

1. Rapport de présentation

Projet de révision allégée n°1 – Document de travail



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018, le 13 décembre 2019, et le 25 mai 2022.

1. INTRODUCTION

2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE

3. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS
 - A. Les modifications apportées au zonage

 - B. Les modifications apportées au règlement

 - C. Les modifications apportées aux OAP

1. INTRODUCTION

Située à l'ouest de la Francilienne (N104), le long de l'avenue du Président François-Mitterrand, une **friche agricole** de 22,5 ha se trouve actuellement dans le prolongement des jardins familiaux.

La ville de Torcy a lancé en 2021 les études diagnostic faune/flore ainsi que les démarches nécessaires pour transformer cette ancienne parcelle agricole, aujourd'hui inexploitée (cf vues ci-dessous).

Les communes de Torcy et de Saint-Thibault-des-Vignes ont ainsi convenu d'un **projet de Parc agricole** comprenant l'intégralité de cette friche, et englobant les jardins familiaux qui seront conservés et valorisés par le projet.

Le site de projet est intégralement classé en zone N au sein du PLU actuel et est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue et l'OAP « Frange Est ».

Aussi la révision allégée du PLU a pour objet de **faire évoluer le plan de zonage** sur le secteur concerné pour classer les parcelles correspondantes en zone A, en lien avec la vocation agricole du site, et de **modifier les OAP** afin d'encadrer réglementairement le projet de Parc Agricole.



Localisation du projet de Parc Agricole



Vue aérienne du site de projet

1. INTRODUCTION

Pièces du PLU concernées par la procédure de révision allégée :

La procédure de révision allégée ne permet pas de « grandes évolutions réglementaires ». Seuls des ajustements ponctuels sont envisagés de manière à mettre en œuvre le projet de Parc Agricole.

Les pièces concernées seront les suivantes :

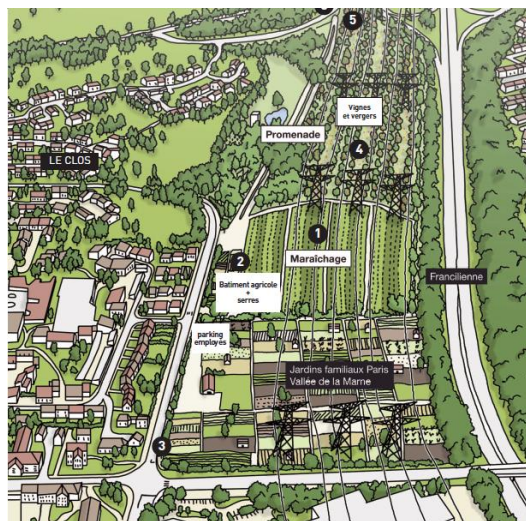
- Le plan de zonage ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Le règlement

Description du projet

22,5 hectares de friche agricole vont être aménagés pour former le futur Parc agricole.

- **3,3 ha pour la culture maraîchère** : une exploitation professionnelle va développer une agriculture biologique avec des cultures de légumes de saison ainsi qu'une production sous serre. Les installations agricoles nécessaires à l'exploitation comprendront un bâtiment pour stocker, nettoyer et conditionner les productions et un espace extérieur pour accueillir le matériel et les engins.
- **Une nouvelle liaison douce** : Un cheminement partagé piétons/cycles va être aménagé depuis l'angle rue de Paris / avenue du Président François-Mitterrand jusqu'à la RD 10P.
- **Av. du Président François-Mitterrand** : élargissement du trottoir et création d'une bande cyclable en continuité des marquages existants rue de Paris. Afin d'isoler le parc agricole des copropriétés du Clos et de la Francilienne (N104), le boisement sera renforcé.
- **Un tunnel pour franchir la RD 10P** : Afin de franchir la RD 10P le tunnel existant sera ouvert et aménagé. Ainsi les piétons / cyclistes pourront se rendre en toute sécurité vers le Moulin de Douvres ou la base olympique, ou vers St-Thibault des Vignes.

