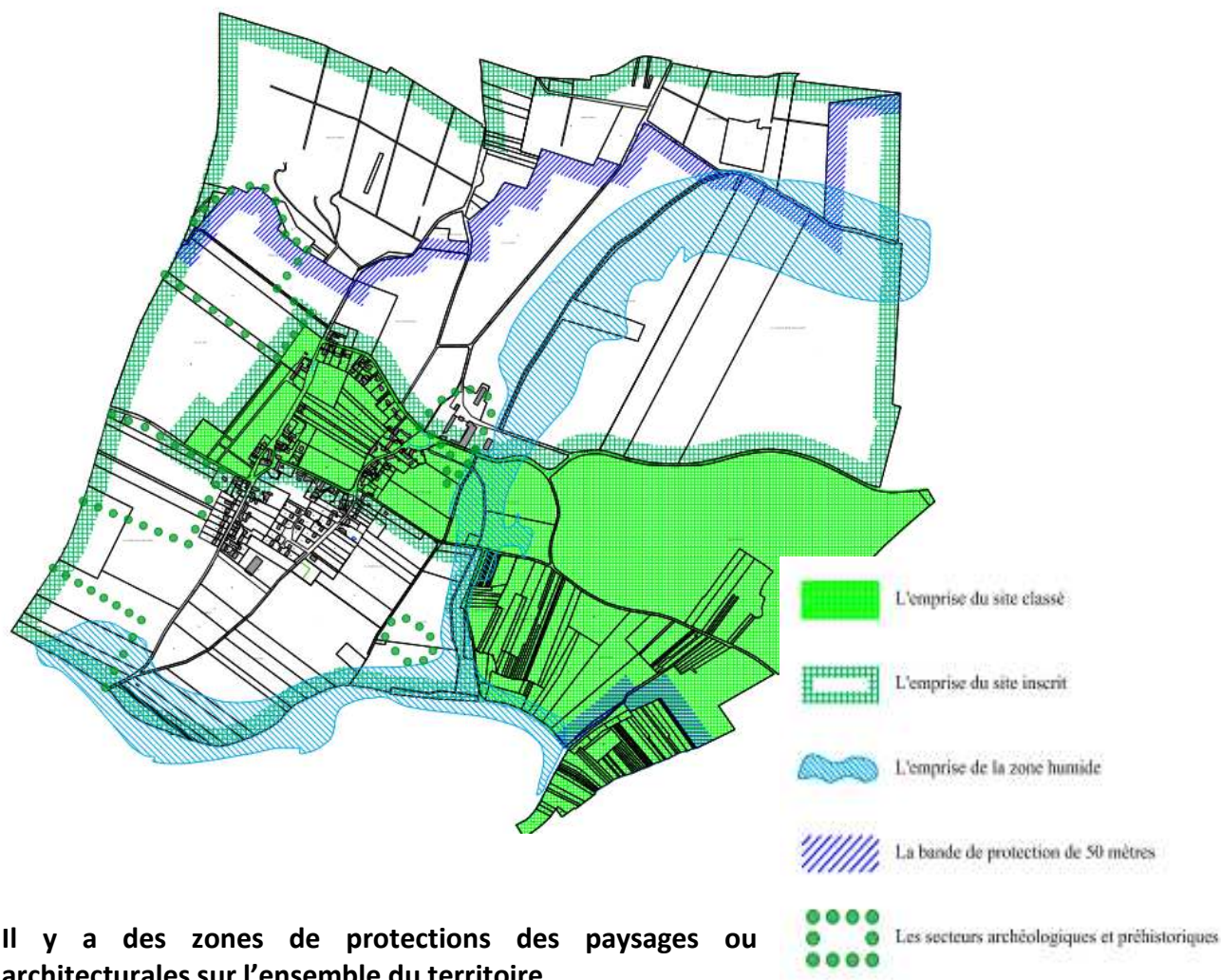


Photos J.P DENUC



Le PLU doit donc, à son échelle et dans le principe de subsidiarité, décliner et formuler explicitement des orientations en matière de protection, de gestion et/ou d'aménagement des structures paysagères. Ces orientations constituent une explication du projet de la commune en matière de qualité du cadre de vie. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ont notamment pour objet de contribuer à la qualité paysagère.





**Il y a des zones de protections des paysages ou architecturales sur l'ensemble du territoire.**

- La biodiversité

Le code de l'urbanisme met en exergue les enjeux de la biodiversité en précisant que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques.

Le PLU sécurise désormais à différentes échelles des prescriptions de remise en état ou maintien des continuités écologiques. Une OAP comprend des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage pour des motifs écologiques. Cette OAP définit les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques.

Outre la délimitation de secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs écologiques, l'identification d'éléments à protéger, la localisation dans les zones à urbaniser des espaces non bâtis nécessaires au maintien de continuités écologiques, le PLU peut également fixer un coefficient de biotope dans son règlement pour maintenir ou créer des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

## Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques

Le règlement du PLU de Torfou contient exclusivement les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ainsi que la délimitation des zones.

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, cette dernière exprimée par les « documents graphiques du règlement ». Seuls la partie écrite et les documents graphiques du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de compatibilité.

Certaines règles, générales ou alternatives, consistent à définir de façon qualitative un résultat à atteindre. Le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Les règles alternatives, qui n'ont pas pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, permettent une application circonstanciée de la règle générale pour tenir compte des conditions locales particulières du village de Torfou.

Les documents graphiques du règlement font apparaître les limites de zones, de secteurs, de périmètres et d'espaces divers identifiés par le PLU.

### Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière

Le règlement délimite sur les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières et fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

**1 - Sont classés en zones urbaines dites « zones U »**, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Torfou comporte trois types de zones urbaines :

- La **zone UA**, qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est assez dense, la zone se caractérisant principalement par les constructions les plus anciennes, souvent contiguës, implantées sur les limites de référence et les limites séparatives latérales, quelquefois implantées en retrait.

- La **zone UB**, qui correspond aux secteurs de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le tissu urbain est relativement aéré, la zone se caractérisant principalement par des constructions à usage d'habitation, généralement implantées sur de grands terrains, en retrait des limites de référence et des limites séparatives.

- La **zone UL**, qui correspond à un secteur d'espaces libres dédiés aux sports et aux loisirs et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette zone se caractérise notamment par la prédominance des espaces verts.

**2 - Sont classés en zones à urbaniser dites « zones AU »**, deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces deux secteurs dénommés le « Champ Blanc » et les « Terres Fortes » ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Des orientations d'aménagement et de programmation sur chacun des deux secteurs et le règlement en définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Les deux secteurs sont classés en zone « AUc », l'indice « c » ayant pour objet de préciser que la zone est constructible sans nécessité préalable d'avoir recours à une modification du document d'urbanisme.

**3 - Sont classés en zone agricole dite « zone A »,** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.
- La zone agricole comporte un secteur « Azh » qui correspond à la zone humide, secteur assorti de règles spécifiques.

**4 - Sont classés en zone naturelle et forestière dite « zone N »,** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de :

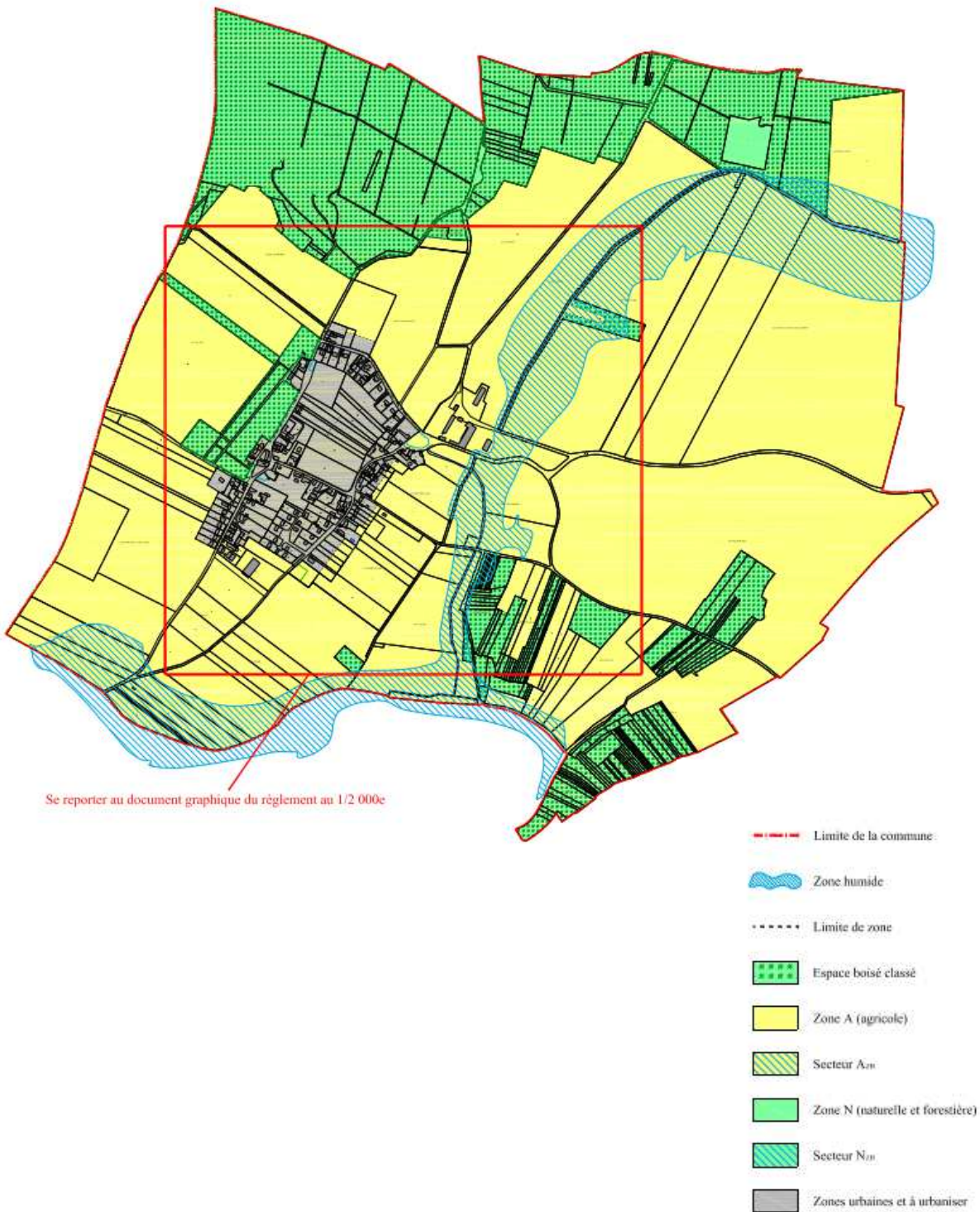
- la qualité des sites, des milieux et de leur intérêt du point de vue esthétique et écologique ;
- leur caractère d'espaces naturels ;
- le cas échéant, de la nécessité de prévenir les risques de ruissellement notamment sur la zone humide.

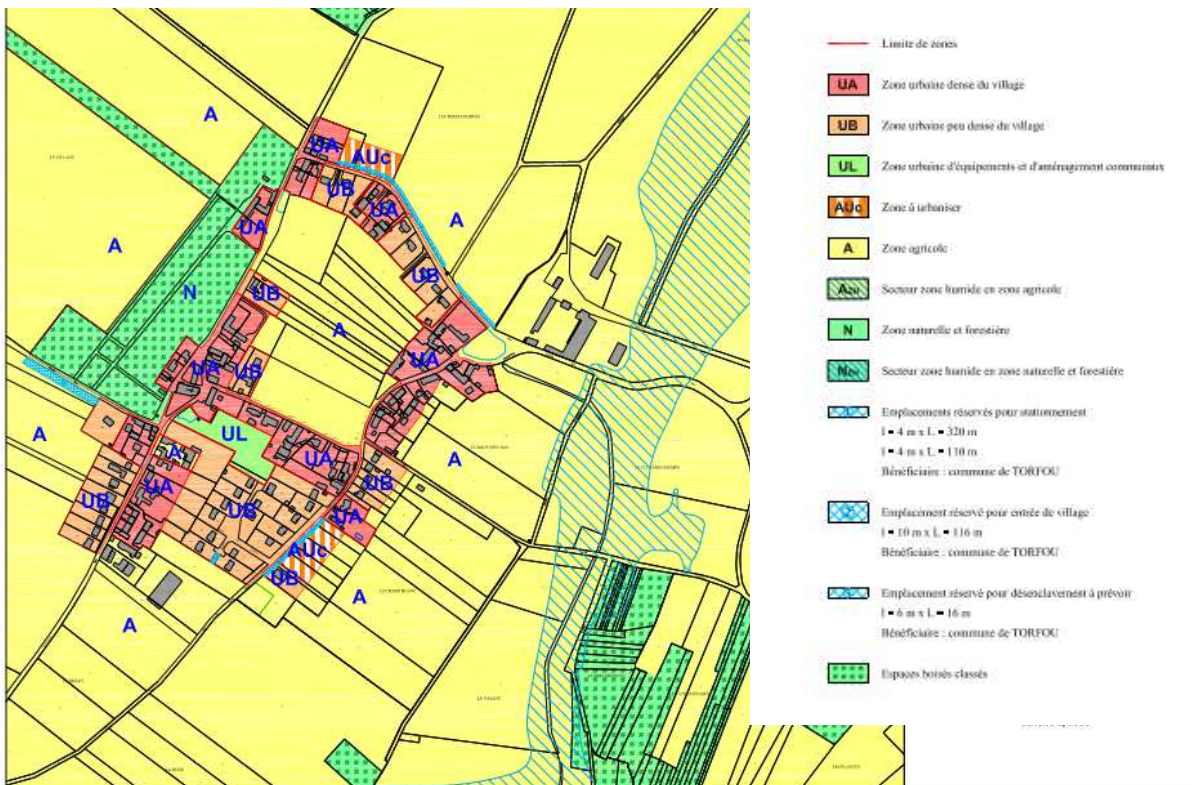
Sont autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destinations et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.



La zone naturelle et forestière comporte un secteur « Nzh » qui correspond à la zone humide, secteur assorti de règles spécifiques.





## **2.3 – L'évolution de Torfou**

### ***2.3.1 – La Population***

**Au 1er janvier 2015, la population municipale totale** était donc de 274 habitants.

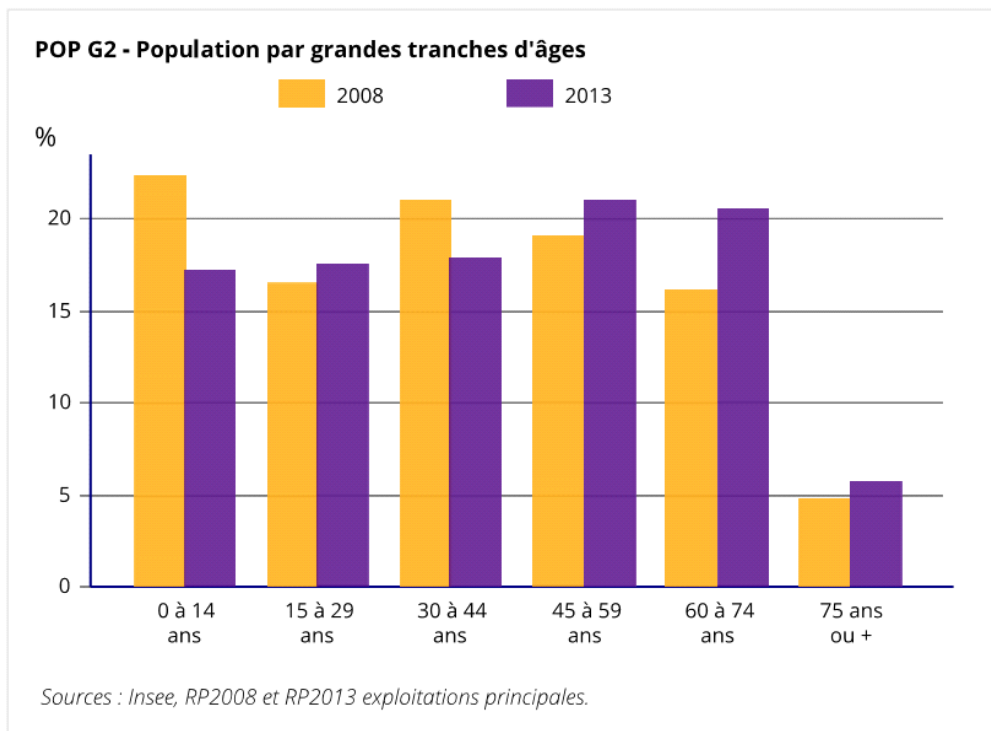
Rapportée à la superficie du territoire communal (3,5 km<sup>2</sup>), la densité de la population en 2011 est de 77,7 habitants/km<sup>2</sup>. A TORFOU, ce chiffre correspond essentiellement aux personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement.

**Si l'augmentation de la population a été constante entre 1968 et 2011, passant de 158 habitants à 272 habitants (+ 72%), le nombre de logements pour la même période a augmenté de 83%, l'augmentation la plus sensible se situant entre 1982 et 1990.**

Ce phénomène, augmentation proportionnellement plus importante de logements que d'habitants, peut s'expliquer d'une part, par la décohabitation dans la mesure où quelques jeunes ont probablement quitté le domicile familial mais sont néanmoins restés sur la commune dans d'autres logements et, d'autre part, par la transformation des emplois liés à l'activité agricole qui requièrent moins de main-d'œuvre et par la disparition de certaines petites activités dont les locaux n'étaient pas toujours aptes à devenir des logements.

