

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'IVRY LE TEMPLE

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables



## APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

13 FEV. 2015

3

## Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) promulguée le 13 Décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 Juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle 2, du 12 juillet 2010 et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois réforment profondément l'élaboration des documents d'urbanisme au nombre desquels figure le PLU. Le PLU qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit désormais comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme : *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

## Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivry-le-Temple, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre un rapport de présentation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Chacun des grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal est clairement exposé dans la suite du document.

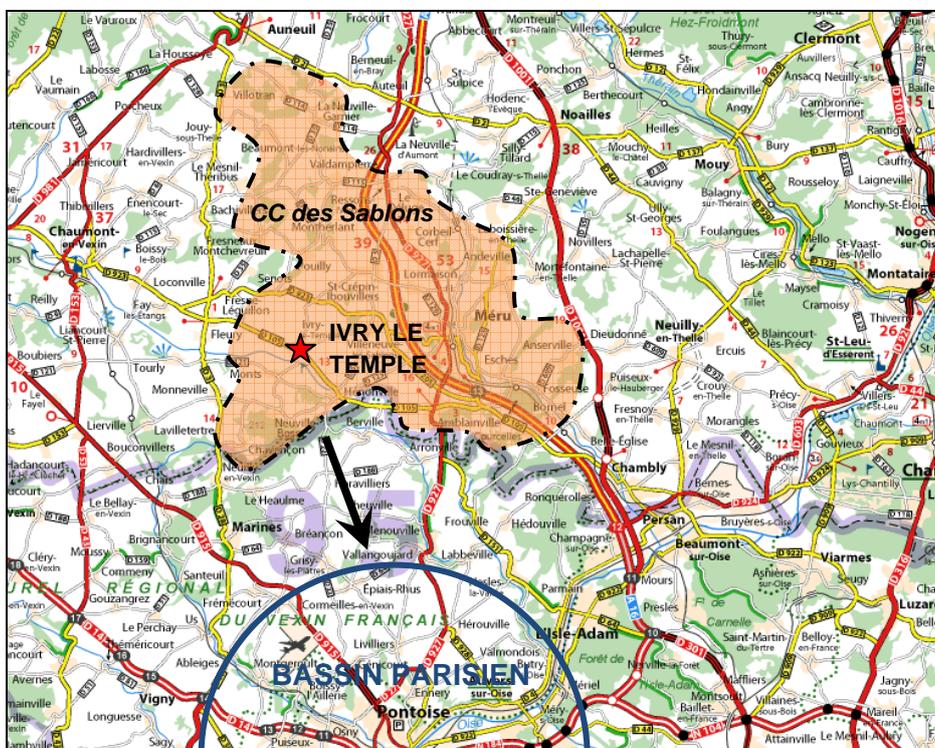
## I - Contexte territorial

### **Gérer l’onde dynamique du bassin parisien, à l’origine de la pression foncière.**

La commune bénéficie d’un positionnement géographique attractif pour les actifs de la région parisienne. Dans ce contexte, la demande est relativement importante et il est nécessaire de créer des logements pour y répondre, d’autant que les natifs du village ont parfois du mal à se loger sur place. De plus, le niveau d’équipements publics (écoles, accueil périscolaire) et la présence d’un pôle d’emplois important à l’échelle de la commune (zone de Treigny) justifient la volonté des élus de permettre un développement du village.

### **Prendre en compte les volontés de modération du développement du village au regard du statut de commune rurale du SCOT.**

La commune appartient à la Communauté de Communes des Sablons. Cette adhésion souligne la volonté municipale de réaliser des projets cohérents à une échelle plus large que celle de la Commune. Concernant l’aménagement du territoire, cela se traduit par le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Élaborer un PLU compatible avec le SCOT est nécessaire pour garantir un développement réfléchi sur l’ensemble du territoire des Sablons. Les élus souhaitent pérenniser l’identité rurale du village. Cela se traduit notamment par la volonté de modérer la croissance résidentielle et de préserver les espaces naturels et agricoles, éléments essentiels du cadre de vie d’Ivry-le-Temple.