- **Des cultures adaptées** : la culture de plantes aromatiques et de vergers dans la partie centrale est du parc. La plantation de vignes sur la partie basse. La partie ouest du parc ne sera pas cultivée afin de préserver la biodiversité locale, les zones humides et les secteurs écologiques. Un cheminement partagé piétons/cycles bordé par des activités pédagogiques (observatoire, panneaux d'informations sur la faune et la flore, hôtels à insectes, nichoirs...) permettra aux habitants de se promener.
- **Développement d'un réseau hydraulique pour l'alimentation en eau des cultures** : Afin de permettre le développement de ces nouvelles cultures, la question de l'alimentation en eau est au cœur du projet grâce notamment :
 - au recueil des eaux de pluie dans un bassin de rétention créé au point bas du Parc agricole (Saint-Thibault-des-Vignes)
 - à la réalisation d'un forage en bas de pente pour compléter l'apport du bassin lors des mois secs.
 - à l'installation d'une station de refoulement reliée au bassin et au forage ainsi que d'un réseau pour assurer l'irrigation du maraîchage.
 - à la réalisation d'un bassin relais en milieu de pente pour limiter la puissance des pompes nécessaires (Saint-Thibault-des-Vignes).



Projet illustré, issu de la Gazette de Torcy, 2022.

2. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La commune de Torcy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme révisé en date du 24 mars 2017, modifié le 1er juin 2018 et a réalisé deux modifications simplifiées en date des 13 décembre 2019 et 25 mai 2022.

L'unique objet de la procédure d'évolution consiste à permettre la réalisation du Parc agricole sur la friche agricole située actuellement en zone N.

Champ d'application

Au titre de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la « révision allégée » du PLU est possible dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

Conformité au PADD :

Au sein du PADD, le site du Parc agricole est concerné par trois orientations :

- Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes
- Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers.
- Étudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquête et l'animation des lieux.



Extrait du PADD

Localisation du projet

- Préserver la trame verte et bleue sous toutes ses formes
- ↔ Réaménager, valoriser les espaces publics et les voiries et reconfigurer les principes de liaisons de façon à unifier la ville et optimiser les déplacements au sein et entre les différents quartiers
- ▨ Étudier le secteur la frange Est du territoire qui, tout en restant à dominante naturelle, pourrait accueillir des aménagements permettant la reconquête et l'animation des lieux.

Le projet du parc agricole répond à l'orientation de préservation de la trame verte et bleue, et va même plus loin en recréant des espaces naturels propices à la biodiversité, dont des bassins de rétention. Le projet prévoit également la densification d'espaces boisés existants et la création d'espaces boisés ayant aussi pour fonction de faire une transition apaisée avec les espaces d'habitat.

Un principe de liaison douce (piéton/cycles) traverse le projet et permet l'optimisation des déplacements recherchée par le PADD.

Enfin, le secteur de la Frange Est, dans son projet de parc agricole, reste à dominante naturelle. Le cheminement partagé sera bordé d'aménagement et de structures permettant l'accueil du public et l'animation (observatoire, belvédère...)

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas remises en cause dans le cadre du projet de révision allégée.

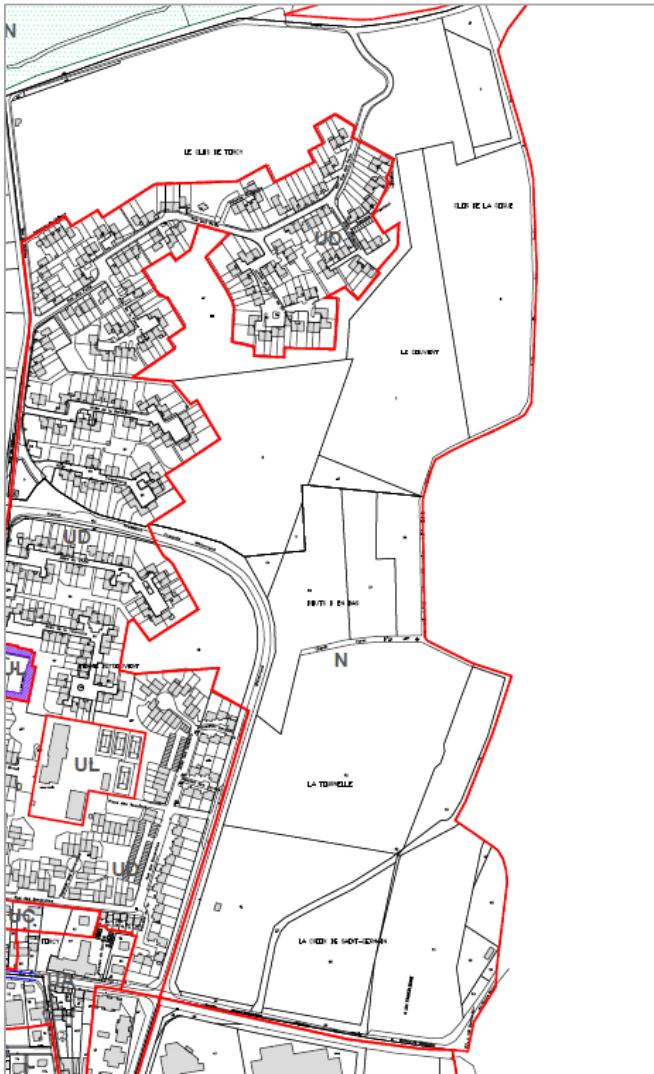
Par ailleurs celui-ci vise à réduire une zone naturelle pour réaliser une zone agricole.