Le PLU vise à diversifier l'offre de logements en prévoyant notamment des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat.

## POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



### *Population par tranches d'âges*

**L'objectif d'une quarantaine de logements nouveaux à l'horizon 2030 par rapport à la date d'approbation du SCOT conduit mathématiquement à une augmentation de la population de l'ordre de 105 habitants sur la base moyenne de 2,5 habitants par logement, moyenne qui prend en compte, d'une part, les divisions de propriétés bâties qui concernent davantage les petits logements et, d'autre part, les dents creuses et les deux petits secteurs d'extension qui doivent accueillir des logements plus grands, notamment parce que le règlement délimite les deux zones AUc comme secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale.**

La population des 60 à 75 ans est en plus nette augmentation et cela a une incidence non négligeable en termes de logements par le pourcentage d'habitants vivant seuls ou le fait que les enfants soient partis (décohabitation).

La diminution du nombre d'habitants de la tranche d'âge 30 à 59 ans, en nombre comme en pourcentage et dont 90% déclarent vivre en couple, explique également la diminution du nombre d'enfants de 0 à 14 ans (pic de naissances domiciliées en 2008).

L'augmentation de la catégorie des 15 à 29 ans peut avoir une incidence sur l'augmentation du nombre de logements sur la commune.

Il existe une corrélation entre la période de construction de certains logements (1982-1990 notamment) et l'évolution de la structure de la population.

**L'accroissement attendu en termes de population à l'horizon 2030 et son impact sur le nombre et la typologie de logements doit permettre d'infléchir la tendance actuelle notamment par la présence de jeunes enfants qui contribueront ainsi à la pérennité et au maintien de l'école fortement souhaité par la population et les élus comme élément indispensable pour la vie du village.**

#### **2.4 - Les objectifs de la Commune pour son développement démographique**

En 2012, la densité humaine (population/emploi) des espaces urbanisés était de 15,90 habitants par hectare. Le nombre de logements à créer entre l'approbation du SCOT et 2033 (SCOT + 20 ans) est estimé à une quarantaine. L'occupation prévisible par logement est de 2,5 habitants, moyenne probable entre les constructions nouvelles sur les secteurs d'extension de l'urbanisation et les logements créés par divisions de propriétés bâties.

La commune attend une bonne centaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (39/41 logements X 2,5 habitants). La densité humaine devrait ainsi passer à 21,30 habitants à l'hectare à l'horizon 2030 en comptant les 15 emplois attendus, sur une superficie de 19,20 hectares d'espaces urbanisés au sens strict (contre 18,20 hectares en 2012).

**A l'horizon 2030, la population de TORFOU avoisinerait donc 374 habitants soit une variation sur 16 ans de 39% d'habitants supplémentaires (2,43% de variation annuelle) ce qui représente 7 habitants de plus par année (6,56 hab. /an). La densité humaine des espaces d'habitat à l'horizon 2030 sera de 8,66 habitants par hectare contre 6,70 en 2012.**

#### **2.5 - Le logement, mettre l'offre en adéquation avec l'augmentation de la population**

##### *2.5.1 Etat des lieux*

En 2014, la commune comptait 114 logements pour 269 habitants (2,36 h/log) dont 99 résidences principales (86,8%). Comparé à 2006, le nombre de logements supplémentaires est assez faible : 7 logements dont 7 résidences principales. Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels passe de 6 à 8 entre 2006 et 2011 mais, dans la même période, les logements vacants diminuent (3 au lieu de 4). Entre les deux dates, on dénombre 4 maisons individuelles et 2 appartements de plus.

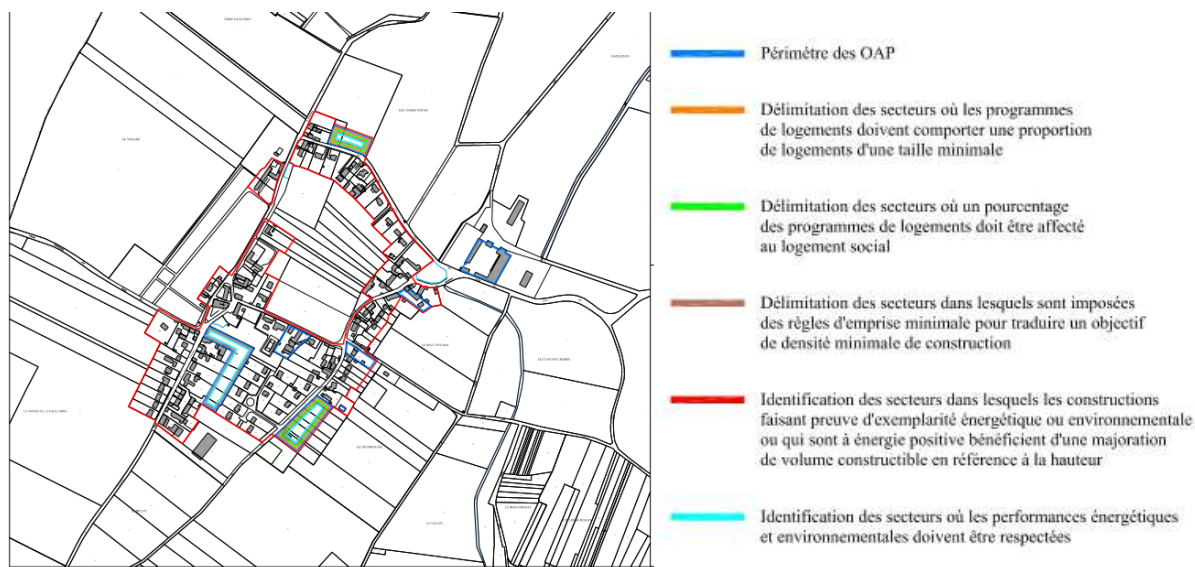
Entre 1968 et 2011, la population a augmenté de 70,2% (de 158 à 272) alors que dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 90% (de 60 à 114). Le parc de logement est relativement ancien puisque un bon tiers des constructions (36,4%) date d'avant 1946. Si la majeure partie des logements (45,5%) ont été construits entre 1946 et 1990, on compte également 18 logements de plus (18,2%) entre 1991 et 2008.

Si le nombre moyen de pièces par logement passe de 5,6 pour les logements les plus anciens à 4,8 pour les plus récents (moyenne de 5,3 en 2011), le nombre de pièces par personne reste quasiment stable (2,1 à 2,2). On ne compte aucun logement d'1 seule pièce.

Par ailleurs, 40% des ménages ont emménagé dans les dix dernières années. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a sensiblement baissé entre 2006 (2,86) et 2014 (2,36).



Cela signifie qu'un certain nombre de logements ne sont plus adaptés à la demande qui s'oriente davantage vers la maison individuelle. Cette inadaptation relève principalement de la taille des logements (trop petits) et souvent de leur ancienneté qui ne correspond plus aux exigences actuelles en terme de confort et d'équipement (les résidences principales de 5 pièces et plus représentent 75,8% en 2011). Les logements les plus grands sont occupés par les ménages ayant emménagés depuis plus de 10 ans.



Les résidences principales sont occupées à 86,9% par les propriétaires et à 13,1% par les locataires. Il n'existe pas de logement social et aucun habitant n'est logé gratuitement. L'ancienneté d'occupation des propriétaires est deux fois supérieure (18,9 ans) à celle des locataires (9 ans).

Le confort des résidences principales est très bon (99% possèdent une salle de bains avec baignoire ou douche) et 32,3% recourt au chauffage individuel de type électrique. Si plus de la moitié des ménages (73,2%) possèdent 2 voitures ou plus le pourcentage de ménages possédant au moins une voiture est de 98%.

### **2.5.2. Les objectifs du SCOT « entre Juine et Renarde »**

En matière de logements, le SCOT repose sur la production de l'ordre de 1 300 logements sur 20 ans pour l'ensemble des communes qui composaient la Communauté « Entre Juine et Renarde » avant le 1er janvier 2016. Concernant plus spécifiquement les 8 villages, la programmation est de 300 logements sur 20 ans, soit 15 logements par an pour l'ensemble des villages.

Le SCOT affiche la volonté de développer l'offre de logements sociaux avec pour objectif de tendre vers 7% du parc de logements sur 20 ans, c'est-à-dire 14 logements locatifs sociaux sur 20 ans pour les 8 villages et, pour la commune de TORFOU, 2 logements sociaux sur 20 ans (5% des 40 logements programmés).



**Cette programmation pour la commune de TORFOU est de 40 logements sur 20 ans soit 2 logements par an en moyenne. 80% (32) des logements doivent trouver une place dans le tissu existant. Les 8 autres peuvent être réalisés dans des secteurs en extension de l'urbanisation sous réserve que la densité minimale des projets d'extension ne puisse être inférieure à 13 logements à l'hectare. Les besoins foncier, suivant le principe d'utilisation économe et équilibré des espaces urbains pour les secteurs d'extension sur la commune, sont évalués à 1 hectare.**

Les choix d'implantation des logements doivent s'effectuer en tenant compte du double impératif de l'article L.101-2 : assurer la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat pour assurer la coexistence des diverses catégories sociales. **En rendant le SCOT plus prescriptif, la loi Grenelle II a confié à la Communauté de communes le pouvoir de contraindre ses membres à densifier davantage en zone constructible.**

## **2.6 – Les objectifs et les orientations du SDRIF**

La loi sur le Grand Paris du 3 juin 2013 a fixé un objectif annuel de production de logements au niveau francilien, objectif repris par le SDRIF qui vise la construction de 70 000 logements par an sur la région Île de France pour répondre aux besoins actuels de logements des ménages et anticiper leurs demandes futures et qui est une urgence absolue, sociale et économique.

Si le SDRIF vise un taux de 30% de logements locatifs sociaux dans le parc à l'horizon 2030, dans les communes rurales cependant (« bourgs, villages ou hameaux »), l'objectif est de passer de 2 à 10% de logements sociaux dans le parc total entre 2008 et 2030.

Outre la construction neuve, la réhabilitation du parc existant est donc un enjeu de premier ordre. Les logements existants doivent s'adapter aux évolutions des modes de vie et à la diversification des besoins en logements.

Aussi le SDRIF vise-t-il, dans les espaces urbanisés, à accroître les capacités d'accueil des tissus déjà existants, en augmentant et en diversifiant l'offre de logements.

Le Préfet de la Région Île de France a réparti cet objectif par grands bassins. Ainsi, le bassin « Sud Essonne » auquel la commune de TORFOU appartient, s'est vu définir un objectif annuel de production de 605 logements par an.

Une seconde territorialisation plus fine, notifiée par le Préfet de l'Essonne le 29 août 2012 à l'intercommunalité, vise l'objectif de construction de logements sur le territoire de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde » à 80 logements par an (65 dans le SCOT).

## **2.7 - Les objectifs pour la Commune de TORFOU**

Sur le territoire de la commune, le parc nouveau de logements doit s'inscrire prioritairement dans le tissu déjà urbanisé et dans deux petits secteurs d'extension de l'urbanisation représentant moins de 1 hectare situés Rue du Champ Blanc et Rue des Terres fortes.

Dans ces orientations réglementaires, le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

Cette densification concerne d'une part, une dent creuse importante d'environ 6 500 m<sup>2</sup> au centre du village, constituée de fonds de parcelles déjà bâties et, d'autre part, la potentialité de création de logements dans d'anciens bâtiments classés en zone NCa du POS mais aujourd'hui sans rapport avec la destination propre à l'agriculture.

Certains bâtiments agricoles localisés et identifiés, sans usage particulier, peuvent également accueillir quelques logements par changement de destination.

Les formes urbaines nouvelles doivent permettre de préserver les caractéristiques paysagères et de valoriser les éléments d'urbanisation traditionnelle.

La densification et les extensions urbaines sont adaptées aux possibilités d'alimentation par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gestion des déchets et des rejets tout en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.

Par ailleurs, la surface et la continuité des espaces imperméabilisés seront limitées. L'infiltration des eaux non polluées et la rétention de l'eau à la source devront être privilégiées.

Le PLU planifie des espaces d'extensions urbaines qui seront maîtrisés, denses, en lien direct avec le village avec lequel ils sont contigus. L'extension de l'urbanisation se fera donc en continuité de l'espace urbanisé existant sans porter atteinte à une continuité écologique, une liaison agricole et forestière, une lisière d'un espace boisé.

Les objectifs poursuivis consistent à contenir l'étalement urbain, à limiter significativement la consommation des espaces agricoles et à en éviter tout morcellement, à protéger les espaces boisés et naturels et à éviter l'accroissement des déplacements.

Ces extensions seront limitées, en recherchant la plus grande compacité possible avec une densité minimale de 13 logements à l'hectare.

Situées principalement dans le cœur du village, les opérations de réhabilitation préservent le cadre bâti existant et peuvent être accompagnées le cas échéant de constructions neuves. Elles participeront donc à la diversification de l'offre de logement et soutiendront fortement l'identité du village.

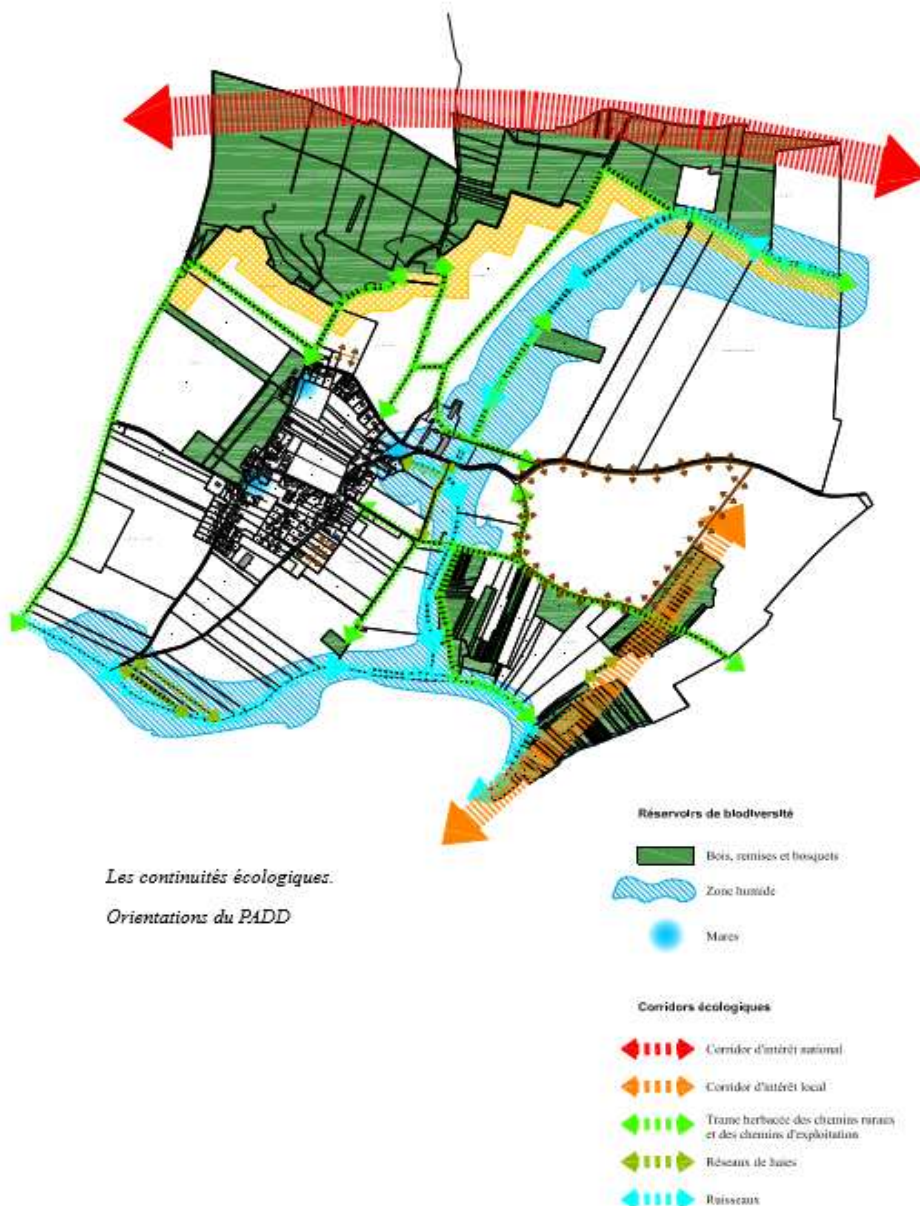


- Intérêt patrimonial spécifique : le château, la grande ferme
- Intérêt patrimonial fort : le bâti ancien
- Intérêt patrimonial lié à l'eau : les trois mares
- Entrées du village à préserver ou à conforter et à mettre en valeur
- Organisation du stationnement à prévoir
- Interface espace bâti / espace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

*Un cadre de vie de qualité (source PADD de TORFOU)*

Le PLU prend en compte les orientations du SRCE en les déclinant et en les précisant et les complète par une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui confortent ainsi la « TVB ».

L'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation s'effectue en encadrant l'occupation et l'utilisation du sol par des dispositions spécifiques. L'enjeu principal de la biodiversité réside dans la préservation des habitats, des espèces et de leurs espaces de vie et de circulation, des paysages et de la valorisation de la nature au sein du village.



A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est envisageable par le SDRIF.

Le SCOT autorise une programmation foncière sur 1 hectare.

La commune limite l'extension de l'urbanisation à 6 810 m<sup>2</sup> sur deux secteurs d'extension pour la création de logements qui font l'objet d'une OAP, 1720 m<sup>2</sup> d'emplacements réservés pour le stationnement longitudinal des véhicules et 1160 m<sup>2</sup> pour l'aménagement de la voirie à l'entrée du village sur la route de Mauchamps, soit un total de 9690 m<sup>2</sup>.

Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Le PLU doit permettre de répondre en priorité aux

besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale, assez limitées au demeurant, et au renouvellement du parc de logements dégradés.

Il convient également de respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis ainsi que les logiques d'implantations traditionnelles tout en veillant à préserver la circulation des engins agricoles.

**Deux opérations de réhabilitation ou rénovation représentant 9 logements au total ont déjà été réalisées depuis l'approbation du SCOT.**

**Il existe une dent creuse importante au cœur du village constituée pour partie de parcelles déjà bâties. Cette dent creuse fait l'objet d'une OAP pour maîtriser l'organisation de son aménagement.**

**Le PLU prévoit deux petits secteurs d'extension de l'urbanisation dans la continuité d'espaces déjà urbanisés sur la Rue du Champ Blanc et la Rue des Terres Fortes.**

Les deux petits secteurs d'extension de l'urbanisation représentent une superficie de 6 810 m<sup>2</sup>.

Le PLU identifie et localise d'une part, deux bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour la création de 4 logements (2 x 2) qui ne compromettent ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site, d'autre part, deux groupements de bâtiments distincts sur deux anciennes zones NCa au POS qui ne répondent plus à la destination d'une zone agricole et qui offrent des opportunités de division du bâti sous réserve de conserver l'agencement des bâtiments les uns par rapport aux autres pour préserver les caractéristiques d'organisation propres au village.



## **2.8 – Les OAP**

**Aux termes des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, créés par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ».*

**Aux termes des articles R.151-6, R.151-7 et R.151-8 du code de l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 » :**

*« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

*Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19 ».*

*« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

*Elles portent sur :*

- *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- *Les besoins en matière de stationnement ;*
- *La desserte par les transports en commun ;*
- *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

## **Sur TORFOU.**

### Orientation d'aménagement et de programmation générale et «Les continuités écologiques»

#### A. Enjeux

L'orientation d'aménagement et de programmation, qui concerne l'ensemble du territoire de la commune, a pour objet de préciser les modalités d'intégration de l'enjeu « trame verte et bleue » dans le PLU et prend en compte, d'une part, les enjeux régionaux de continuités écologiques pour les décliner à l'échelle locale et, d'autre part, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire du PLU.

Le PLU prend en compte les orientations du SRCE en les déclinant et en les précisant et les complète par une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui confortent ainsi la « TVB ».

L'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation s'effectue en encadrant l'occupation et de l'utilisation du sol par des dispositions spécifiques. L'enjeu principal de la biodiversité réside dans la préservation des habitats, des espèces et de leurs espaces de vie et de circulation, des paysages et de la valorisation de la nature au sein du village.

L'identification des continuités écologiques repose sur la détermination de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques sur le territoire communal et s'effectue par grands types de milieux et de sous-trames.



La représentation cartographique des continuités écologiques vise à préciser les zones du territoire communal où s'appliquent les orientations et règles spécifiques (Se reporter au plan au 1/5000° « Les continuités écologiques »).

## B. Objectifs du PADD

- Identifier, localiser, maintenir et rétablir des continuités écologiques - Enrayer la perte de biodiversité, préserver le vivant et sa capacité à évoluer - Maîtriser l'urbanisation du village - Supprimer les obstacles à la bonne fonctionnalité des réseaux écologiques - Préserver les lisières structurantes - Maintenir le réseau de vieux arbres et protéger des arbres remarquables - Protéger les mares du village et les ruisseaux

## C. Dispositions relatives au schéma joint : Réservoirs de biodiversité

➤ *Les réservoirs de biodiversité répertoriés sont constitués :*

- d'une part, par l'ensemble des boisements de la commune : bois, remises et bosquets.

→ L'intégralité de ces boisements est classée en « espaces boisés classés » (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. L'OAP ne comporte pas de règle particulière qui complète le classement. - d'autre part, par la zone humide et les trois mares du village, associées le cas échéant à leur système de fossés qui y pénètrent ou en ressortent, et qui constituent des écosystèmes au fonctionnement complexe au fort potentiel biologique. Les fossés correspondent notamment aux ruisseaux de « Maillezain » et de la Roue qui rejoignent la Juine vers le hameau de Gillevoisin à Janville-sur-Juine.

→ Ces mares et les fossés associés sont identifiés, localisés et préservés au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015. Leur préservation, assurée par des dispositions du règlement prises au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, vise à leur maintien, à leur remise en bon état et à la mise en valeur de ces continuités écologiques. → La zone humide est répertoriée et classée en zone Azh au titre de l'Orientation 22 (Dispositions 6.83, 6.86 et 6.87) du SDAGE Seine-Normandie, zone dans laquelle les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) qui peuvent avoir un effet négatif sur les écosystèmes sont interdits, notamment les exhaussements, affouillements ou remblaiements de terrain.

➤ *Identification et localisation d'éléments ponctuels, linéaires et surfaciques assortis de prescriptions permettant de les protéger*

Les éléments ponctuels sont principalement constitués par les arbres isolés.

→ Ces arbres sont protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les éléments linéaires sont constitués par les alignements d'arbres et les haies (assez rares).

→ Les alignements d'arbres et les haies sont également protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

➤ *Corridor écologique majeur et lisière de protection*

Ce corridor correspond au grand massif boisé situé au nord de la commune depuis Saint-Yon et Saint-Sulpice-de-Favières à l'ouest jusqu'à Lardy à l'est (classé en EBC sur le territoire communal) et à la lisière de protection de 50 mètres de largeur.

→ L'OAP interdit toute installation, ouvrage, travaux et aménagement sur l'emprise de la lisière à l'exception de ceux nécessaires au bon fonctionnement du ruisseau de «Maillezain ».

➤ *Corridor écologique d'intérêt local*

Le corridor écologique d'intérêt local concerne un axe qui relie un espace boisé traversé par le chemin rural n° 12 dit des Jouvenceaux à l'ensemble boisé situé sur les communes de Chamarande et Lardy.

→ Toute construction, en zone agricole ou naturelle y est interdite.

➤ *Perméabilité des clôtures*

Il s'agit de maintenir la perméabilité des clôtures de la Cueillette de Torfou et d'assurer la perméabilité à venir des clôtures situées en fond de parcelles des petits secteurs d'extension de l'urbanisation du Champ Blanc et des Terres Fortes.

→ L'OAP régleme la nature de ces clôtures pour permettre le passage de la petite faune en garantissant une certaine transparence par une taille minimale de maille de grillage équivalente à 100 cm<sup>2</sup>.

Les orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » visent à traduire une volonté d'organisation de petits secteurs du territoire communal et de garantir la mise en œuvre des objectifs de la commune exprimés dans le PADD.

Les projets d'actions et les opérations d'aménagement peuvent concerner les espaces privés comme les espaces publics. Ainsi, la commune de TORFOU, bien que ne maîtrisant pas le foncier des OAP sectorielles et ne souhaitant pas réaliser elle-même les opérations notamment au regard de ses capacités financières, définit des principes d'aménagement pour donner plus de cohérence à l'échelle du village.

Il s'agit donc d'orienter sans se substituer aux porteurs de projet.

La formulation des OAP s'effectue par l'écriture (description du projet en termes littéral pour en faciliter la compréhension) et en ayant recours à des expressions graphiques (schémas, croquis, coupes) qui ont la même valeur juridique que le document écrit lui-même.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables.

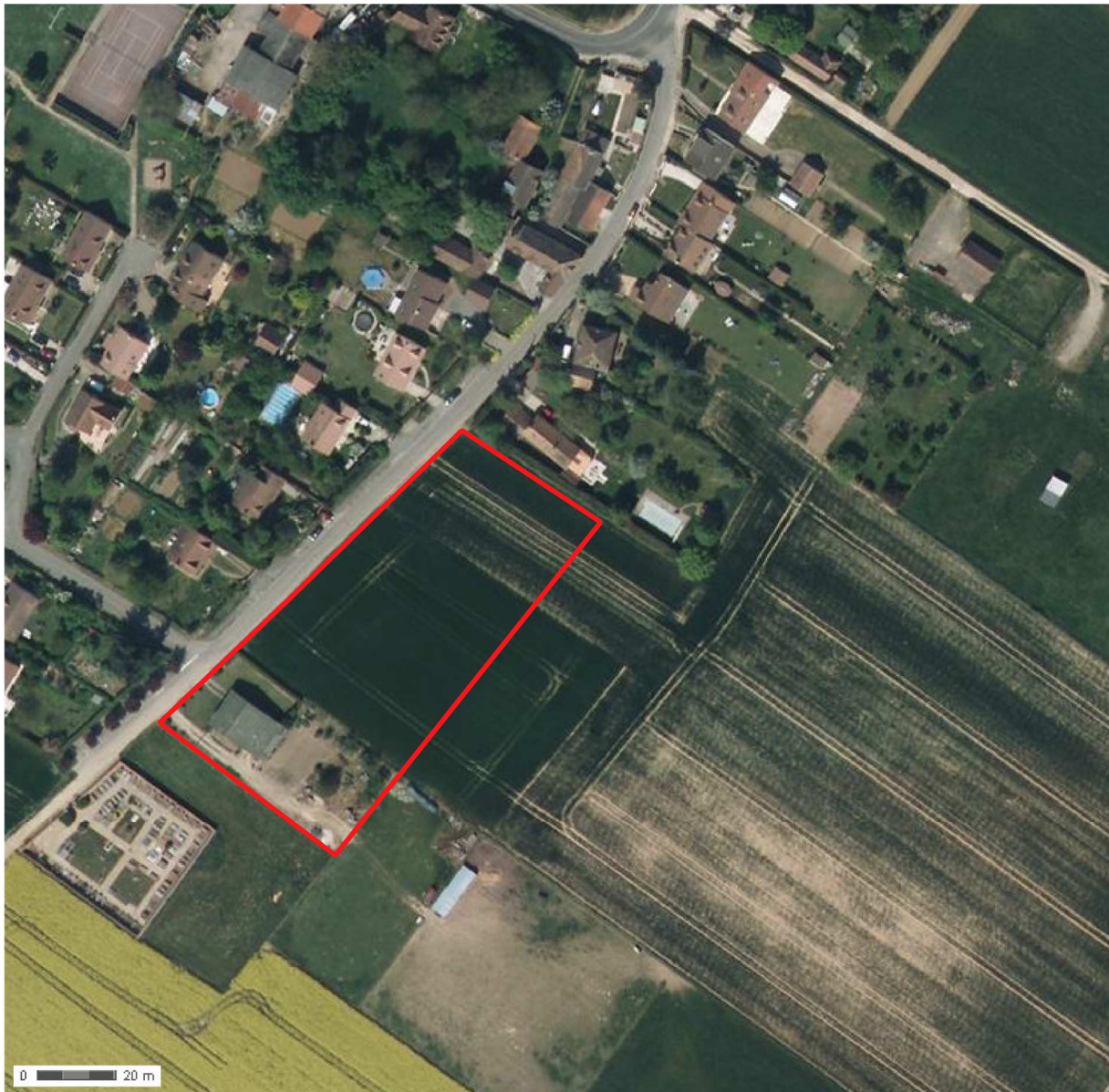
Cette opposabilité ne se manifeste toutefois qu'en termes de compatibilité ce qui permet une application souple de la norme, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution ; le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permettant pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement.

Aussi, les OAP sont souvent complémenter par une disposition générale ou propre à chaque zone du règlement.

Les OAP définissent les actions et les opérations pour mettre en valeur l'environnement et les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine. Elles prennent la forme de schémas d'aménagement qui précisent les principales caractéristiques spatiales d'un secteur et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics en définissant par secteur des conditions qui prennent en compte les qualités architecturales, urbaines et paysagères.

Le règlement des différentes zones du PLU a pour objet de préciser les définitions des OAP. Les règles complètent les OAP au sens où elles explicitent les actions et les opérations envisagées en fixant des obligations, normatives ou qualitatives, qui s'imposent à tous.

## **Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°1** **«Rue du Champ Blanc»**



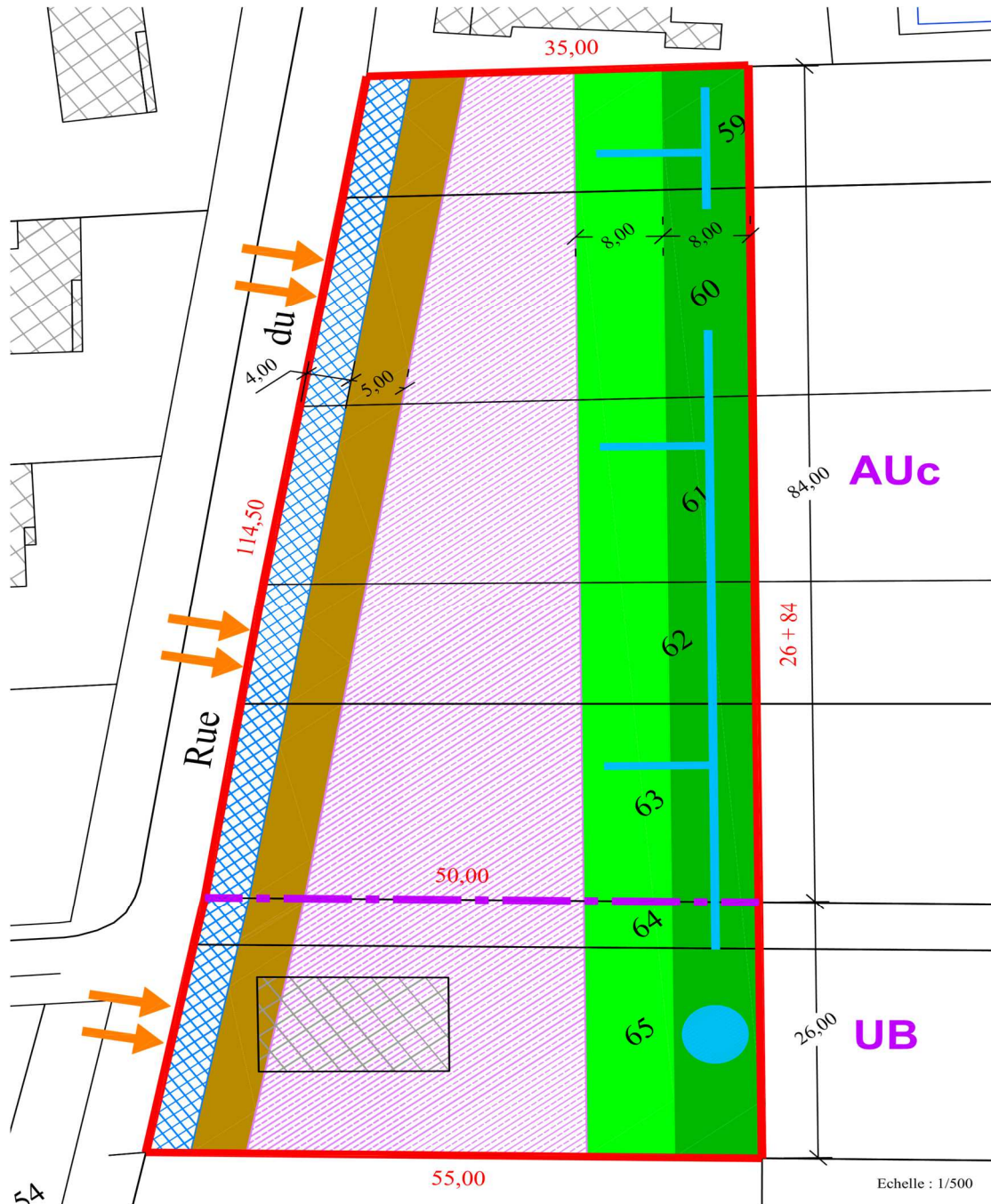
**« Rue du Champ Blanc »**

### **Enjeux pour l'aménagement du secteur**

Il s'agit d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec, d'une part, la zone agricole au nord-est et, d'autre part avec les parcelles déjà bâties et contigües au Nord-Est et avec les parcelles situées de l'autre côté de la rue au nord-ouest. En ce sens, la zone d'emprise maximale des constructions vise à favoriser sans l'imposer un regroupement des constructions plutôt qu'une division de terrains sous forme de lotissement. Ce dispositif veut privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles


constituant le terrain sans exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.


Le terrain, d'une superficie de 4 935 m<sup>2</sup> environ, s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du village Rue du Champ Blanc, sans contrainte particulière hormis la transition avec l'espace agricole qui doit faire l'objet de prescriptions spécifiques.