## II – Géographie, paysage et patrimoine naturel

### ***limiter la consommation des terres agricoles de la plaine des Sablons.***



Les élus, conscients du rôle fondamental que joue l'agriculture dans l'économie locale et dans l'appréhension du paysage, sont attachés à préserver ces terres et à y favoriser le maintien des activités agricoles.

### ***Reconnaître l'intérêt paysager et écologique des boisements et des haies.***

En freinant les ruissellements, les boisements présentent un intérêt environnemental important. Par ailleurs, ils font partie intégrante du paysage et par conséquent, du patrimoine commun des habitants d'Ivry-le-Temple. Les haies qui agrémentent le paysage résultent en partie d'une démarche volontaire du monde agricole de préserver les continuités écologiques. Dans le prolongement de cette politique, les élus souhaitent que ces éléments soient protégés.



### ***Préserver les éléments paysagers caractéristiques de la vallée.***



La vallée à dominante humide couvre le sud et la limite ouest du territoire communal. Cet espace offre une grande variété de paysages : peupleraies, étangs, haies et paysages plus naturels autour du ru de Pouilly. Les élus entendent préserver ces paysages.

### ***Assurer l'intégration paysagère des futures constructions et de la zone industrielle, très visible dans le paysage.***

L'implantation du village au cœur de la plaine induit une grande visibilité du bourg. De manière générale, les lisières sont sensibles. Néanmoins, la majorité des lisières se caractérise par une dominante végétale, qui assure l'intégration du bâti dans le paysage environnant. La volonté communale est de conforter cette image.

La zone industrielle, quant à elle, a un impact important sur le paysage, lié à la volumétrie et aux teintes claires des bâtiments. Un traitement paysager permettrait de mieux l'intégrer.



**Préserver les espaces reconnus pour leur richesse environnementale et/ou paysagère.**

Sur le territoire, plusieurs secteurs présentent un intérêt sur le plan environnemental et/ou paysager. Le ru de Pouilly appartient à la ZNIEFF de type 1 « réseau de cours d’eau salmonicoles du Pays de Thelle ». Une zone à dominante humide couvre la vallée de la Troësne et le vallon du ru de Pouilly. Les élus entendent protéger ces espaces de qualité.

**III - Morphologie urbaine****Veiller à la sauvegarde du caractère patrimonial des noyaux du village.**

Au sein du village, le bâti ancien est largement majoritaire. Il présente de nombreuses références à l’architecture traditionnelle. Ces espaces se caractérisent par des fronts bâtis continus que les élus souhaitent maintenir pour conforter l’ambiance minérale originelle du village.

**Adapter le règlement à la typologie de logements pavillonnaires en périphérie du centre ancien.**

Le village s’est développé autour du tissu ancien, sous la forme d’extensions pavillonnaires. Le règlement visera à conforter les ambiances plus végétales caractéristiques de ce tissu.

**Conforter la centralité au niveau de la place de la Mairie.**

La place de la Mairie constitue l’espace central d’Ivry-le-Temple. C’est là que se trouvent les principaux équipements. La volonté municipale est de conforter cette centralité, notamment en y délocalisant le relai de poste.

**Mettre en valeur le Clos Tavernier.**

Le Clos Tavernier constitue également un espace public majeur de l’agglomération. L’objectif communal est d’améliorer la visibilité de cet espace et de l’aménager pour faire de ce lieu de passage un espace convivial.

**Protéger le parc arboré existant à proximité du lavoir.**

Cet espace arboré assure la transition entre Lesgniaux et le nord du village. Les élus souhaitent le préserver pour sa qualité paysagère.

#### **IV – Développement, renouvellement urbains et transports**

***Veiller à un développement en adéquation avec la capacité des équipements, notamment scolaires et périscolaires.***

En 2014, Ivry-le-Temple représente un poids démographique théorique de 714 habitants. La commune envisage un développement de +0,5 % par an, pour atteindre environ 773 habitants en 2030. Compte tenu du desserrement des ménages (2,6 personnes par ménage en 2011 contre 2,4 personnes par ménage estimées en 2030), 47 nouveaux logements devront être réalisés d'ici 2030.