La procédure de révision allégée est donc appropriée.

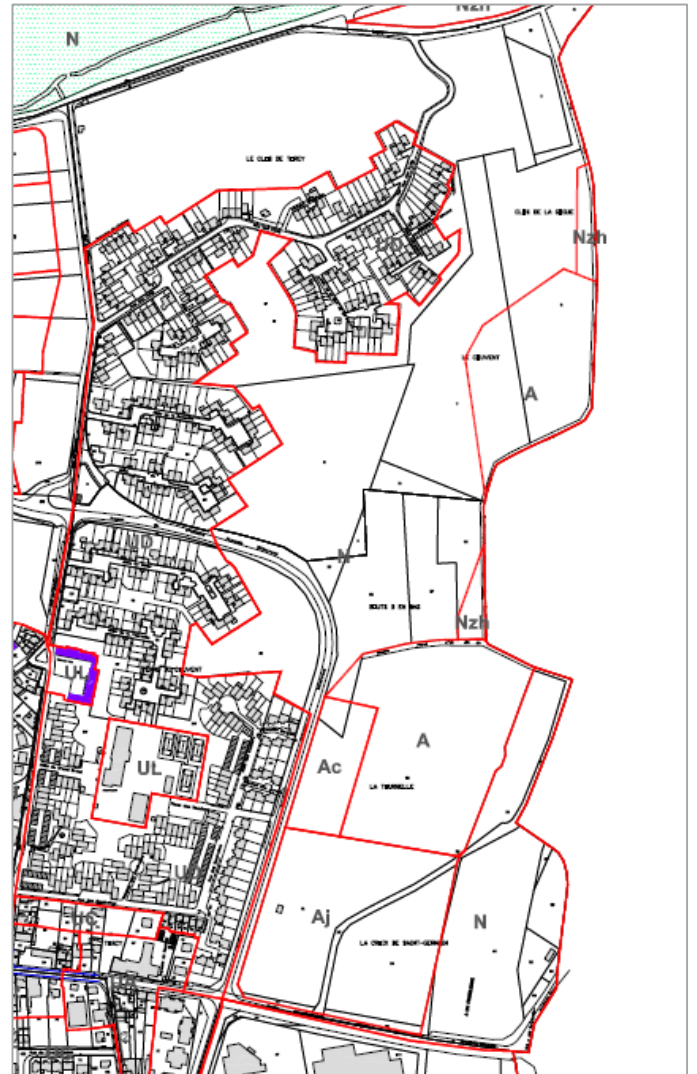
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

A. Les modifications apportées au zonage

Extrait du plan de zonage actuel



Extrait du plan de zonage modifié – classement des parcelles concernées en zone A (et sous-secteurs Ac, Aj) et Nzh



Justification :

La modification de zonage ci-dessus a pour objet de classer les parcelles concernées par le projet de Parc Agricole en zone A, afin de permettre la construction des bâtiments et aménagements nécessaires à la fonction agricole qui sera *in fine* affectée à ce secteur.