**—** Périmètre de l'OAP





- 


Emplacement réservé pour circulation des piétons et stationnement longitudinal des véhicules.  
Largeur = 4,00m
- 

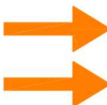
Bande de retrait obligatoire des constructions.  
Largeur = 5,00m
- 


Zone d'implantation possible des constructions.
- 

Jardin d'agrément et/ou potager.  
Largeur minimale = 8,00m
- 

Bande boisée champêtre constituée de : résineux en sujet isolés, feuillus à grand développement, taillis de feuillus en sous-étage, ifs et houx en accompagnement de sous-étage.  
Largeur minimale = 8,00m
- 

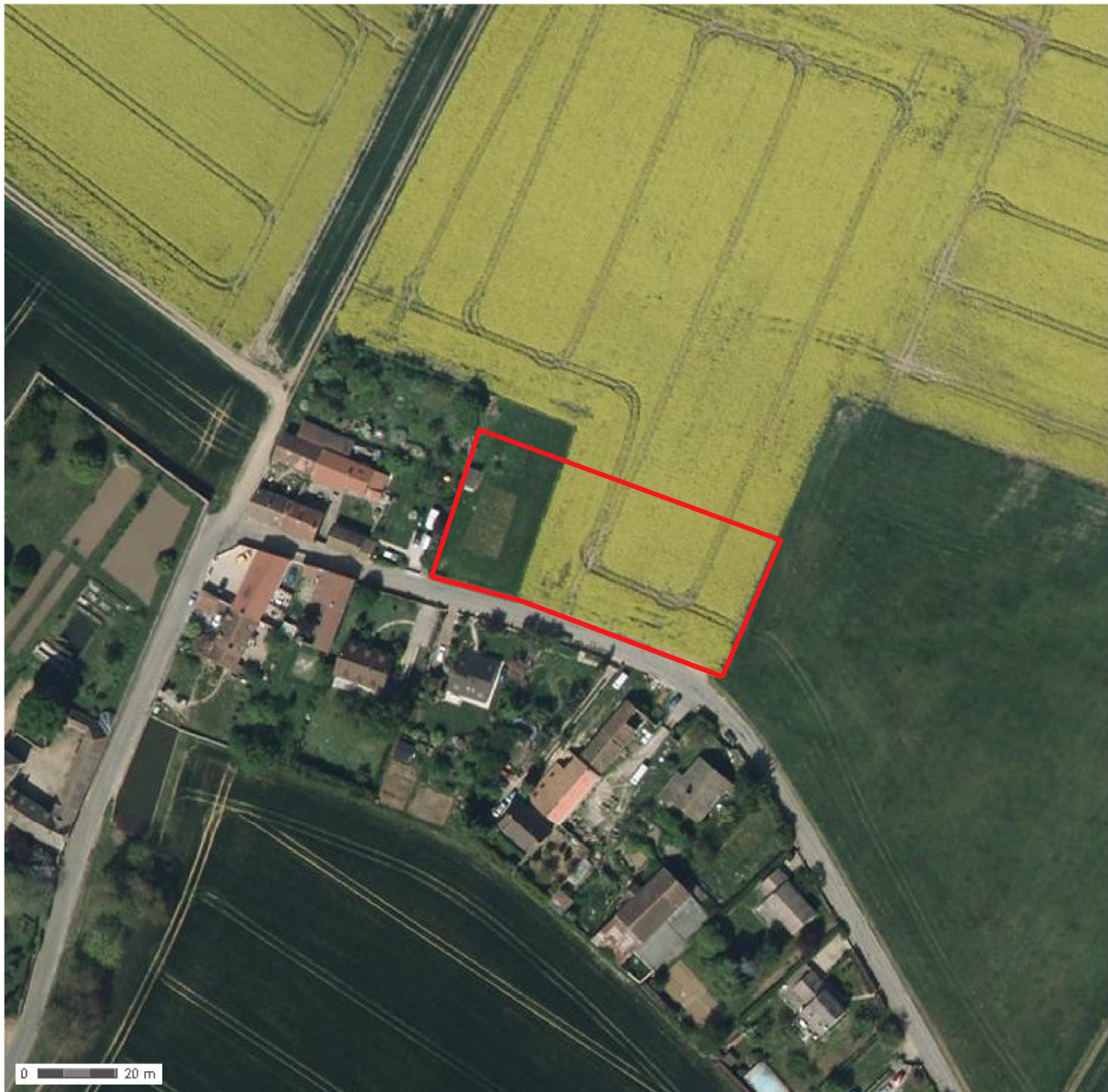
Noe pour la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en amont.
- 

Bassin de rétention pour gestion progressive des écoulements d'eaux pluviales de l'amont vers l'aval.
- 

Accès gémellés au terrain si accès individuel.
- 

Limite entre zones AUc et UB

## **Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°2** **«Rue des Terres Fortes»**

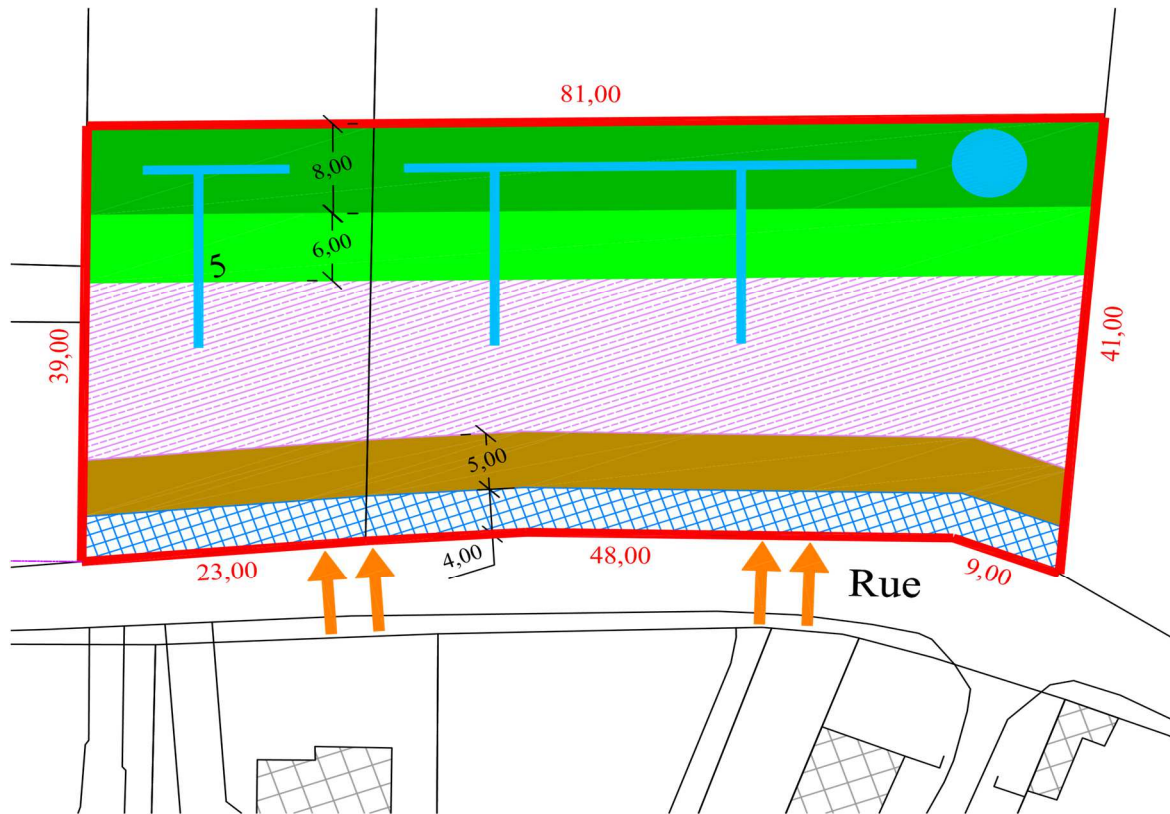


### **«Rue des Terres Fortes»**

#### **Enjeux pour l'aménagement du secteur**

Il s'agit également d'assurer une transition harmonieuse dans le traitement des limites avec, d'une part, la zone agricole au nord-est et, d'autre part avec les parcelles déjà bâties au Nord- Ouest et de l'autre côté de la rue des Terres Fortes au sud-ouest. En ce sens, la zone d'emprise maximale des constructions vise à favoriser sans l'imposer un regroupement des constructions plutôt qu'une division de terrains sous forme de lotissement. Ce dispositif veut privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles constituant le terrain sans exclure la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.

Le terrain, d'une superficie de 3 240 m<sup>2</sup> environ, s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation du village Rue des terres Fortes, sans contrainte particulière hormis la transition avec l'espace agricole qui doit faire l'objet de prescriptions spécifiques.

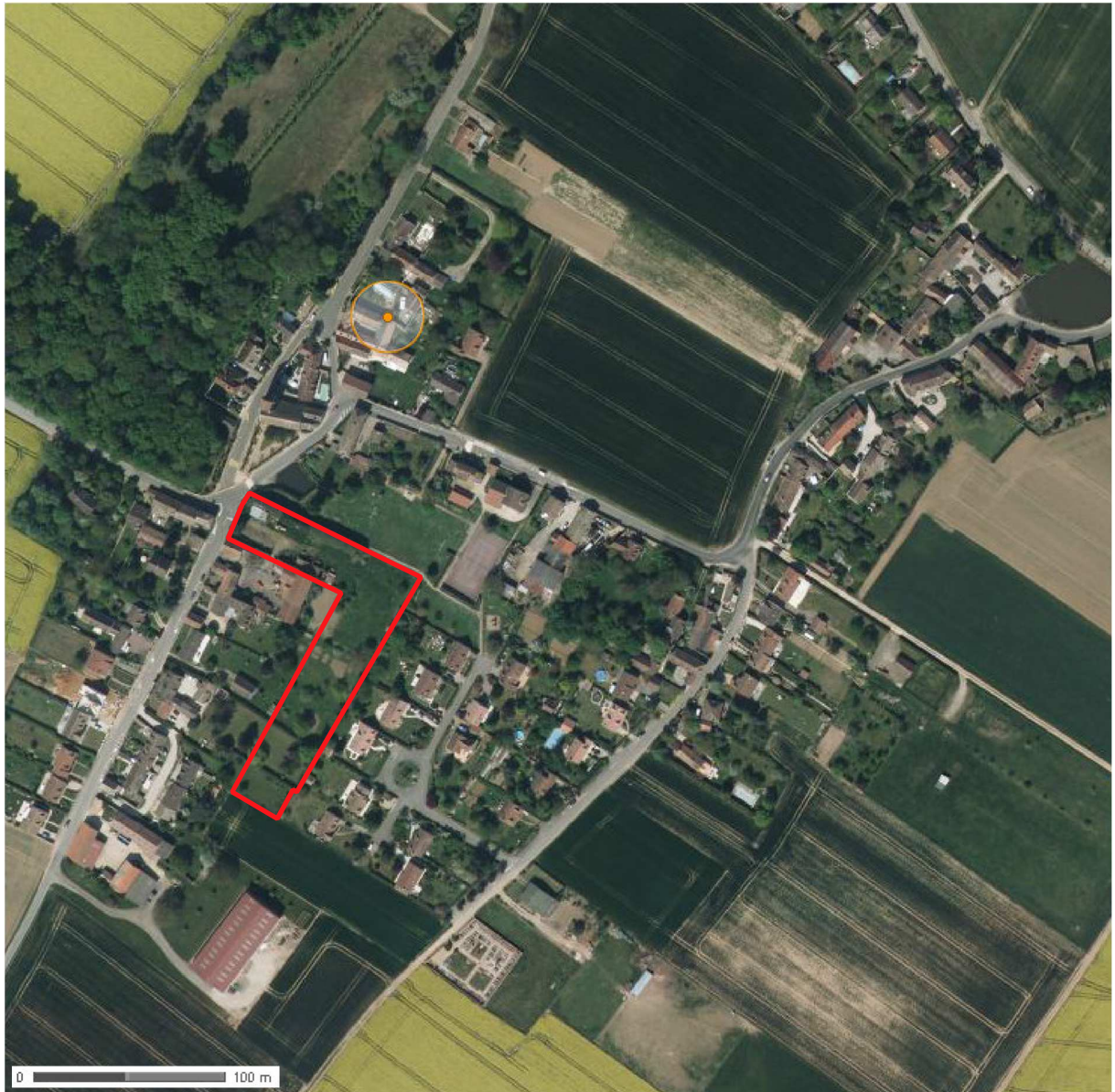


Echelle : 1/500

- Périmètre de l'OAP
  
- Emplacement réservé pour circulation des piétons et stationnement longitudinal des véhicules. Largeur = 4,00m
- Bande de retrait obligatoire des constructions. Largeur = 5,00m
- Zone d'implantation possible des constructions.
- Jardin d'agrément et/ou potager. Largeur minimale = 6,00m
  
- Bande boisée champêtre constituée de : résineux en sujet isolés, feuillus à grand développement, taillis de feuillus en sous-étage, ifs et houx en accompagnement de sous-étage. Largeur minimale = 8,00m
- Noue pour la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales en amont.
- Bassin de rétention pour gestion progressive des écoulements d'eaux pluviales de l'amont vers l'aval.
- Accès gémellés au terrain si accès individuel.



## Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3 «Centre village»



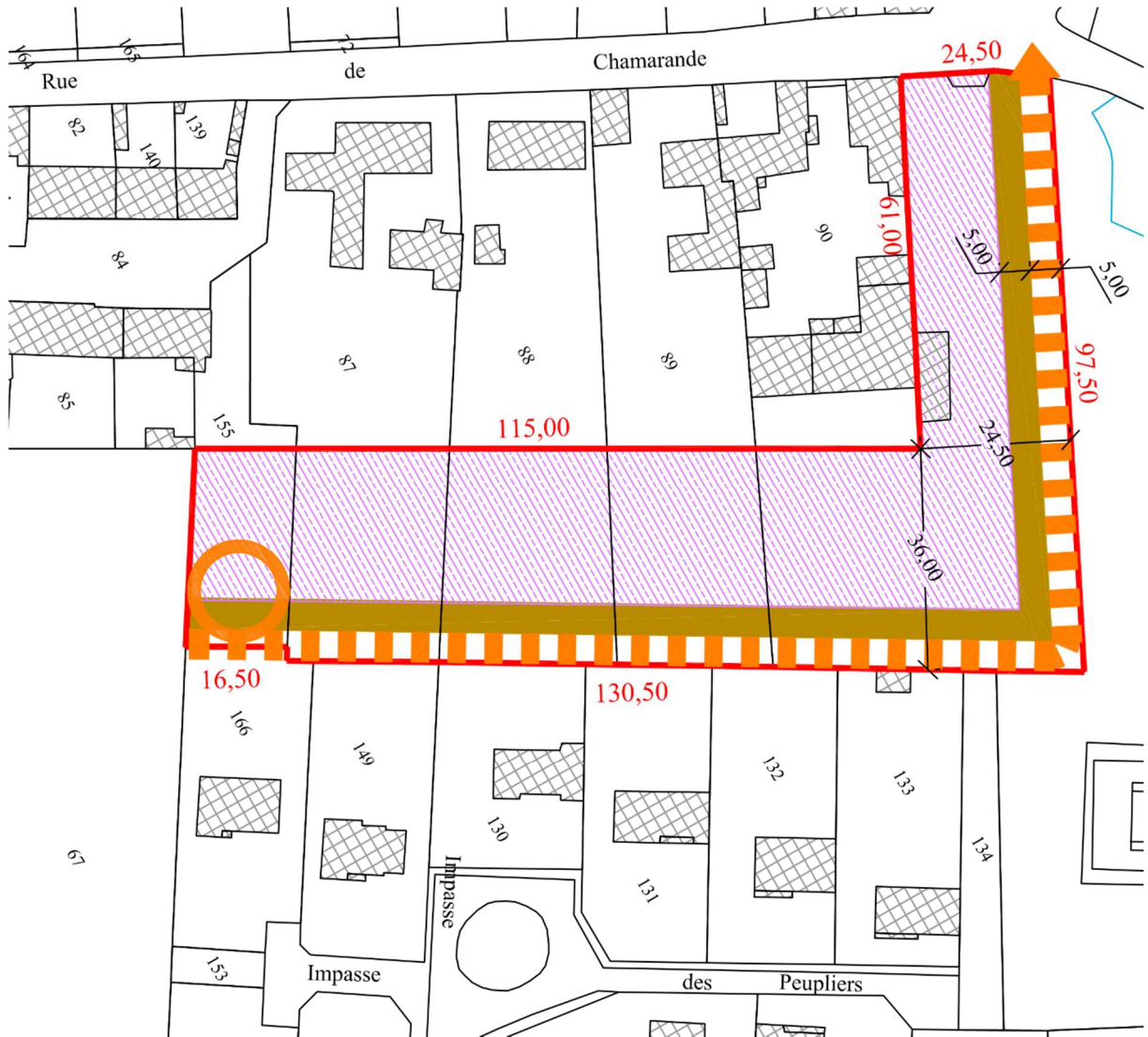
### «Centre village»

#### Enjeux pour l'aménagement du secteur

Il existe entre les constructions de la Rue de Chamarande au sud-ouest du village et celles de l'impasse des Peupliers au sud du village un ensemble de terrains constitués de fonds de parcelles bâties de dimensions assez importantes. Cet ensemble jouxte sur la partie Nord les espaces libres communaux dédiés aux loisirs, aux sports et aux jeux d'enfants. Il s'agit donc de densifier ce secteur du village en organisant son accès et sa desserte en prenant notamment en compte la circulation automobile. L'objectif recherché est de privilégier un aménagement d'ensemble des parcelles constituant le terrain mais sans exclure pour autant la possibilité de divisions foncières et d'initiatives individuelles compatibles avec la présente orientation.

Le terrain, d'une superficie totale de 6 500 m<sup>2</sup> environ, se situe au cœur du village et pourrait relier, à long terme et le cas échéant, les rues de Chamarande et du Champ blanc. Le dispositif d'aménagement retenu prend en compte cette potentialité.

### Centre village



- Périmètre de l'OAP
- Voie à créer : principe de zone de rencontre.
- Raquette de demi-tour
- Bande de retrait obligatoire des constructions. Largeur = 5,00m
- Zone d'implantation possible des constructions.



