



Conseil régional

La Vice-présidente
chargée de l'écologie
et du développement durable

Paris, le **14 AVR. 2017**

Réf : 013581 /CR/PCT/DAT/N° **D17-844**

Monsieur Alain BRISSE
Maire de Torfou
Hôtel de Ville
16, Grande Rue
91730 TORFOU

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 22 décembre 2016, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Torfou, arrêté par votre conseil municipal le 15 décembre 2016.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde particulièrement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

D'une façon générale, les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) visent à un fonctionnement urbain optimal et à la préservation des milieux boisés, humides et agricoles.

Je constate avec satisfaction que votre PADD attache une attention particulière à la conservation des patrimoines architecturaux et paysagers et que les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue cartographiés dans le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sont bien identifiés. Ainsi l'intégrité des boisements est préservée, ceux-ci contribuant à maintenir la connexion d'ampleur régionale et nationale entre les forêts de Fontainebleau et de Rambouillet ou d'éléments plus ponctuels comme les zones humides.

Conseil régional
33, rue Barbet-de-Jouy - 75359 Paris - cedex 07 SP
Tél. : 01 53 85 53 85
www.iledefrance.fr

Par ailleurs, trois secteurs d'intérêt patrimonial protégés sont identifiés et réaffirment l'objectif de valoriser le cadre de vie en veillant à la bonne insertion des futures constructions pour préserver les silhouettes du village et les fronts bâtis patrimoniaux.


Le développement économique est essentiellement fondé sur l'activité agricole. Votre projet de PLU laisse néanmoins des possibilités de diversifier cette activité par le développement du tourisme rural ou par la réaffectation d'anciens bâtiments agricoles à l'abandon vers le développement d'une offre tertiaire et de services.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Bien cordialement.


Chantal JOUANNO

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale :

Clémence CORBEAU, Direction de l'action territoriale

Email : clemence.corbeau@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Torfou (91)

Population (2014) : 262 habitants

Superficie : 352.04ha

Emploi (2012) : 45

Parc de logements (2012) : 115

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. Elle relève, dans le projet spatial régional, de l'espace rural et de l'entité des « bourgs, villages et hameaux ».

Torfou est membre de la Communauté de communes Entre Juine et Renarde créée le 27 octobre 2003, composée de 16 communes. Par ailleurs, la commune est couverte par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) Entre Juine et Renarde approuvé par le Conseil communautaire le 27 juin 2013.

1 – Qualité du projet spatial

Le scénario retenu en matière de croissance de la population est de 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. La stratégie communale est de favoriser les constructions au sein des espaces urbains existants, notamment par le comblement des dents creuses, la réhabilitation de bâtiments existants et grâce au changement des destinations de quelques bâtiments agricoles qui ne sont plus fonctionnels. Le projet communal priorise l'aménagement des espaces déjà urbanisés. Torfou a un développement urbain modéré avec deux petits secteurs en extension qui ne dépassent pas les 5% d'extension autorisée. Ainsi, les projets d'extension atteignent le maximum autorisé par le schéma directeur avec 9,69 ha.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifiquement dédiée à l'identification et à la préservation des continuités écologiques souligne l'intérêt et la sensibilité de la commune pour ces enjeux ; le projet de PLU préserve les habitats, les espèces et leurs espaces de vie et de circulation, les paysages et valorise la nature au sein du village.

Les sept OAP sectorielles s'inscrivent au mieux dans la stratégie communale mentionnée ci-dessus. Chacune constitue une opération d'aménagement visant à favoriser la mixité du logement, à préserver la qualité paysagère communale et à garantir un fonctionnement urbain optimal.

A ce titre, deux secteurs d'extension dans la continuité de l'espace bâti font l'objet de deux OAP déclinant des dispositions pour notamment assurer la transition avec l'espace agricole.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Au travers de dispositions réglementaires visant à favoriser la qualification de l'espace urbain et la valorisation du patrimoine bâti dans des composantes urbaines de qualité, à structurer l'espace urbain par les espaces ouverts, et à valoriser le patrimoine bâti remarquable, le projet de PLU est conforme avec les orientations du schéma directeur.

Le PADD met bien en avant la volonté de la commune de maintenir la structuration spatiale, mais aussi de valoriser les éléments patrimoniaux, la qualité et l'identité paysagères des espaces, les vues remarquables et les espaces publics.

Le PLU maintient et valorise les continuités ainsi que la diversité des milieux naturels en préservant les corridors biologiques identifiés, les espaces agricoles continuant d'assurer des espaces de respirations et les zones humides. La forêt de Cheptainville, périmètre régional d'intervention foncière situé à proximité de la commune, constitue un véritable réservoir de biodiversité qui est identifié. Ce dernier est constitutif du corridor boisé fonctionnel qui contribue à maintenir la connexion d'ampleurs régionale et nationale entre les forêts de Fontainebleau et de Rambouillet.

Les boisements, mais aussi les alignements d'arbres et les haies, sont protégés par un classement « Espace Boisé Classé » et le fonctionnement optimal des zones humides est recherché. L'OAP dédiée aux continuités identifie et localise les éléments ponctuels, linéaires et surfaciques et met en place des prescriptions pour les protéger.

Par ailleurs, le PADD identifie trois secteurs d'intérêt patrimonial protégés et réaffirme l'objectif de valoriser le cadre de vie en veillant à la bonne insertion des futures constructions pour préserver les silhouettes du village et les fronts bâtis patrimoniaux, et d'aménager les franges de protection entre les espaces bâtis et agricoles ainsi que les entrées du village. En effet, les OAP sur les secteurs de rénovation ou réhabilitation d'anciens corps de ferme intègrent des dispositions permettant de préserver le patrimoine bâti agricole et l'agencement des bâtiments pour assurer la cohérence avec l'urbanisation traditionnelle du village.

3 – Développement économique

L'activité agricole est très représentée sur la commune de Torfou : elle est protégée par la non-consommation des terres agricoles. Le projet de PLU cherche à favoriser la diversification des productions agricoles mais recherche également celle des activités non agricoles en donnant la possibilité d'accueillir des entreprises dans les bâtiments agricoles en phase de reconversion. Le projet d'aménagement de la ferme de Maillezais, encadré par l'OAP n°7 crée 4 logements et laisse aussi la possibilité d'installer de l'artisanat et des commerces de détail ou des activités tertiaires pour accueillir du co-working ou des pépinières d'entreprises. Le projet de PLU participe aussi au développement du tourisme rural par la création de lieux d'hébergement.

4 – Transports et déplacements

Les objectifs du PADD en matière de transports et de déplacements rejoignent globalement les objectifs régionaux. Il n'existe pas de gare sur le territoire de Torfou, qui bénéficie toutefois de la proximité de la gare du RER C située sur la commune de Lardy. La stratégie communale est de favoriser les déplacements en modes actifs en favorisant la circulation piétonnière par des aménagements adaptés.

5 – Logement

Pour répondre à l'ambition de croissance démographique envisagée, la commune identifie un besoin d'un peu moins de 40 logements d'ici 2033, soit un rythme de production d'environ 2 logements par an. Le projet communal permet une augmentation de la densification de l'espace urbanisé et des espaces bâtis du village dans le respect des formes urbaines et de l'identité du village de Torfou, conformément aux orientations du schéma directeur.