Des nouvelles zones Nzh sont créées afin de protéger les zones humides avérées, également repérées dans l'OAP comme secteurs à protéger.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

B. Les modifications apportées au règlement

- Création d'une zone A et de sous-secteurs Ac et Aj

Tableau de synthèse des principales règles :

<p>Article 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p><u>Pour l'ensemble de la zone :</u> Les aménagements, ouvrages, installations et constructions à condition d'être nécessaires à l'aménagement de points de vue. Il s'agit des aménagements d'aires de stationnement, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces sites ou milieux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité sans imperméabilisation des sols qu'ils ne remettent pas en cause l'exploitation agricole.</p> <p><u>Dans le secteur A :</u> Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p><u>Dans le secteur Ac :</u> Conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les lieux de stockage ; • Les constructions légères et sans fondation, de type serres ; • Les espaces de stationnement rattachés à l'activité agricole et à l'accueil du public. </p> <p><u>Dans le secteur Aj :</u> Les constructions, espaces de stationnement, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité des jardins familiaux.</p>
<p>Article 6 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p><u>Aj :</u> extension des constructions édifiées et achevées à la date d'approbation du PLU, autorisées avec le même retrait que la construction existante.</p> <p><u>Ac et Aj :</u> retrait de 2 mètres minimum.</p>
<p>Article 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>Implantation en limites séparatives, ou en retrait des limites séparatives avec une distance de 2 mètres minimum.</p>
<p>Article 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

B. La modification du règlement

- Création d'une zone A et de sous-secteurs Ac et Aj

Tableau de synthèse des principales règles :

Article 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p><u>En zone A</u> : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><u>Dans le secteur Ac</u> : L'emprise au sol des constructions est limitée à la réalisation des constructions et installations visées dans l'OAP « Frange Est ».</p> <p><u>Dans le secteur Aj</u> : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à 40 m².</p>
Article 10 – LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>3 mètres au point le plus haut</p> <p><u>Dans le secteur Ac</u> : 10 mètres au point le plus haut. Pour les structures légères de type serres, 8 mètres au point le plus haut.</p>
Article 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	<ul style="list-style-type: none">• couvertures apparentes en matériaux ondulés interdites• panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés, sous condition de bonne intégration à la toiture.• clôture harmonisée avec l'environnement naturel et permettant le passage de la petite faune.• pour les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage interdits.• descentes d'eaux pluviales intégrées à la composition de la façade.
Article 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	<p>Pour les constructions à nécessaires à l'exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les places de stationnement devront répondre aux besoins de l'exploitation agricole et de ses salariés.• Les places commandées sont interdites.• Les espaces nécessaires à l'accessibilité et au retournement des engins agricoles doivent être prévus. <p>Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif : Il n'est pas fixé de règle.</p>
Article 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	<p>Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou encore si leur suppression est indispensable à l'exercice de l'activité agricole.</p>

Justification :

La création de zones A, Ac et Aj s'accompagne de la création d'un règlement. Les règles proposées ont pour objectif de ne permettre que la réalisation du projet de parc agricole et de préserver au maximum les espaces naturels et agricoles sur lesquels ledit projet s'insère. La création de sous-secteurs restreints va également dans ce sens. Ainsi, les destinations autorisées dans chacun des sous-secteurs, les hauteurs ou encore les règles d'implantation varient en fonction des besoins du projet et ne permettent que les constructions en lien avec l'exploitation agricole.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

B. La modification du règlement

- Modification de la zone N

Avant

ARTICLE 1 - N LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - N LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Après

ARTICLE 1 - N LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 **et de celles inscrites dans les orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.**

ARTICLE 2 - N LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pour l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Frange Est », visant à la réalisation du projet agricole, les aménagements légers et ouvrages techniques liés à l'irrigation agricole (forage, station de refoulement, bassins...) et à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, les postes d'observation, conformément aux orientations de l'OAP « Frange Est » visant à la réalisation du projet agricole.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

B. La modification du règlement

- Modification de la zone N

Avant

ARTICLE 9 - N L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de l'unité foncière, et à **15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU.