## **Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°4** **«Grande Rue Sud»**



«Grande Rue Sud»





### **Enjeux pour l'aménagement du secteur**

Il s'agit, sur une unité foncière jouxtant la mairie et l'école, faisant face au « Clos carré » et supportant des constructions de type bâtiments d'habitation et bâtiments anciennement liés à l'activité agricole, notamment des hangars, de favoriser la création de logements par rénovation et/ou réhabilitation de ceux des bâtiments qui présentent des qualités urbaines et architecturales par leurs caractéristiques propres et leur agencement les uns par rapport aux autres. A l'origine, cet ensemble était constitutif d'un siège d'exploitation agricole (classé en NCa au POS). A ce jour, il n'y a plus d'activité agricole.

## «Grande Rue Sud»

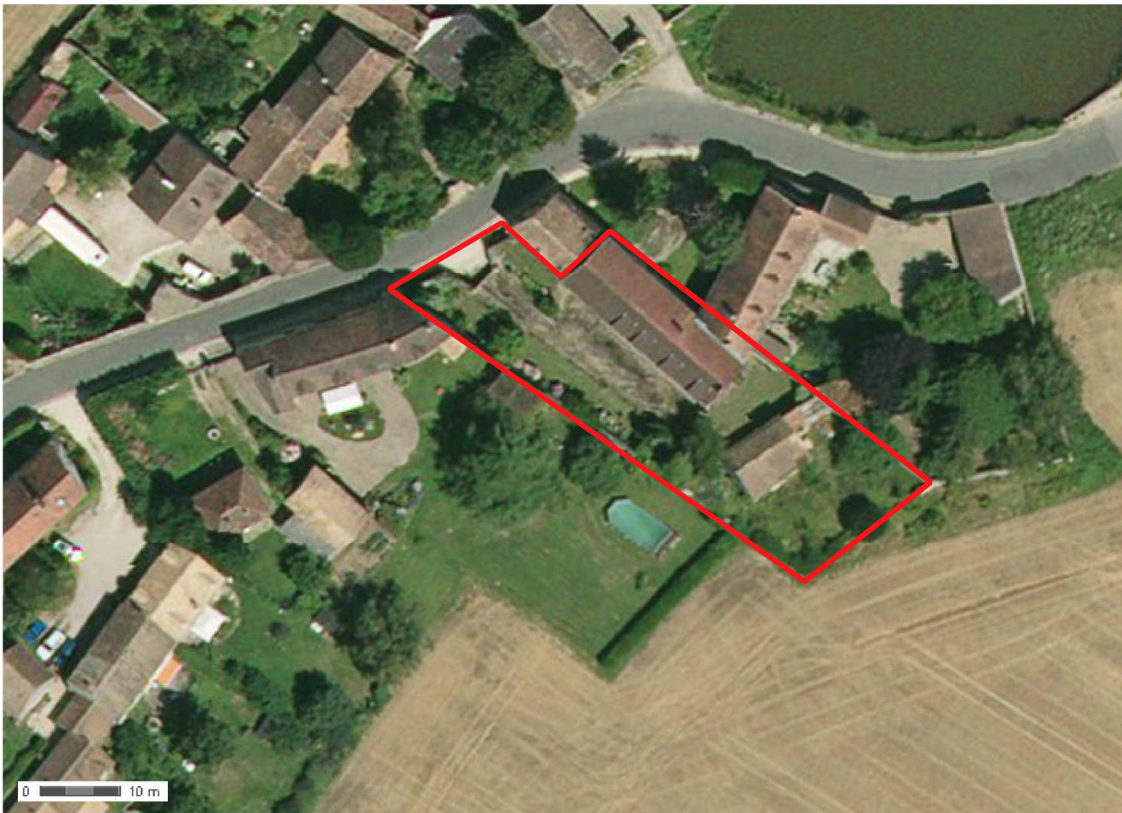


Echelle : 1/500

-  Périmètre de l'OAP
-  Respect de l'agencement des bâtiments identifiés et localisés les uns par rapport aux autres  
Prise en compte des qualités architecturales propres à chaque bâtiment identifié
-  Espace libre en pleine terre
-  Zones de stationnement des véhicules

## Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°5

### «Grande Rue Est»



### «Grande Rue Est»

#### **Enjeux pour l'aménagement du secteur**


Il s'agit, sur une unité foncière située à proximité de la grande mare du village au nord-est et supportant des constructions d'ores et déjà à destination de logements, de favoriser la réalisation de logements supplémentaires dans les bâtiments existants ou, sous certaines conditions, sur l'espace libre de l'unité foncière. A l'origine, cet ensemble était constitutif d'un siège d'exploitation agricole (classé en NCa au POS). A ce jour, il n'y a plus d'activité agricole.





Echelle : 1/500

 Périmètre de l'OAP

 Prise en compte des qualités architecturales  
propres à chaque bâtiment identifié



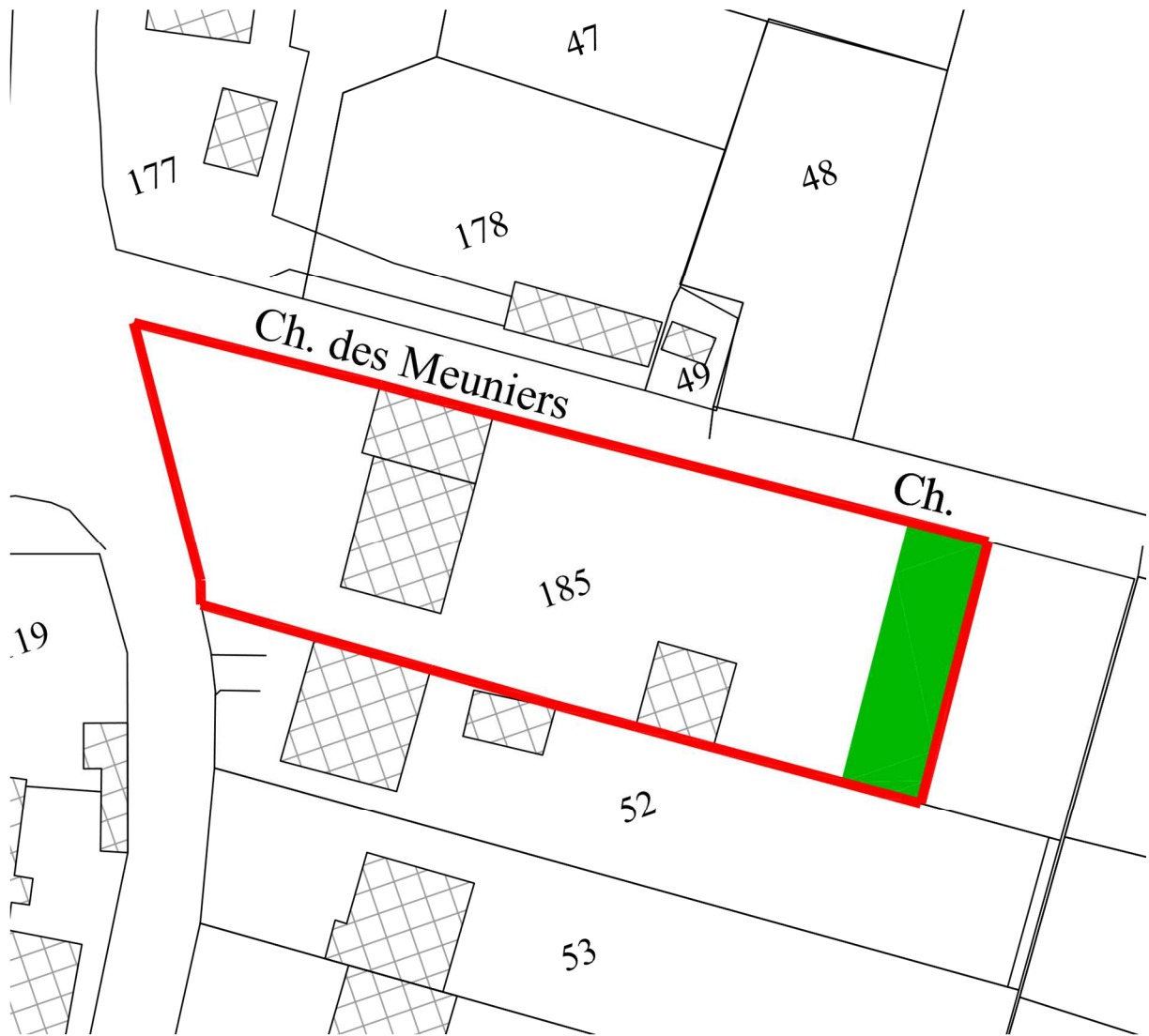
**Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°6**  
**«Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers»**



**«Rue du Champ Blanc / Chemin des Meuniers»**

**Enjeux pour l'aménagement du secteur**

Il s'agit, sur une unité foncière située à l'angle de la rue du Champ Blanc et du chemin des Meuniers et supportant des constructions d'ores et déjà à destination de logements, de favoriser la réalisation de logements supplémentaires dans les bâtiments existants ou, sous certaines conditions, sur l'espace libre de l'unité foncière.

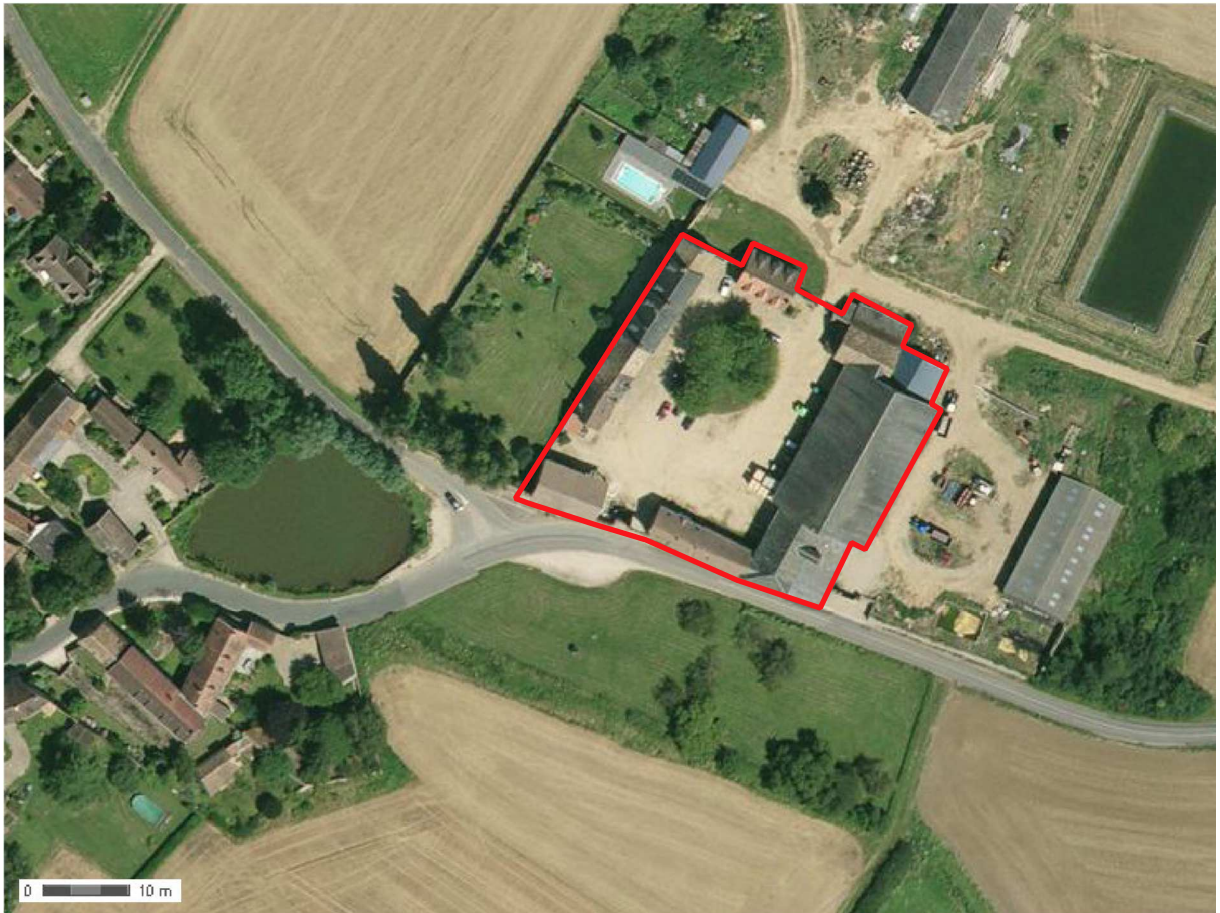


Echelle : 1/500

— Périimètre de l'OAP

■ Prise en compte de l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace ouvert avec traitement de la limite de fond par bande boisée et taillis en sous-étage

## **Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°7** **«La ferme de Maillezais»**



**«La ferme de Maillezais»**

### **Enjeux pour l'aménagement du secteur**

Il s'agit, au moyen de l'outil OAP, de répondre aux objectifs chiffrés du PADD en facilitant le changement de destination de bâtiments agricoles ne répondant plus aux fonctions et aux usages d'une exploitation d'aujourd'hui. Le changement de destination concerne :

- D'une part, deux bâtiments situés sur la Grande rue, c'est-à-dire une grange au Nord-Ouest et une partie d'un bâtiment au sud-est
- D'autre part, un grand bâtiment sur deux niveaux à usage ancien de poulailler industriel mais présentant des qualités architecturales tant par sa structure métallique que par la singularité de ses façades.

Outre la création de 4 logements (2+2), le grand bâtiment offre une potentialité importante en termes de création d'emplois et d'activités notamment, mais pas exclusivement, dans les domaines tertiaires (co-working, pépinière d'entreprises).



La ferme de Maillezais est un ensemble patrimonial remarquable qu'il convient, d'une part, de conforter de manière à garantir notamment de bonnes conditions économiques pour son entretien et qui, d'autre part, offre des capacités de stationnements importantes dans la grande cour qui est préservée dans sa nature et ses caractéristiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Echelle : 1/1000

- Périmètre de l'OAP
  
- Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en "Habitation" : logements, hébergements
  
- Bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en :
  - "Commerces et activités de services" : artisanat et commerces de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - "Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire" : entrepôt, bureau

## 2.9. Commentaire du Commissaire enquêteur.

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.

Trois grands ensembles sont identifiés, le centre bourg, les versants boisés et les plateaux agricoles.

Une grande partie du territoire communal dont le centre bourg est enclavé en zone de protection et en site classé et inscrit « vallée de la Juine. La Commune est donc relativement limitée dans son développement, le PLU ne prévoit pas de zones d'extension de l'urbanisation, elle a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain et un souci de garder son « cachet » et son caractère architectural.

Ces classements ont pour but de reconnaître des qualités environnementales, paysagères et architecturales et de protéger la qualité et l'originalité d'un site naturel très proche de l'agglomération parisienne.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le cadre du PLU sont ceux fixés par les documents supra-communaux.

La commune profite de cette procédure pour corriger et ajuster quelques dispositions réglementaires dans le but de faciliter leur compréhension ainsi que leur application et permettre plus de souplesse dans la réalisation de travaux d'amélioration ou d'agrandissement dont notamment de bâtiments existants.

Il y a une démarche pédagogique pour faciliter la compréhension des mesures qui s'appliqueront une fois ce projet adopté définitivement.

Le rapport de présentation et ses annexes sont d'excellentes qualités, très bien rédigées et décrivent bien les problématiques de la Commune.



### 3. PRESENTATION DE LA COMMUNE.

#### 3.1 - Contexte territorial.

Torfou, code INSEE 91 1 09 619, est une commune d'Ile de France rattachée au département de l'Essonne depuis le 1er janvier 1968, dans l'arrondissement d'Etampes et, dans le canton d'Arpajon depuis la loi du 17 mai 2013.

La commune fait partie de l'intercommunalité de la Communauté de communes « Entre Juine et Renarde » créée le 27 octobre 2003. La commune de Torfou n'est pas rattachée à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

La commune de Torfou est située sur le plateau qui relie la Vallée de la Juine à celle de la Renarde, dans le département de l'Essonne, à trente-huit kilomètres au sud-ouest de Paris - Notre-Dame.