***Favoriser le comblement des espaces situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.***

***Envisager un aménagement permettant un nouveau bouclage pour améliorer la circulation dans la rue du Moulin.***

Pour assurer cette croissance du parc de logements, les espaces situés au sein de l'enveloppe urbaines seront favorisés. Ce potentiel sera complété par un aménagement à l'ouest du village qui permettra de créer un bouclage afin de résorber les problèmes de circulation de la rue du Moulin. A l'heure actuelle, celle-ci est très étroite et pose de graves problèmes en termes de circulation. La voie étant en impasse, la circulation y est permise à double sens, ce qui est extrêmement délicat. Cette situation n'est plus acceptable, sans compter qu'au-delà des problèmes de déplacements quotidiens est soulevée la question de l'accès aux services de secours (en cas d'incendie notamment).

***Envisager l'aménagement d'un îlot foncier en lien direct avec les principaux équipements et permettant de créer de nouveaux bouclages***



En accord avec la Communauté de Communes, Ivry-le-Temple sera dotée à long terme d'une salle polyvalente qui pourrait également accueillir les services périscolaires. Son implantation devra se faire à proximité des équipements existants. Un îlot foncier en marge immédiate du village apparaît comme un site stratégique. L'aménagement de ce dernier permettrait de créer des liens entre les différents quartiers d'habitation et pourrait inclure de l'habitat qui bénéficierait de la proximité des équipements.

***Offrir une gamme variée de logements***

Par le passé, la commune a permis l'implantation de logements variés pour permettre aux personnes âgées et aux jeunes ménages d'accéder à des logements adaptés à leurs besoins. L'objectif est de prolonger cette politique.

**Permettre la reconversion d'un site d'activité dévalorisé situé à proximité du lavoir**

Ce site se trouve rue de l'Église. Il représente un potentiel de renouvellement. Néanmoins, considérant qu'il est toujours utilisé pour du stockage de matériel, la commune n'a pas souhaité s'engager directement sur un projet de réhabilitation. Elle s'est assurée que les dispositions de règlement permettent sa reconversion.

**V - Développement économique, loisirs et communications numériques****Permettre le maintien et le développement des activités dans la zone de Treigny**

Le dynamisme communal est essentiellement assuré par la zone d'industrielle de Treigny dont le nombre d'emplois est conséquent pour une commune de cette envergure. La commune souhaite que l'accueil des activités artisanales et industrielles se fasse dans la zone industrielle en priorité, plutôt que dans le village où de telles activités pourraient engendrer des nuisances pour les résidents.

**Envisager à long terme l'extension de la zone industrielle sur 5 ha dans le cadre du futur contournement.**

La zone industrielle pourra être étendue sur 5 ha afin de conforter son dynamisme. Cette extension se fera à long terme, en lien avec le projet de contournement d'Ivry-le-Temple. Il convient de souligner que le développement de la zone est cohérent avec la prise en compte des enjeux environnementaux puisqu'une ligne de transport en commun entre Méru et la zone de Treigny a récemment été mise en place.

**Limiter la consommation des terres agricoles et pérenniser les activités agricoles**

L'activité agricole est également représentée, avec quatre sièges d'exploitation sur la commune. Les élus souhaitent prendre en compte les projets de mise aux normes et de développement des exploitations agricoles afin d'assurer leur maintien.

**Reconduire le site de carrières et permettre l'accueil d'activités de valorisation des déchets.**

Au nord-est du territoire, la Commune souhaite permettre l'extension du site de carrières et l'accueil d'activités de valorisation de la biomasse, en cohérence avec les objectifs de développement durable.

**Permettre le maintien et le développement du golf.**

Le golf participe à l'attractivité de la commune en termes de loisirs et représente également une activité économique à part entière. Ce dernier pourra être étendu, conformément au projet initial.

**Permettre le développement d'une activité hôtelière à proximité du golf.**

Dans la mesure où le territoire des Sablons connaît une insuffisance en termes d'hébergement hôtelier, la commune souhaite encourager l'implantation d'un hôtel à proximité du golf, pôle attractif du village.

**Permettre la création d'un site dédié aux loisirs le long du Canal de Marquemont.**

Sous réserve de l'obtention d'autorisations de l'autorité environnementale, les élus souhaitent permettre le développement d'activités de loisirs liées à la pêche au sein de la vallée de la Troësne, en vue de diversifier l'offre de loisirs présente sur le territoire.