Après

ARTICLE 9 - N L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions autorisées à l'article 2 est limitée à 5% de l'unité foncière, et à **15% supplémentaires par rapport à l'emprise existante** à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur concerné par l'OAP « Frange Est », visant à la réalisation du projet agricole, ne sont autorisés que les aménagements légers et ouvrages techniques liés à l'irrigation agricole (forage, station de refoulement, bassins...), et à la fréquentation et à l'accueil du public, tels que les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public, les bâtiments légers pour abriter, accueillir et informer le public, un observatoire.

Justification :

Le projet de parc agricole prévoit la réalisation d'aménagements légers et ouvrages techniques visant l'irrigation des cultures et l'accueil de visiteurs, leur déplacement au sein du site. Il s'agit notamment du forage, pompage et bassins d'irrigation, et de cheminements piétons, d'abris légers, de panneaux d'informations et d'un observatoire. La modification du règlement de la zone N permet d'encadrer strictement l'installation de ces aménagements, de manière à ne permettre que les éléments prévus au sein de l'OAP « Frange Est ».

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP Mobilité douce et Trame Verte et Bleue

OAP actuelle

- Protéger la trame verte et bleue et la nature en ville



Espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger.



Prairies et parcs à valoriser.



Jardins familiaux à développer.



Corridors écologiques du SRCE à préserver ou à restaurer.

- Développer le maillage des pistes cyclables



Pistes cyclables existantes



Pistes cyclables à créer

- Développer la maillage des sentes piétonnes et cheminements doux



Assurer une continuité piétonne et cycles agréable et sécurisée Nord/Sud reliant les pôles majeurs de la commune



Sentes existantes au seins des espaces naturels



Sentes existantes au sein des espaces urbains



Sentes à créer




2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Modification de l'OAP Mobilité douce et Trame Verte et Bleue

OAP modifiée





- Protéger la trame verte et bleue et la nature en ville

-  Espaces boisés et les cœurs d'îlots à protéger.
-  Prairies et parcs à valoriser.
-  Jardins familiaux à préserver.
-  Espaces agricoles à créer
-  Création d'un parc agricole préservant les espaces naturels, promouvant une agriculture biologique et les liaisons douces
-  Corridors écologiques du SRCE à préserver ou à restaurer.

- Développer le maillage des pistes cyclables

-  Pistes cyclables existantes
-  Pistes cyclables à créer

- Développer la maillage des sentes piétonnes et cheminements doux

-  Assurer une continuité piétonne et cycles agréable et sécurisée Nord/Sud reliant les pôles majeurs de la commune
-  Sentes existantes au seins des espaces naturels
-  Sentes existantes au sein des espaces urbains
-  Sentes à créer



2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP Mobilité douce et Trame Verte et Bleue

Justification :