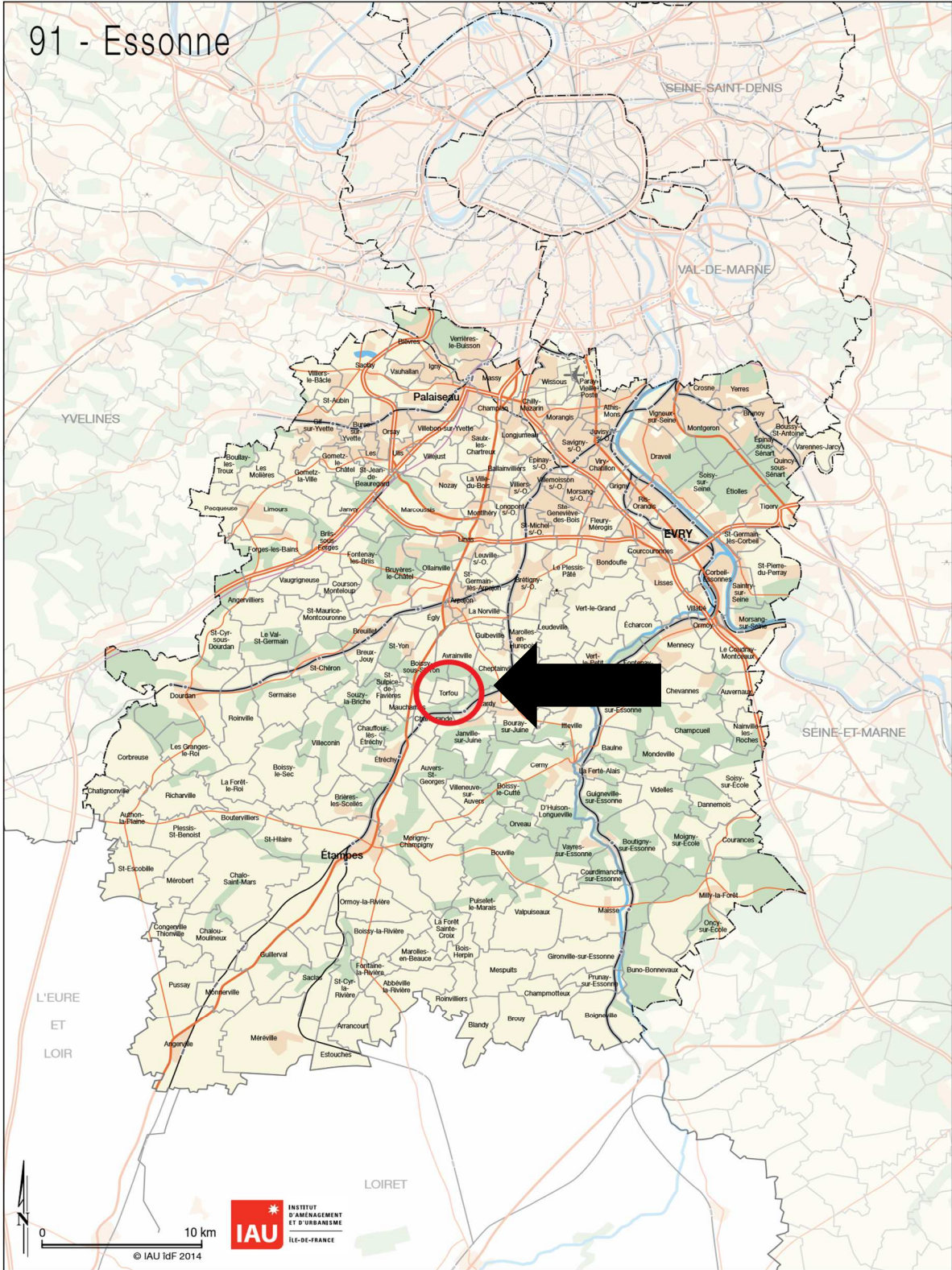
La superficie de la commune est de 350 hectares.

La commune est limitée au nord et au nord-est par Avrainville, au nord-ouest par Boissy sous-Saint-Yon, à l'ouest et au sud-ouest par Chamarande, à l'est et au sud-est par Lardy. Par ailleurs, la commune est à une distance de 7 km d'Arpajon, 10 km de La-Ferté-Alais, 12 km d'Etampes, 16 km de Dourdan, 20 km de Corbeil-Essonnes, d'Evry et de Milly-la-Forêt.

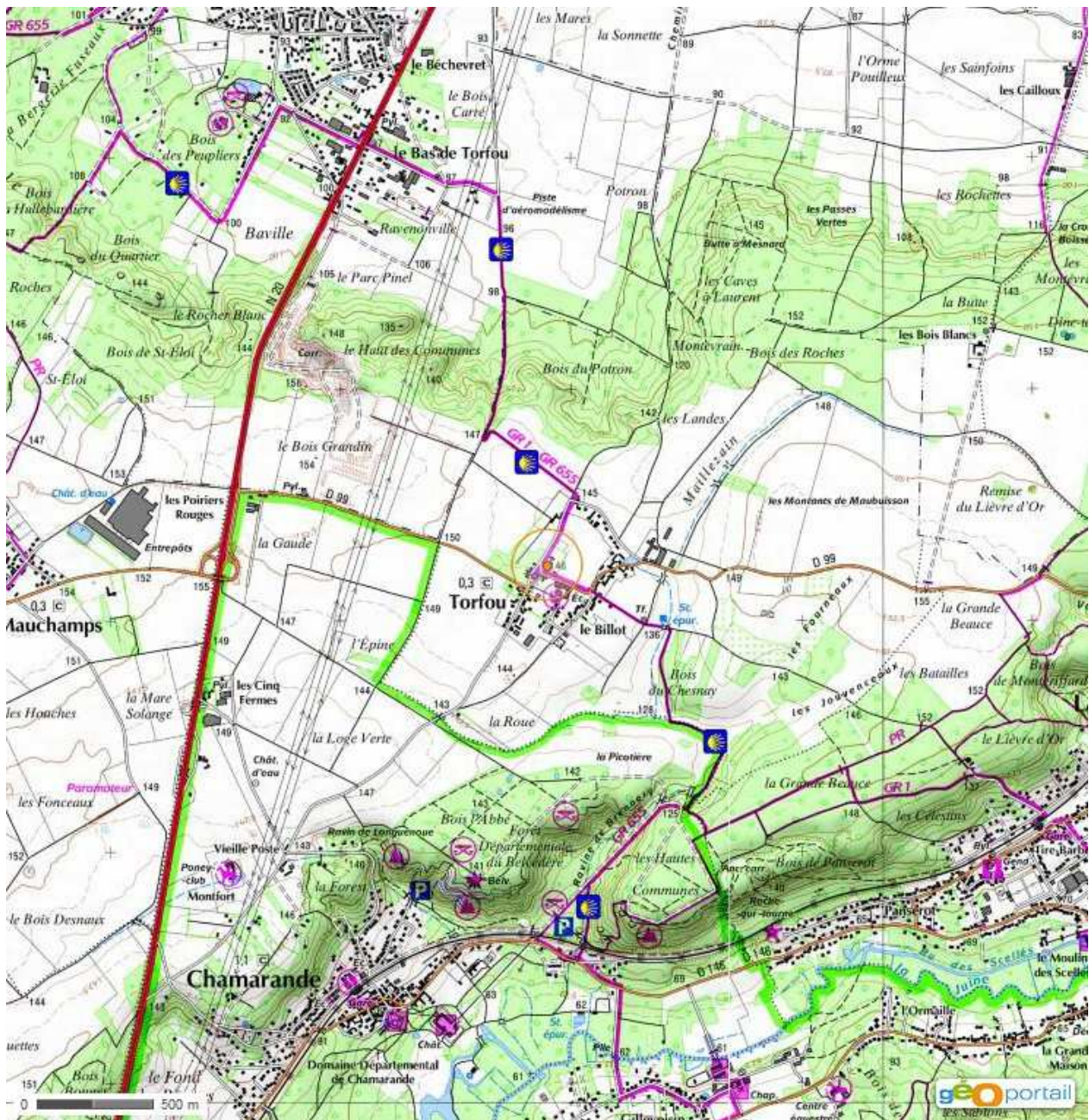
Au 1er janvier 2015, la population municipale, qui comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement ou une communauté, était de **269 habitants** (Populations légales en vigueur à compter du 1er janvier 2015) soit 3 habitants de plus qu'en 2006 (soit une variation annuelle de + 0,4%).

Rapportée à la superficie du territoire communal (3,5 km<sup>2</sup>), la densité de la population en 2011 est de **77,7 habitants/km<sup>2</sup>**. A Torfou, ce chiffre correspond essentiellement aux personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune dans un logement.









#### 4. CONSTITUTION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.

Le dossier a été constitué par le bureau d'architecture **Jean Pierre DENUC**, 17 RUE DE PARON 91370 VERRIERES LE BUISSON

Le dossier qui m'a été transmis est celui qui est passé au Conseil Municipal, il m'a été transmis sur une clé USB.

Il comprend l'ensemble des pièces nécessaires décrites ci-dessous dans l'intégralité.

Le dossier mis à la disposition du public est donc resté identique à celui qui m'a été transmis et adopté au Conseil Municipal. Comme indiqué sur le site internet de la Mairie, toutes les pièces étaient donc accessibles et consultables.

#### **4.1 - Les Pièces administratives :**

- L'Arrêté du Tribunal Administratif en date du 17 mars 2017 désignant le Commissaire enquêteur (joint en annexe)
- L'Arrêté de M. le Maire de Torfou prescrivant l'enquête publique et ses modalités en date du 19/04/2017. (joint en annexe)
- Le dossier du porter à connaissances des Personnes publiques associées.
- Les délibérations :
  - n° 2016-28 en date du 15/12/2016 tirant le bilan de la concertation et décidant d'arrêter le projet du PLU,
  - n° 2016-27 à la même date décidant d'appliquer au PLU de Torfou en cours d'élaboration le contenu modernisé du PLU prévu par l'ensemble des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'Urbanisme
- Le dossier des Annonces parues dans les journaux. (joint en annexe)

#### **4.2 - Composition du dossier soumis à l'enquête**

1. Pièces administratives ci-dessus citées.

2. Dossier PLU du site de la Mairie

- Le rapport de présentation (art R.123-2 du Code de l'Urbanisme).

Il expose le diagnostic en matière démographique et économique, d'habitat, de déplacements urbains, d'équipements publics et recense ensuite les besoins, il analyse l'état initial de l'environnement, Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Il évalue les incidences du PLU sur le territoire communal et expose les dispositions de protection de l'environnement.

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le P.A.D.D. : Projet d'Aménagement et de Développement Durables. (Art L.123-1 du code de l'urbanisme, modifié par l'art 12 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003). Il définit les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune sur l'ensemble du territoire.

Il se conçoit comme une action globale pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes du territoire (environnement, paysage, habitat, économie...). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le rend inopposable aux tiers.

- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les O.A.P. : Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs (art L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003).

- Document des réponses apportées par la mairie aux observations des PPA, personnes publiques associées (ce dossier était aussi consultable sur le site de la mairie)
- Les documents graphiques du règlement indiquent :

1° Document graphique du règlement n° 1 : **échelle 1/5000°**

La limite de la commune - Les limites de zones - Les limites des secteurs Azh et Nzh qui justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols - Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1

2° Document graphique du règlement n° 2 : **échelle 1/2000°**

Les limites de zones - Les limites des secteurs Azh et Nzh qui justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols - Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 - La délimitation des emplacements réservés aux voies publiques en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires

3° Document graphique du règlement n° 3 : **échelle 1/2000°**

Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dans la zone « A » dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - La délimitation des zones d'implantation des extensions et/ou annexes des bâtiments d'habitation en zone agricole - L'indication des prescriptions de continuité obligatoires concernant l'implantation des constructions

4° document graphique du règlement n° 4 : **échelle 1/2000°**

Le périmètre des OAP - La délimitation des secteurs où les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale - La délimitation des secteurs où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté au logement social - La délimitation des secteurs dans lesquels est imposé des règles d'emprise minimale pour traduire un objectif de densité minimale de construction

L'identification des secteurs dans lesquels les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de volume constructible en référence à la hauteur - L'identification des secteurs où des performances énergétiques et environnementales doivent être respectées

5° Document graphique du règlement n° 5 : **échelle 1/2000°**

L'identification du patrimoine bâti et paysager à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier - L'identification et la localisation des éléments de paysage et la délimitation des secteurs à protéger pour lesquels les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable - La localisation des espaces non bâtis nécessaires

au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quelque soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

6° Document graphique du règlement n° 6 : **échelle 1/5000°**

La délimitation des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques

7° Document graphique pour information : **échelle 1/5000°**

L'emprise du site classé - L'emprise du site inscrit - L'emprise de la zone humide - La bande protection de 50 mètres d'épaisseur correspondant aux lisières des boisements appartenant à des massifs de plus de 100 hectares - Les secteurs archéologiques et préhistoriques

### **4.3 - Commentaire du Commissaire enquêteur**

Les prescriptions et préconisations apparaissent clairement dans l'ensemble du dossier ainsi que dans le règlement modifié. Elles ne laissent aucune ambiguïté pour leur lisibilité et leur compréhension.

Il y a une volonté clairement exprimée de maintenir un cachet architectural à l'ensemble du bourg et des hameaux, il en est de même pour protéger les vues et les approches visuelles du village.

### **4.4 - Désignation du commissaire enquêteur**

L'enquête publique objet de ce rapport, a été organisée dans les conditions décrites ci-après.

Elle n'a donné lieu à aucune difficulté.

Après avoir été nommé le 17 mars 2017 par décision n° E 17 000037/78 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles (cf. annexe) comme Commissaire enquêteur, pour cette enquête publique ayant pour objet : l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Torfou, j'ai pris contact avec la commune afin de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier du PLU.

Un premier contact téléphonique a été pris avec la Commune fin mars pour prendre un rendez-vous qui a eu lieu le mardi 4 avril 2017 avec Monsieur le Maire M. Alain BRISSE.

Lors de ce rendez-vous, M. le Maire m'a présenté sa démarche du PLU.

Je lui ai exposé les démarches et la nécessité de passer les annonces. Nous avons alors fait un rétro-planning pour fixer le calendrier des permanences conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement.

Compte tenu du dossier PLU, et afin d'offrir une lisibilité suffisante au public, nous avons pris ensemble la décision que le commissaire enquêteur tiendrait 3 permanences.

Ces permanences se sont déroulées aux dates suivantes.

- mardi 9 mai 2017 de 14 h à 16 h
- jeudi 11 mai 2017 de 18 h à 20 h
- samedi 3 juin 2017 de 10 h à 12 h

Le mardi 9 mai 2017 à 14 h, j'ai rencontré de nouveau Monsieur Le Maire pour parapher les pages du registre.

Il n'a pas été prévu de réunions d'information et d'échange.

#### **4.5 - Le registre d'enquête.**

Toutes les pages du registre sont cotées et paraphées par le commissaire enquêteur.

Lors de sa première permanence, le commissaire confirme et certifie que le dossier est complet.

#### **4.6 - Arrêté du maire.**

L'arrêté du 03 janvier 2017 a précisé les modalités de l'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Il reprenait les 8 points de cet article.

#### **4.7 - Dates et durée de l'enquête publique.**

Cette enquête publique d'une durée de 33 jours consécutifs, s'est déroulée du 9 mai au 10 juin 2017 inclus.

En dehors de ces permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles de la mairie à savoir :

Lundi de 14 h à 16 h,  
Jeudi de 18 h 15 à 19 h 15,  
Samedi de 10 h à 12 h

#### **4.8 - Visite des lieux.**

Le mardi 9 mai, après la permanence, j'ai visité les sites des OAP.

#### **4.9 - Contact avec d'autres autorités.**

Il n'a pas été nécessaire de prendre contact avec d'autres autorités compte tenu de la clarté du dossier et des échanges avec le pétitionnaire.

#### **4.10 - Informations du public. - Concertation au titre de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.**

**Affichage réglementaire**



L'article 7 de l'arrêté du 28 janvier 2015 fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis de l'enquête publique.

### **Lieux d'affichage**

L'information des habitants annonçant l'enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire, sur la porte de la mairie durant l'enquête

Lors de sa visite pendant l'enquête, le Commissaire enquêteur a pu vérifier que l'avis annonçant l'enquête par voie d'affiche, était bien apposé. (Annexe 6)

### **Informations sur internet** (Annexe 6)

Cet avis d'ouverture d'enquête publique est paru sur le site internet de la ville dès le 19 avril 2017.

M. le Maire m'a précisé que le dossier complet du PLU tel qu'il a été adopté au Conseil Municipal du mois de décembre 2016 était consultable sur le site Internet de la Mairie

Site de la Mairie ; [mairie@torfou.com](mailto:mairie@torfou.com); à la rubrique Urbanisme et envoyer les observations au registre dématérialisé à l'adresse suivante [enquetepubliqueplu@torfou.com](mailto:enquetepubliqueplu@torfou.com) .

### **Annonces légales :**

Le code de l'environnement, l'Article R1236 – 11, impose qu'un avis portant les indications mentionnées à l'article R 123-9 paraisse dans les deux journaux régionaux ou locaux quinze jours au moins avant le début de l'enquête puis rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Les annonces légales d'avis d'enquête (annexe reprenant les modalités de l'arrêté municipal) ont été publiées dans les journaux suivants :

- Le Parisien des lundi 24 avril et jeudi 11 mai 2017
- Le Républicain des jeudi 27 avril et 11 mai 2017 (Joint en Annexe 5)

## **4.11 - Concertation au titre de l'article L. 123 du Code de l'Urbanisme.**

### ***4.11.1 - Concertation préalable des personnes publiques associées***

Ce projet de PLU a été soumis par la commune aux personnes publiques par lettre recommandée de fin décembre 2016 suite à l'envoi du dossier et au vote du conseil municipal.

Les Avis des personnes publiques :

#### **- Commune de LARDY**

La commune n'a pas de remarque particulière sur le projet et a regardé avec intérêt la prise en compte des continuités écologiques qui figurent dans le dossier ;

#### **- Académie de Versailles**

Les orientations prescriptives retenues, concernant essentiellement le renouvellement urbain maîtrisé et le développement des activités économiques sont sans incidence sur les

établissements publics scolaires. Ce projet n'amène donc pas d'observation particulière de sa part.

- **Mission Régionale d'Autorité Environnemental (MRAE)**

L'élaboration du PLU de Torfou prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 décembre 2016 n'est pas soumise à évaluation environnementale.

- **Autres observations et réponses de la Mairie.**

Ce document était joint au dossier d'enquête publique et consultable sur le site internet de la Mairie.

#### **Avis des PPA à prendre en compte.**

La mention « réponse apportée » est celle de la mairie

### **I. Avis de l'Etat (dont celui de l'Architecte des Bâtiments de France)**

#### **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.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur.**

Les choix de la Commune et ses orientations pour densifier sont très pertinents, son programme est très réaliste jusqu'en 2030. Il y a le souci de maîtriser sans trop contraindre en respectant un cadre général pour maintenir le cachet du Village. Les différents types d'habitat préconisés sont une bonne réponse pour faciliter la réalisation de ces objectifs.