**Favoriser l'accueil de commerces et de services de proximité au cœur du bourg.**

Ivry-le-Temple compte également quelques commerces et services de proximité dispersés au sein du bourg. L'accueil de ce type d'activités est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Le PLU favorisera leur implantation au sein du village.

**Assurer une meilleure desserte en communications numériques.**

Le PLU ne devra pas s'opposer à la politique de déploiement du réseau numérique du Conseil Général mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du village en communications numériques.

**VI - Risques et nuisances****Tenir compte des risques liés au facteur eau.**

Le ru du Merdron peut être à l'origine d'inondations et le risque de remontée de nappe concerne une grande partie du bourg. La planification urbaine se doit de tenir compte de ces sensibilités, afin de ne pas accroître les risques.

**Assurer le renforcement de la défense incendie**

Outre les risques naturels, il existe une insuffisance en termes de couverture incendie, notamment rues des Templiers, des Moulins et sur la Zone de Treigny. Des travaux sont prévus à court terme pour rétablir la situation.

**Tenir compte du projet de délocalisation de la station d'épuration.**

La station d'épuration sera prochainement délocalisée en limite est du territoire communal. Le PLU devra s'assurer que les éventuelles nuisances n'affectent pas la population.

**Veiller à la sécurité aux abords de la RD 105.**

Le territoire d'Ivry-le-Temple doit tenir compte de la présence de flux de transit importants au niveau de la route départementale qui traverse le village (RD 105). Une étude de traverse est menée afin d'améliorer la sécurité sur cet axe. Deux plateaux seront prochainement mis en place.

Par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la Commune fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

↳ **Limiter la consommation des terres agricoles de la plaine des Sablons notamment en supprimant une zone d'extension d'environ 2 ha prévue au POS, située au nord du village.**

↳ **Assurer la sauvegarde des continuités écologiques par le maintien des espaces agricoles et des boisements.**

↳ **Encadrer spatialement le développement du village en limitant l'étalement urbain le long des voies existantes.**

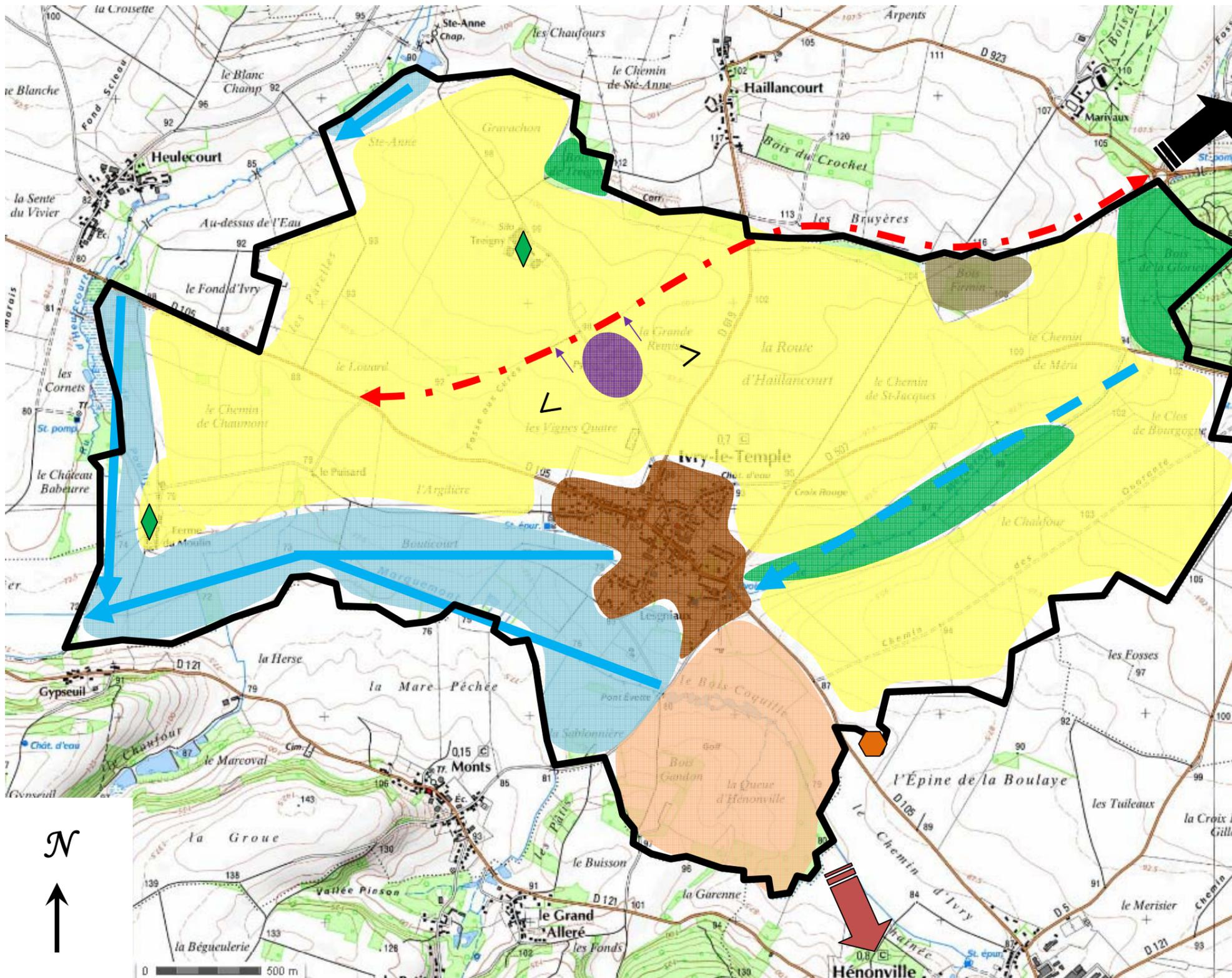
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