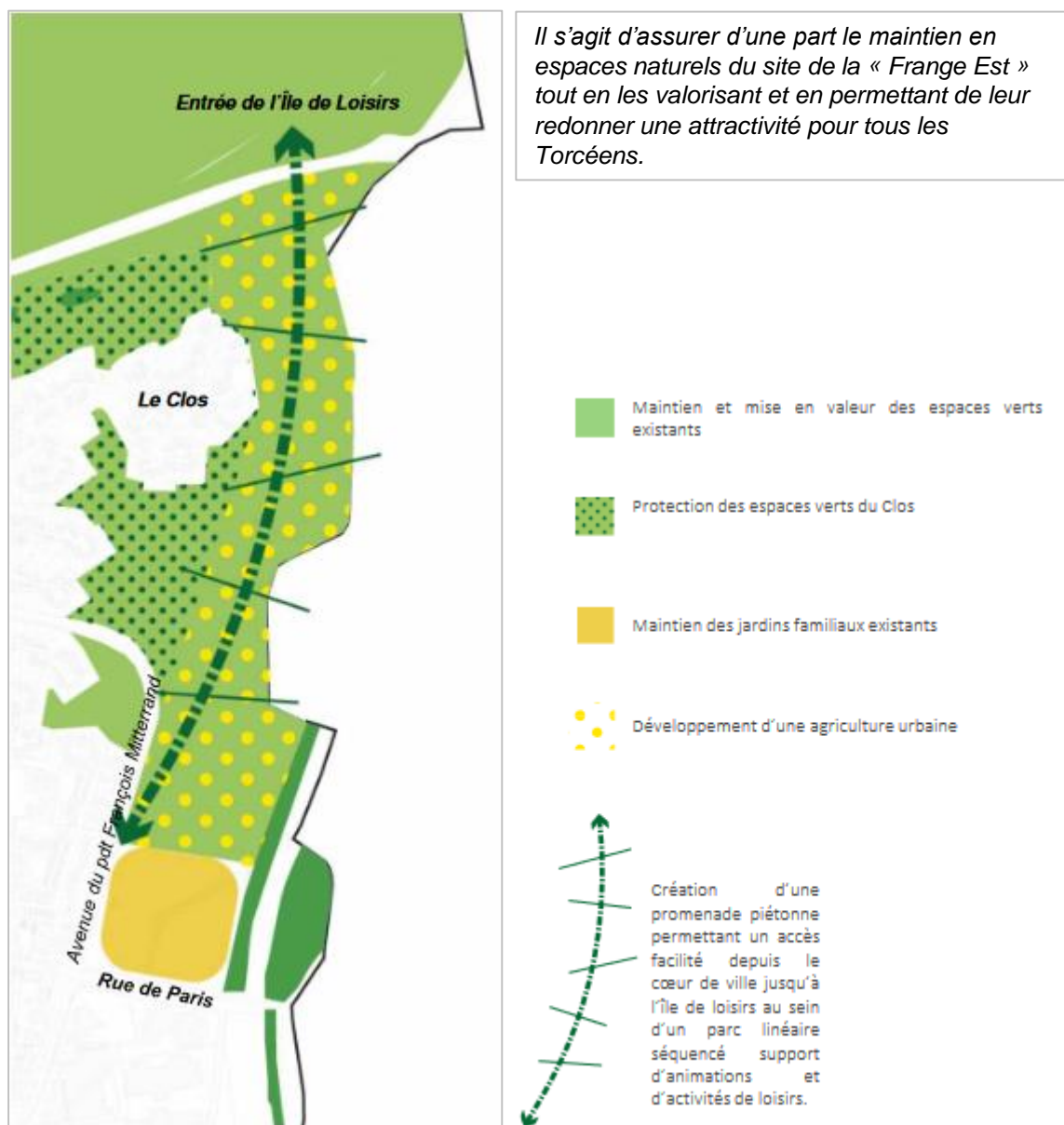
La modification de l'OAP Trame Verte et Bleue a pour but de préciser la localisation de ses orientations, afin qu'elle puisse prendre en compte le projet de parc agricole. Le principe de cheminement partagé piétons/cycles imaginé au sein du projet ainsi que la continuité cyclable avenue du Président François Mitterrand en prolongement de la rue de Paris sont ajoutés à la cartographie sous la légende «Développer le maillage des sentes piétonnes et cheminements doux». Le périmètre du projet est également ajouté à la cartographie, au sens où il contribue à la préservation et à la valorisation des espaces naturels.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP « Frange Est »

Extrait de l'OAP actuelle



2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

C. La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP « Frange Est »

Ajouts à l'OAP :



L'OAP « Frange Est » est précisée : un « zoom » est réalisé sur le site du Parc agricole et décline les éléments de programmation du projet, puis les enjeux spécifiques aux volets environnementaux et hydrauliques, et enfin des éléments de programmation et de gabarit plus fins à l'échelle des bâtiments envisagés.

Justification :

La modification de l'OAP « Frange Est » a pour objectif de prendre en compte le projet envisagé par la commune et ainsi mieux encadrer sa réalisation. Le projet s'attarde dans un premier temps sur la programmation, afin notamment de bien cibler quels seront les espaces conservés (jardins familiaux) en espaces verts, ceux qui seront cultivés et ceux qui seront dédiés à des bâtiments. La localisation des bâtiments est précisée : ils sont concentrés le long de l'avenue du Président François Mitterrand afin de bénéficier des voiries et réseaux existants et de limiter au maximum l'artificialisation du sol.

L'OAP décline ensuite les orientations relatives aux enjeux environnementaux identifiés sur ce site afin d'assurer leur préservation. Les espaces sensibles que sont les zones humides ou les secteurs pollués sont également représentés afin de les protéger.