#### **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).

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur.**

Le programme de logements étant en correspondance de l'analyse et des perspectives d'augmentation de la population, il faut effectivement des logements de toutes tailles dont des petits logements pour satisfaire la décohabitation et le maintien sur la Commune des jeunes couples. Cette réponse complète également la réponse précédente.

### **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.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur.**

La Commune n'ayant pas fait le choix de réaliser ses OAP elle-même, il va de soi qu'un opérateur « privé » cherchera à optimiser le nombre de logements dans ces opérations. La seule limite sera de prévoir un nombre de places de stationnement en adéquation avec le projet pour ne pas en rajouter par rapport au déficit actuel du à l'étroitesse des rues notamment. Il ne faudra pas dispenser les bailleurs sociaux de l'obligation de construire leurs places de stationnement.

### **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 ».

### Commentaire du Commissaire enquêteur.

Cette prescription ne doit pas freiner des innovations techniques liées à la mise en œuvre de la RT 2012, il doit y avoir des compromis et de la pédagogie à mettre en œuvre. Le volet paysager et intégration dans le site doit être demandé à chaque autorisation de construire de façon exhaustive et sans dérogation avec ces notions de paysage et d'environnement immédiat.

### 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.

### Commentaire du Commissaire enquêteur.

Ces précisions se retrouvent dans les schémas d'aménagement des OAP, le dossier de PLU complet est déjà très volumineux, ce n'est pas nécessaire de rajouter encore des contraintes.

### 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.

### Commentaire du Commissaire enquêteur.

Ces précisions sont importantes pour ne pas figer un secteur économique qui peut évoluer.

## 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.

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur.**

Ce projet de PLU est un document qui doit continuer à « s'auto-suffire », c'est-à-dire qu'il cite le contenu des textes qui s'appliquent, cela lève d'une part le doute sur l'article de loi, et cela rend plus claire l'esprit du texte. Il vaut mieux à mon sens faire preuve de pédagogie et laisser un peu d'initiative aux acteurs de la construction pour faciliter un dialogue lors de l'instruction et pour obtenir un bon projet. Les règlements très prégnants et coercitifs, font toujours l'objet de tentatives de détournements, et lorsque la faille a été trouvée, son résultat peut être une énormité architecturale impossible à interdire.

#### **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.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

Commentaire commun point suivant.

## **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.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur points 17 et 18.**

Faire un rappel c'est incitatif sur les économies d'énergies, certes il y a l'application de la RT 2012 et les dispositions du Grenelle II qui s'appliquent pour les constructions, le montage proposé par la Commune est intéressant économiquement et doit faciliter le développement de ces zones.

## **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 débatement sur la rue ou sur le terrain (débatement).
- 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.

### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

Compte tenu de l'étroitesse des rues et du déficit de places de stationnement, il faut une politique incitative pour que les voitures soient garées à l'intérieur des propriétés. Il y a lieu de privilégier un type, une couleur de portail plutôt que le matériau. Il faut définir une esthétique commune qui devienne partagée et admise. La dimension de l'ouverture doit prendre en compte le rayon de giration.

## **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).

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

Il y a lieu de ne pas interdire les toitures terrasses végétalisées, qui sont un moyen de temporiser le débit des eaux pluviales météoriques et de se rendre conforme à la réglementation. Cela permet aussi de réguler la température intérieure de l'habitation et de l'isoler thermiquement. Il faut rester conformes aux DTU et normes pour ne pas que les futurs constructeurs sortent des clauses des assurances construction.

#### **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 ».

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

Pour ne pas limiter les constructions, quand elles sont de plain-pied plus comble, il faut rédiger inférieur ou égal dans ce cas. Pour maintenir une cohérence et permettre une construction en

retour perpendiculaire avec une noue. Il ne faut pas limiter la constructibilité ou la freiner sur un PLU économe en espace constructible. Ce commentaire s'applique également à l'observation suivante sur les constructions en second rang.

### **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 ».

#### **Commentaire du Commissaire enquêteur**

Il ne faut pas limiter la constructibilité ou la freiner sur un PLU économe en espace constructible. Densifier les dents creuses passe aussi par les fonds de parcelle, mais il faut maintenir un accès auto pour le stationnement intérieur, en cas contraire cela poserait des problèmes ultérieurs de voisinage.

### **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<sup>er</sup> 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.



## **5. FIN DE L'ENQUETE**

L'enquête a pris fin au terme de la date fixée par l'arrêté du maire du 19 avril 2017, c'est-à-dire le 10 juin 2017 à 12 h. Le commissaire enquêteur a pu immédiatement disposer du registre d'enquête publique qu'il a conservé pour l'établissement de son rapport.

### **5.1 - Réunion de fin d'enquête.**

Une réunion de fin d'enquête a eu lieu le 10 juin 2017 à 12 h en présence de Monsieur Alain BRISSE Maire de Torfou et de madame LORY Muriel secrétaire.

## **6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

L'article R123-18 impose la rencontre sous huitaine, du commissaire enquêteur avec les responsables du PLU. Cette rencontre doit permettre à la municipalité de préparer le mémoire en réponse à la synthèse des observations formulées par le public

Le procès-verbal de synthèse a été envoyé par mail le mardi 13 juin 2017 au pétitionnaire la commune de Torfou. Monsieur Alain BRISSE, Maire disposait d'un délai de 15 Jours pour y répondre.

### **Mémoire en réponse :**

M. le Maire, Alain BRISSE a renvoyé les réponses aux observations du procès-verbal de fin d'enquête le 20 juin 2017 par mail.

### **Bilan :**

Cette enquête a mobilisé peu de personne. Elles ont mentionné leurs remarques dans le registre d'observations.

En fait il y a eu un administré qui est venu à toutes les permanences déposer des documents mettant en cause la sincérité du PLU. Il y a eu un autre citoyen qui a posé une question sur le devenir de sa parcelle concernée par une OAP et plus particulièrement sur le mode de préemption.

## **7. LES OBSERVATIONS :**

En général, elles comprennent celles des personnes publiques associées et celles du public.

- Les observations du public :

Observation° 1 : M. Bernard AUCLERC 14 rue Notre Dame

1. Cet administré évoque une affaire de corruption ou le résultat d'une incompétence, ce qu'il considère comme une fraude au cadastre. En faisant l'historique d'une parcelle AB 157, qui est dans une zone NAUH, non constructible et accolé à la parcelle ZD 55. Cette parcelle est devenue AB 175 au cadastre en 2006, suite au dépôt d'un plan « erroné » instruit par l'Administration en 1999 !

2. Le PLU serait spéculatif et avec du favoritisme selon cet administré. En effet, la parcelle AB 67 de Mme AUCLERC qui n'est à la PAC et cultivée par M. HUNBERDOT pour éviter qu'elle soit en friche a été déclassée et est remplacée par la zone AUC par la parcelle ZA6 qui serait à la PAC et achetée en 2012. La moitié de la parcelle se retrouve classée en zone constructible et son occupant n'aurait pas les moyens de payer les impôts de terrains constructibles !
  
3. La division de la parcelle ZD 6 en 3 parcelles ZD 55, ZD 56, ZD 57 a été demandée en 1996 et validée en 2000 par l'administration. La Mairie aurait menti en 2006 ou l'arrêté de permis de bâtir serait un faux ? Il serait impossible de faire une zone NAUH dans une zone ZD 6 (Terre agricole). La demande de division serait de 1996, validée en 2000 et non en 1994 !

Les services de l'Etat auraient été trompés.

Lors de sa venue aux permanences du commissaire enquêteur, M. AUCLERC a expliqué qu'il agissait pour les questions 1 et 3 qui se recoupent, par vengeance car le terrain de sa mère (question 2) a été déclassé de façon injuste et illégale selon lui.

## REPONSE DE LA COMMUNE DE TORFOU

### Question 1 :

L'administré ayant sollicité l'intervention du 1<sup>er</sup> ministre sur cette affaire, la commune a fourni l'ensemble des éléments de réponse dont elle dispose, tel que sollicité par l'Administration. Ces documents, qui ont été versés au dossier de cette enquête publique, démontrent que contrairement aux suppositions et affirmations de cet administré la Collectivité n'a en aucun cas, et à aucun moment, eu la volonté de dissimuler une situation ou de commettre quelque fraude que ce soit :

- Sur la note de présentation du 22 décembre 1993 (*annexe 1*) établie par le géomètre chargé du dossier de lotissement, il est bien mentionné que « *la parcelle AB70 et une partie de la parcelle ZD6 sont classées en zone NAUH, le surplus étant en zone NC* »
- Sur l'arrêté autorisant le lotissement (dossier 619 93 E 6001 – arrêté du 24 juin 1994, transmis au contrôle de légalité le 1<sup>er</sup> juillet 1994 – *annexe 2*), il est également fait mention en article 1 du fait que l'arrêté de lotir concerne la « *rue de Chamarande, cadastré AB70 et partie de ZD6* »

L'examen attentif que nous avons réalisé (observation du plan de composition – *annexe 3* - établi par le géomètre, historique cadastral des parcelles, et examen du remembrement de 1989) démontre tout au plus une anomalie qui aurait échappée à l'ensemble des services de la Collectivité et pourrait être concédée à M. Auclerc.

Sur la forme, on observe que ni l'arrêté de lotir, ni le permis de construire (*annexe 4*) qui a suivi, n'ont fait l'objet de remises en cause de la part de M. Auclerc, qui disposait à chacune de ces étapes de la possibilité de former recours.

Sur le fond, la parcelle ZD6 (divisée en avril 1996, tel que confirmé par le plan fourni par M. Auclerc le 7 juin dernier, en ZD57, 55 et 56) représentait une surface totale de 66 416 m<sup>2</sup> (66 078m<sup>2</sup> constituant la parcelle actuelle ZD57 plus 338 m<sup>2</sup> (*annexe 5*)). Il ressort de ces calculs une erreur de l'ordre de moins de 5/1000.

Enfin, il convient de noter que cette erreur n'a pas eu pour effet de léser M. Auclerc ou sa famille, et que celui-ci n'agit, selon ses propres termes, que par esprit de revanche contre cette famille.

En conclusion, la commune admet qu'une erreur a pu être commise lors de l'instruction du dossier à l'époque, mais récuse toute accusation de fraude, de sa part ou des services de l'Etat, et considère qu'elle ne justifie pas le harcèlement qu'elle subit dans cette affaire de la part de l'administré depuis bientôt 25 ans.

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

Cet administré est venu dès le premier jour et à chaque permanence apporter des documents accréditant que le dossier du PLU soumis à l'enquête n'était pas sincère et que la Collectivité officialisait une fraude au cadastre.

A ma question sur son intérêt à agir sur un « problème » qui ne le concernait pas directement, ce monsieur m'a indiqué qu'il agissait plus en représailles par rapport à un déclassement de la propriété de sa mère.

Après explication avec M. le Maire et avoir pris connaissance de l'historique, il s'avère que c'est une querelle ancestrale qui peut remonter à 1996 et à un remembrement de parcelles.

Pour l'intéressé, les services de l'Etat se serait fait avoir, et à ma question sur en quoi l'état aurait été lésé, je n'ai pas eu de réponse.

Je remercie la Commune d'avoir levé le doute sur la sincérité du PLU et apporter les éléments de réponses ci-dessous joints.

A plusieurs reprises, lors de l'adoption des documents d'urbanisme précédents, cet administré aurait pu faire des recours au Tribunal Administratif, il n'a engagé aucune démarche, mais aujourd'hui, il menace de le faire, c'est son droit le plus stricte.

L'ensemble des documents produits et les explications du pétitionnaire devrait clore ce débat, hors sujet avec cette enquête finalement.

La Collectivité concède qu'il y a eu à un moment une erreur sur la lecture d'un plan, ce qui ne lèse en rien M. Auclerc, ce qui constitue une erreur de 338 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 66 078 m<sup>2</sup>, et les bornes étaient bien sur le plan.

## ANNEXE 1

COMMUNE DE TORFOU  
PROPRIETE DE MONSIEUR BONNET  
Section AB n° 70  
et ZD n°s 4 et 6

### NOTE DE PRESENTATION

Monsieur BONNET est propriétaire d'un ensemble de parcelles cadastrales : Section AB n° 70 et ZD n°s 4 et 6 pour une superficie cadastrale totale de 11 ha 47 a 40 ca.

La parcelle AB. 70 et une partie de la parcelle ZD.6 sont classées en zone NAUH, le surplus étant en zone NC. Cette zone NAUH englobe également la parcelle AB. 135 qui appartient à Monsieur DELAMAIN et qui a une superficie cadastrale de 4 a 29.

Cette zone permet donc de créer 5 lots de 1000 m<sup>2</sup> chacun.

Monsieur DELAMAIN n'ayant pas une parcelle constructible devra s'adresser à Monsieur BONNET pour créer dans le futur un lot à bâtir de 1000 m<sup>2</sup>.

Le projet actuel ne prévoit donc que 4 lots à bâtir, tout en laissant la possibilité de faire un cinquième lot.

Le projet prévoit de réaliser une aire de stationnement de 2 mètres largeur sur toute la façade du lotissement et un trottoir d'un mètre arrière.

Tous les travaux sont décrits dans le programme des travaux et figurent sur le plan des réseaux.

Le dossier comprend :

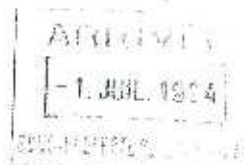
- la présente note de présentation
- le plan de situation
- le plan d'aménagement de l'ensemble de la zone NAUH
- le plan de composition
- le plan des réseaux
- le règlement de lotissement
- le programme des travaux.

ARPAJON LE 22 DECEMBRE 1993.



LOTISSEMENT

"Rue de Chamarande"



Dossier n° 619 93 E 6001

Vu le code de l'urbanisme et notamment son livre III chapitre V

Vu le plan d'occupation des sols approuvé et révisé par délibération du conseil municipal en date du 11/12/1990.

Vu la demande de lotissement présentée par M. RICHARD Philippe, mandatée par M. BONNET Guy, Géomètre-Expert, ensemble le dossier qui l'accompagne et le plan de division concernant un terrain situé à TORFOU - Rue de Chamarande.

Vu l'avis des Services de Secours et Incendie en date du 14 mars 1994,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 Juin 1994,

Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement,

ARRETE

ARTICLE 1 : M. BONNET Guy, demeurant 21 rue de Chamarande à TORFOU, est autorisé à lotir un terrain de 4135 m<sup>2</sup> pour une surface hors oeuvre nette à bâtir de 827 m<sup>2</sup>, sis sur le territoire de la commune de TORFOU, à l'adresse ci-après : Rue de Chamarande, cadastré AB 70 et partie de ZD 6.

ARTICLE 2 : Le nombre de lots constructibles autorisés est de 4, conformément au plan de division.

L'édification des constructions devra se conformer au règlement de construction du lotissement ci-joint, et complété comme suit

- les chassis de toit seront de type encastré et ne pourront être autorisés que sur la façade arrière, du côté de la rue, seules les lucarnes seront autorisées,
- les clôtures sur rue devront avoir une hauteur minimum de 1,50 m.

ARTICLE 3 : Le pétitionnaire devra se conformer à l'avis de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours en date du 14 mars 1994, dont il a reçu directement copie (respect des dispositions de la fiche technique n° 661, notamment en ce qui concerne la défense extérieure contre l'incendie - § 5 - La borne incendie prévue devra être le plus près possible de la sortie du village en direction de CHAMARANDE.



COMMUNE DE TORFOU

Rue de Chamarande

Secteur AB n°70  
et ZD n°6 (en partie)

Propriété de Monsieur BONNET

**PLAN DE COMPOSITION**

*(Cotes et Surfaces approximatives)*

*(Altitudes non rattachées au N.G.F.)*

**PROJET DE LOTISSEMENT**

Echelle : 1/200



Service de PH. RICHARD Géomètre-Expert  
10, rue Ed. Robert - 91290 ANPAJON  
Tél. n° 64 90 01 64

28 Décembre 1993

L 15000 Cl. 76B

COMMUNE  
TORFOU

**ANNEXE 4**  
**PERMIS DE CONSTRUIRE**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		réf. dossier :
Déposé le 29/03/1999	Complété le	N° PC9161999E1000
Par :	M. BONNET Guy	Surfaces hors-œuvre autorisées brute : 0 m <sup>2</sup> nette : 140 m <sup>2</sup> Destinations : Logement
Demeurant à :	21, rue de Chamaraude 91730 TORFOU	
Représenté par :		
Pose :	la construction d'un pavillon	
Sur un terrain sis :	Route de Chamaraude TORFOU	

**Le Maire :**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 12/07/1984 et révisé le 11/12/1990,

VU l'avis favorable assorti de réserves de l'Architecte des Bâtiments de France du 20/04/1999.  
VU l'affectation de lotie en date du 24/06/1994.

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Le pétitionnaire se conformera aux dispositions du règlement de construction du lotissement, notamment en ce qui concerne les servitudes générales et particulières d'ordre technique.

**ARTICLE 3 :** Des échantillons de maçonnerie et d'enduit devront être présentés en mairie avant l'exécution des travaux.

**ARTICLE 4 :** Les fenêtres auront des proportions verticales 1 x 1,5. Les châssis de toit seront de type encastré et de proportion 1 x 1 dans la hauteur.

**ARTICLE 5 :** Le pignon Sud-Est du pavillon sera impérativement réalisé en même temps que le mur de clôture et le reste de construction.