↳ **Ne pas consommer plus de 2 ha d'espaces agricoles ou naturels, dans le cadre du développement résidentiel d'Ivry-le-Temple, à l'horizon 2030.**

*Cet objectif est compatible avec les objectifs du SCOT, puisque ce dernier prévoit une enveloppe foncière maximale de 38,9 ha dédiée à l'habitat pour les communes rurales, à l'horizon 2023, soit environ 2,1 ha par commune.*

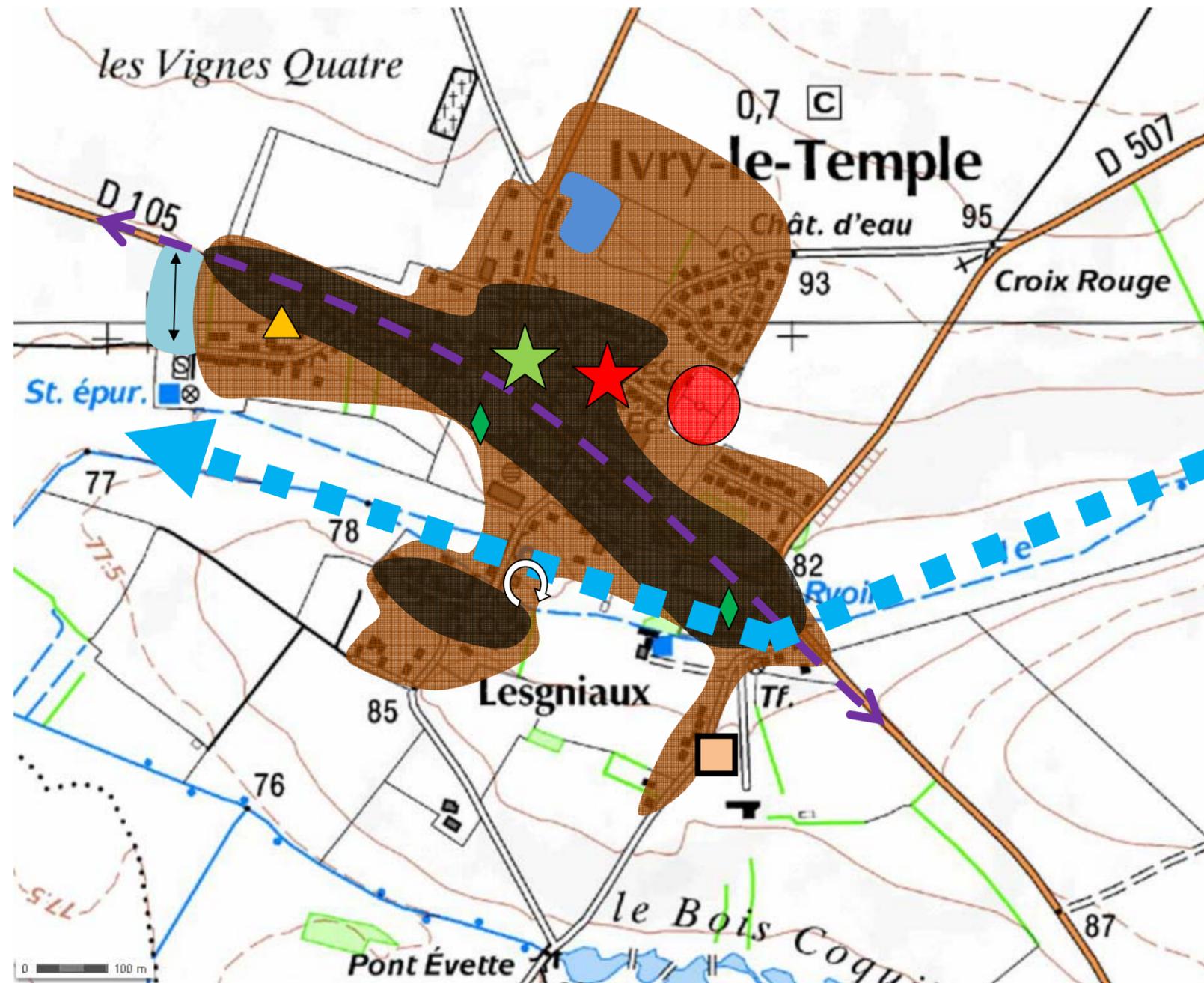
**COMMUNE D'IVRY-LE-TEMPLE**  
**ELABORATION DU PLU**  
**SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD**  
 Territoire communal

NB : le tracé de la déviation est reporté à titre indicatif



- Contexte territorial**
- Gérer l'onde dynamique du bassin parisien
  - Assurer la compatibilité PLU-SCOT
- Géographie, paysage, patrimoine naturel, risques**
- Préserver les terres agricoles ; assurer l'intégration des futures constructions ; protéger les haies
  - Conserver le caractère naturel du vallon et des boisements
  - Assurer l'intégration paysagère de la zone de Treigny
  - Protéger la vallée humide
  - Tenir compte des risques liés à l'eau
  - Tenir compte du projet de délocalisation de la station d'épuration.
- Développement économique, touristique, loisirs**
- Favoriser le maintien des exploitations agricoles
  - Permettre le maintien et le développement de la zone de Treigny ; envisager son extension dans le cadre du futur contournement