**ARTICLE 6 :** Le pétitionnaire respectera strictement les réserves émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis du 20/04/1999 :

- La couverture en tuiles à pareau plat sera de tonalité identique aux toitures locales du pays.
- Les châssis de toit n'excéderont pas 0,75 x 0,98 m de large et seront posés au no de la couverture.
- Le pignon Sud-Est du pavillon et le mur de clôture devront être réalisés en pierre de pays, à fleur des moellons, de finitè largement beurrée, à base de chaux aérienne naturelle et teintée dans la masse avec des sables naturels locaux.
- Le mur de clôture sera surmonté d'un chaperon traditionnel en tuile ou en pierre.
- Pour les autres maçonneries, l'enduit sera de ton sable, de finition linochée ou brossée.
- Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toute finition de type "bois apparent", de couleur claire non blanche.
- Les menuiseries auront 3 carreaux par vantail.
- La clôture sera doublée d'une haie vive d'essences locales : charmes, charnilles, hêtres, noisetiers... à l'exclusion de résine (éuyas...).

**ARTICLE 7 :** Votre projet est soumis au versement de la Taxe Locale d'Équipement, de la Taxe Départementale pour le Cors d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles.

Monsieur le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera adressé, pour information, à tous les chefs de service consultés.

Fait à TORFOU, le 18 6  
Le Maire,

P.O. F. ROUAND



Section ZD  
Feuille  
Echelle: 1/2000

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

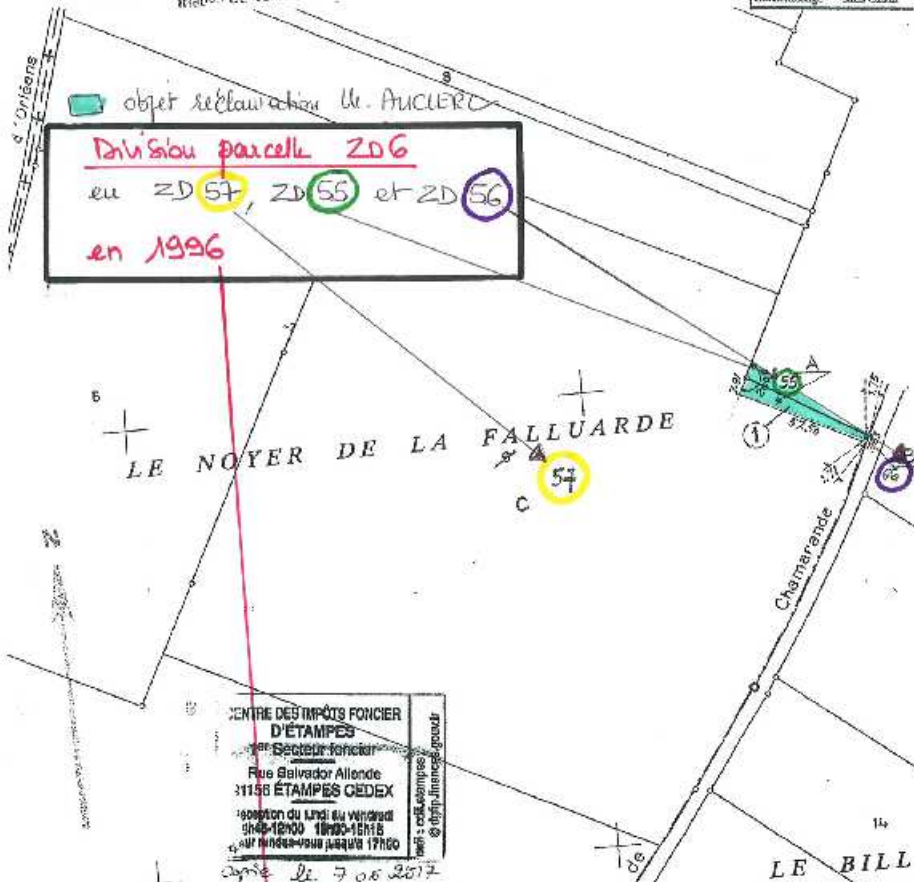
sur Mod 10 Cad  
(Sept. 1977)

# Réfection

La mise en place des feuilles d'après les indications données au bureau est exclusivement limitée aux copistes

injection du 15.12.82 Art. 234

N° d'ordre de document d'arpentage  
Tableau à modifier  
d'assemblage sans Client



objet réclamation M. AUCLERC

**Division parcelle ZD6**  
 en ZD 57, ZD 55 et ZD 56  
 en 1996

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
 D'ÉTAMPES  
 Secteur foncier  
 Rue Salvador Allende  
 91156 ÉTAMPES CEDEX  
 9h45-12h00 14h00-18h15  
 sur rendez-vous jusqu'au 17h00

### CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 22-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les professionnels soussignés, a été établi

A - d'après les indications qui lui ont été fournies au bureau ;  
 B - en conformité avec les prescriptions relatives aux bornes ;  
 C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le 1<sup>er</sup> Avril 1886 par M<sup>r</sup> RICHARD géomètre à ARPAJON.

Les propriétaires déclarent avoir pris acte sans réserve des informations portées au dos de la présente 6463.

A. TORFOU le 10 Avril 1996

Document d'arpentage dressé par M<sup>r</sup> Ph. RICHARD  
 Géomètre, Expert  
 à ARPAJON  
 Date : 2 Mai 1996  
 Signature :



Extrait de plan établi  
 - par le service du cadastre.

Cachet du Service d'origine:

CENTRE DES IMPÔTS FONCIER  
 SERVICES DU CADASTRE  
 CAMPANILET  
 Rue Salvador Allende  
 91156 ÉTAMPES CEDEX  
 Téléphone : 69 92 65 81

(1) Réviser les anciennes feuilles. La formule A ci-dessus n'est applicable que dans le cas d'une copie (don obtenu par voie de mise à jour) effectuée sur cadastre le planimètre.  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur ou technicien agréé du Cadastre, etc.).  
 (3) La date de l'arpentage et la qualité de son auteur est en référence du numéro de la présente, avec, en outre, la qualité de l'auteur et sa profession.

## Question 2.

Rappelons d'abord les exigences imposées au PLU de Torfou par les documents administratifs :

- Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) et le SCOT de l'intercommunalité « Entre Juine et Renarde » imposaient une potentialité de 40 logements pour le PLU de Torfou. Comme 80% d'entre eux devaient rentrer dans le tissu urbain existant, il en restait environ 8 à construire sur des terrains ouverts à la construction (Zones AUC. Ces terrains constituent les OAP 1 et 2 du PLU de Torfou.
- L'obligation légale de réaliser au moins 13 logements à l'hectare, complétée par l'interdiction de consommer plus d'un hectare de terre agricole imposait donc une ouverture à l'urbanisation d'environ 8500m<sup>2</sup>.

Deux zones ont été retenues par le PLU. Celle du « Champ blanc » pour une superficie de 4935 m<sup>2</sup> et celle des « Terres fortes » pour une superficie de 3240m<sup>2</sup> soit un total de 8175m<sup>2</sup>, qui permettent une répartition équilibrée des constructions entre le nord-ouest et le sud-est du village.

Mais en effet, pourquoi ce choix, au détriment du « déclassement » de la parcelle AB67 appartenant à la famille de M. Auclerc ?

Cette parcelle « agricole » en zone NAUH depuis plus de 30 ans (POS de 1984 révisé en 1990) aurait pu être aménagée et construite depuis lors. La propriétaire n'a pas fait ce choix et, pour éviter que la parcelle demeure « en friche », en a confié la culture à un agriculteur. La parcelle a donc continué d'être cultivée, et, bien qu'elle ne bénéficie pas de la PAC, l'Administration considère qu'il s'agit d'une parcelle agricole, ce qui a été précisé aux élus.

Pour la commune, laisser cette parcelle en zone NAUH impliquait donc la consommation de 4145 m<sup>2</sup> de surface agricole sur l'hectare d'extension de terres agricoles qu'elle pouvait consommer.

Les parcelles sises le long de la voirie du Champ Blanc (OPA n° 1) ont alors été privilégiées (4935m<sup>2</sup>), - et non pas la parcelle ZA6 comme semble le penser M. Auclerc- au détriment de la parcelle AB67, dans la mesure où ce choix permettait :

- d'utiliser et rentabiliser les infrastructures existantes (voiries, réseaux, éclairage public...) en construisant le long d'une voie urbanisée unilatéralement.
- de maîtriser, de ce fait, les coûts pour la collectivité et donc pour le contribuable (souci de l'intérêt général).
- de rester dans la continuité de l'urbanisation existante, en constituant un prolongement naturel de la structure du village

En conclusion, ce choix résulte de règles imposées par les textes et d'une réflexion soucieuse de l'intérêt général, non des intérêts privés.

Concernant la « moitié de la parcelle qui se retrouve en zone constructible et dont l'occupant n'aurait pas les moyens financiers de payer les impôts de terrains constructibles », la commune relève que la parcelle dont il est question (AB90 - appartenant à M. Humberdot) constitue une entité foncière et qu'à priori les impôts fonciers sont établis et calculés sur cette base. Ainsi,

tant que l'entité foncière demeurera, les impôts de M. Humberdot ne devraient pas subir de changement.

La commune invite d'ailleurs M. Auclerc à se rapprocher des impôts fonciers sur ce point, car il pense peut-être, en effet à contrario, que le « déclassement » de la parcelle appartenant à sa mère (AB67) fera varier son imposition foncière (qui serait alors revue à la baisse) ?

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

La parcelle de Mme Auclerc est restée cultivée alors qu'il y avait depuis de nombreuses années un droit à construire depuis plus de 30 ans. Elle est donc considérée comme une terre agricole et l'est redevenue à l'occasion de ce projet de PLU.

Dans le cadre de la préservation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain, en toute logique, le choix de rendre d'autres terrains constructibles n'est pas choquant et relève du bon sens.

De plus, il s'avère qu'une partie du terrain limitrophe appartenant à la même personne, est incluse dans une des opérations le rendant constructible. L'intéressé pause d'ailleurs la question des impôts sur ce terrain devenu partiellement constructible. La réponse de la mairie est claire.

Il n'est pas cohérent de faire des observations sur la perte d'un droit à construire sur une parcelle et de se plaindre de la création de ce droit sur la parcelle limitrophe appartenant à la même famille.

La Commune a raison de prendre de la hauteur et de privilégier l'intérêt collectif.

### Question 3.

Conformément à qui a été précisé ci-avant (point 1), la division de la parcelle ZD6 en trois parcelles (ZD55 – aujourd'hui AB 175, ZD56 aujourd'hui AB 176, et ZD57) a bien été réalisée en 1996

A la même date, la parcelle AB70 a été divisée en AB157 à AB165.

La chronologie des actions a donc été la suivante et démontre que personne n'a jamais cherché à dissimuler quoi que ce soit, ni à « tromper les services de l'Etat » :

- 1993 : dépôt d'une demande de lotissement sur les parcelles AB70 et partie de ZD6
- 24 juin 1994 : Arrêté de lotir sur ces mêmes parcelles
- 23 octobre 1996 : divisions des parcelles AB70 et ZD6 suite à l'autorisation de lotir
- 29 mars 1999 : dépôt d'un permis de construire sur les parcelles AB157 et 162 (issues de AB70) et ZD55 et ZD56 (issues de ZD6).  
(annexes 6)

Nota : Les parcelles AB157 et ZD56 constituent aujourd'hui la parcelle AB176 et les parcelles AB162 et ZD56 constituent, elles, la parcelle AB171. Il s'agit là d'opérations cadastrales sur lesquelles la commune n'intervient aucunement.



COMMUNE DE TORFOU

Rue de Chamarande

Section AB n°70  
et ZD n°6 (en partie)

Propriété de Monsieur BONNET

**PLAN DE COMPOSITION**

*(Cotes et Surfaces approximatives)*

*(Altitudes non rattachées au N.G.F.)*

Annoté le 15 juin 2017 pour  
réponse Enquête Publique PLU -  
PROJET DE LOTISSEMENT

Echelle : 1/200



PH. RICHARD Géomètre-Expert  
10 Rue Es. Robert - 91290 ARPAGON  
Tél. 64 90 01 64

22 Décembre 1993

L 15000 E1 758

Enfin, compte-tenu de ce qui vient d'être développé, nous vous laissons le soin d'apprécier et juger en quoi le courrier du 6 octobre 2006, émanant de la commune pourrait être mensongé.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Voir la réponse à la question 1.

Observation n° 2 : M. FOUCHER Michel 11 rue de Chamarande.

Il interpelle la Collectivité sur l'exercice du droit de préemption qu'elle pourrait exercer sur sa parcelle n° 155 dont il est propriétaire.

#### REPONSE DE LA COMMUNE DE TORFOU

Il est préalablement rappelé que le droit de préemption urbain permet aux communes d'acquérir prioritairement un bien mis en vente sur leur territoire (foncier ou immobilier), lorsque celui-ci répond à un besoin ou, à un ou des projets d'aménagement. C'est aussi pour les communes, un moyen d'avoir une bonne connaissance du marché immobilier sur leur territoire.

Ceci étant, dans la plupart des cas, la commune ne préempte pas.

A Torfou, la dernière délibération instituant le droit de préemption urbain sur le territoire communal date du 1<sup>er</sup> juillet 1991.

D'ores et déjà, le maire précise qu'il proposera d'user du droit de préemption urbain, en faveur de la commune, sur l'ensemble des zones urbanisées et urbanisables du territoire communal, et qu'il soumettra ce point au conseil municipal, dès l'approbation du PLU.

La commune rappelle que la parcelle de l'administré est incluse dans le périmètre d'une OAP, et qu'il s'agit, par définition, de planifier un aménagement d'ensemble. Elle restera donc vigilante à ce que ce projet ne soit pas remis en cause dans son ensemble, par la cession d'une parcelle individuelle ; le souci de l'intérêt général primant toujours sur l'intérêt particulier.

Concrètement, si l'administré mettait sa parcelle en vente et que cette opération remettait en cause l'OAP, la commune userait vraisemblablement de son droit de préemption.

#### **Commentaire du commissaire enquêteur**

L'explication de la Collectivité est claire et ne prête pas à confusion.

## **8. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

L'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la ville de Torfou s'est déroulée globalement dans de bonnes conditions.

Le rapport de présentation du PLU analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en prenant en compte des formes urbaines et architecturales et en exposant les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le développement modéré du village a pour objectif de concilier la limitation de la consommation des espaces naturels ou agricoles et l'évolution des besoins de la population.

Il se traduit par des modes d'urbanisation capables de conjuguer le respect de l'activité agricole et de l'environnement avec une offre urbaine de qualité.

Les opérations de réhabilitation, constructions en dents creuses et extensions répondent chacune à des problématiques spécifiques tout en participant de manière complémentaire au développement modéré du village. Leur mise en cohérence permet de définir et d'harmoniser la structure urbaine et paysagère du village dans ses éléments constitutifs. La taille, la position ainsi que le programme des opérations permettent également d'équilibrer la programmation et la composition du village.

Situées au centre du village, les dents creuses offrent l'opportunité de compléter le cadre urbain existant tant dans sa trame parcellaire que dans sa forme bâtie. Elles valorisent les espaces sous-utilisés amenant de fait une légère densification. Ces opérations participent à la diversification de l'offre de logements et permettront une plus grande mixité des fonctions que les réhabilitations du fait de l'utilisation plus aisée des rez-de-chaussée. Elles seront aussi l'occasion de redéfinir une politique en matière de qualité architecturale car elles conforteront également fortement l'identité du village dans son cadre bâti.

Le dossier soumis à l'enquête publique était d'une qualité remarquable avec une bonne approche environnementale et architecturale très pointue.

C'est un bon outil de gestion de l'aménagement par sa clarté et son approche.

## **9. CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE ET CONCLUSIONS.**

### **9.1 - Sur la forme et la procédure de l'enquête.**

Je considère que les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les textes de loi visant ce projet de PLU, les avis de publicité dans la presse, l'affichage et autres moyens de communication.

Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête.

Je considère que le dossier mis à l'enquête publique, avec une bonne qualité de documents, l'était dans de bonnes conditions de consultation.

### **9.2 - Validité de l'enquête**

En ce qui concerne la validité de l'enquête, toutes les observations du public (écrites ou verbales) ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par le pétitionnaire,
- des visites détaillées du site,
- des réponses fournies par le pétitionnaire après la clôture de l'enquête,

A cet effet je tiens à remercier Mr le Maire de Torfou Alain BRISSE, Mme LORY secrétaire pour leur collaboration. Ils n'ont pas manqué de répondre à toutes questions qui ont été soulevées durant l'enquête.

Un bureau avait été mis à ma disposition, ce qui m'a permis de recevoir le public en toute confidentialité. Des plans y étaient affichés.

### **9.3 - Sur le fond de l'enquête.**

Il convient de rappeler que la mission du commissaire enquêteur est de permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet de qualité, respectueux de l'environnement. Aussi conformément aux dispositions légales je précise qu'en aucun cas cette enquête n'a été entravée par quoi que ce soit.

La Commune a engagé une stratégie urbaine de qualité, une maîtrise de son développement et souhaité mettre en valeur l'architecture et les paysages pour garder son caractère rural et typique au cœur de son projet.

De plus ce projet s'inscrit dans le cadre d'une production supplémentaire limitée de logements et notamment de logements aidés y compris dans le bâti existant où les « dents creuses » du village.

L'argumentation et la clarté du dossier vont en ce sens.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs dans le fascicule 2 séparé.

Le 4 juillet 2017

À Longpont sur Orge

Michel GARCIA

Commissaire enquêteur