  - Permettre l'exploitation de carrières et le développement d'une activité de valorisation
  - Assurer le maintien et le développement du golf
  - Permettre l'implantation d'installations liées à la pêche

**COMMUNE D'IVRY-LE-TEMPLE**  
**ELABORATION DU PLU**  
**SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD**  
**Village**



**Espace bâti et développement urbain**

-  Veiller à la sauvegarde des cœurs anciens du village
-  Adapter le règlement à l'ambiance pavillonnaire en périphérie
-  Conforter la centralité existante place de la Mairie
-  Mettre en valeur le Clos Tavernier
-  Permettre la reconversion d'un site d'activité dévalorisé à proximité du lavoir
-  Envisager le développement des équipements
-  Favoriser l'aménagement d'un îlot intra urbain
-  Envisager un aménagement permettant un nouveau bouclage pour améliorer la circulation dans la rue du Moulin

**Développement économique et touristique**

-  Favoriser l'accueil de commerces et de services de proximité au cœur du bourg
-  Permettre le développement d'une activité hôtelière à proximité du golf
-  Favoriser le maintien des exploitations agricoles

**Gestion des risques**

-  Veiller à la sécurité aux abords de la RD 105.
-  Assurer le renforcement de la défense-incendie
-  Tenir compte des risques liés à l'eau