

# **Commune d' IVRY-LE-TEMPLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **MODIFICATION N°1**

DOCUMENT  
PROVISOIRE

## **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b>	<b>4</b>
1.1	DONNÉES DE BASE.....	5
1.2	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT .....	5
1.2.1	<i>Nature de la modification.....</i>	5
1.2.2	<i>Hypothèses d'aménagement.....</i>	5
1.2.3	<i>Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.....</i>	8
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU.....</b>	<b>10</b>
2.1	RAPPEL .....	11
2.2	RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....	12
2.2.1	<i>Classement de la zone 2AUm en zone 1AUm .....</i>	12
2.2.2	<i>Modification de l'emplacement réservé n°2.....</i>	12
2.2.1	<i>Modification de l'emplacement réservé n°3.....</i>	13
2.3	RÈGLEMENT ECRIT.....	14
2.3.1	<i>Zone 1AUm .....</i>	14
2.3.2	<i>Zone 2AU .....</i>	17
2.4	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	17
2.5	ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES .....	18
2.6	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	18
2.6.1	<i>Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) .....</i>	18
2.6.2	<i>Programme Local de l'Habitat (PLH) .....</i>	19
2.6.3	<i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) .....</i>	19
2.6.4	<i>Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).....</i>	19
2.6.5	<i>Autres documents supra-communaux.....</i>	20
<b>3.</b>	<b>MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ.....</b>	<b>21</b>
3.1.	PRÉAMBULE .....	22
3.2.	IMPLICATIONS .....	22
3.3.	ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT.....	22
3.3.1.	<i>Action foncière.....</i>	22
3.3.2.	<i>Gestion de l'espace.....</i>	23
3.4.	INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT ....	23
3.4.1.	<i>Paysage .....</i>	23
3.4.2.	<i>Milieux naturels .....</i>	24
A.	<i>Biodiversité .....</i>	24
B.	<i>Ressource en eau .....</i>	26
C.	<i>Gaz à effet de serre .....</i>	26
D.	<i>Consommation d'espaces .....</i>	26
E.	<i>Risques .....</i>	26
3.4.3.	<i>Cadre bâti .....</i>	27
3.4.4.	<i>Synthèse.....</i>	27

## INTRODUCTION

Le Conseil Municipal de la commune d'Ivry-le-Temple a approuvé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 13 février 2015.

Afin d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions constatées sur la commune et apporter certaines mises à jour, la procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire de la commune après en avoir informé le Conseil Municipal.

### **Le PLU - Aspects généraux**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ; il fait suite au Plan d'Occupation des Sols (POS) créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L.101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.
- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune.

Depuis la loi de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document qui doit être compatible, le cas échéant, avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), les Plans de Déplacements Urbains (PDU), les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), et les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Conformément aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, à condition que les adaptations apportées ne conduisent pas :

- « à changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables,
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

### **Contenu du document**

Le présent rapport concerne la modification n°1 du PLU d'Ivry-le-Temple, laquelle ne concerne qu'une partie du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de modification du PLU qui comprend, en outre :

- les « Orientations d'Aménagement et de Programmation »,
- le règlement écrit,
- le règlement graphique du village,
- la pièce relative aux emplacements réservés.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans la modification du PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

#### **1 - ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION**

#### **2 - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIEES DU PLU**

#### **3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIE**

Il fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration de la modification et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés ; il justifie les dispositions retenues.

## 1. GRANDES ORIENTATIONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

## 1.1 DONNÉES DE BASE

Les données de base figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015 ainsi que les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables demeurent inchangées. Il est recommandé de s'y reporter pour toute information traitant de l'aspect quantitatif ou qualitatif de la commune d'Ivry-le-Temple.

## 1.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 1.2.1 Nature de la modification

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm située à l'extrémité de la rue du Stade, afin d'y permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif (regroupant une salle polyvalente, des locaux pour la cantine et une salle de classe) et de quelques logements.

Cela se traduit dans le dossier de PLU par :

- le classement de la zone 2AUm en zone 1AUm,
- la définition d'un règlement pour la zone 1AUm,
- l'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur,
- l'ajustement des emplacements réservés n°2 et 3 prévus pour l'aménagement des accès au site.

### 1.2.2 Hypothèses d'aménagement

La zone 2AUm concernée par la modification se trouve à l'est du village, au niveau du terrain de football, entre la rue du Stade, le Clos des Templiers

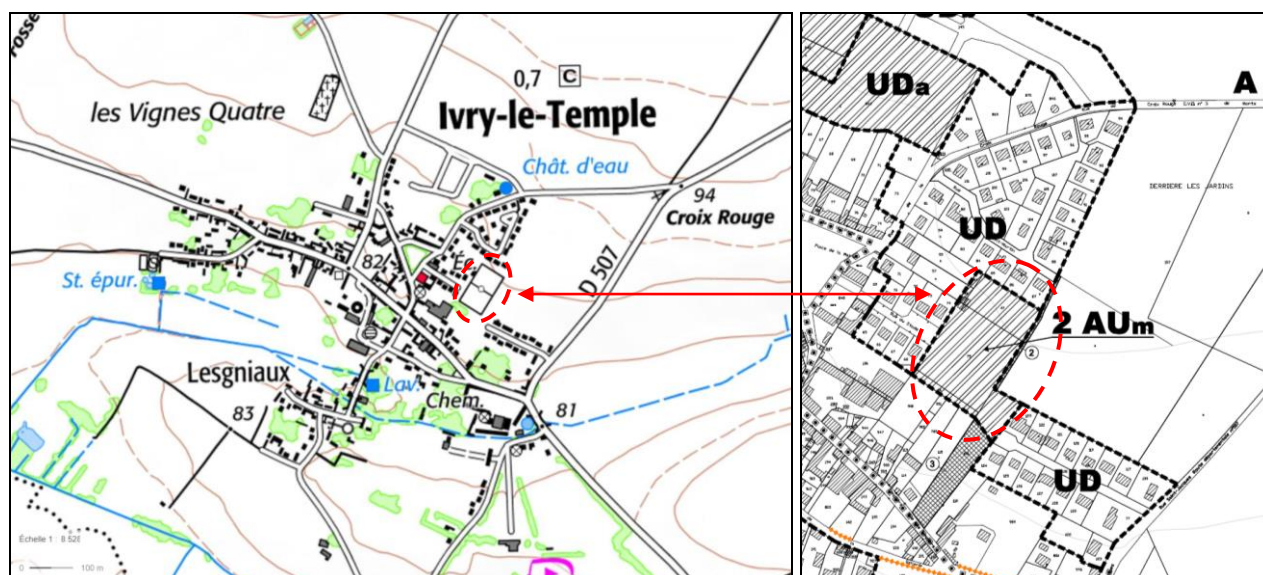


Figure 1 : Localisation du site sur la carte topographique et sur le PLU approuvé en 2015 (extrait du plan n°5c)





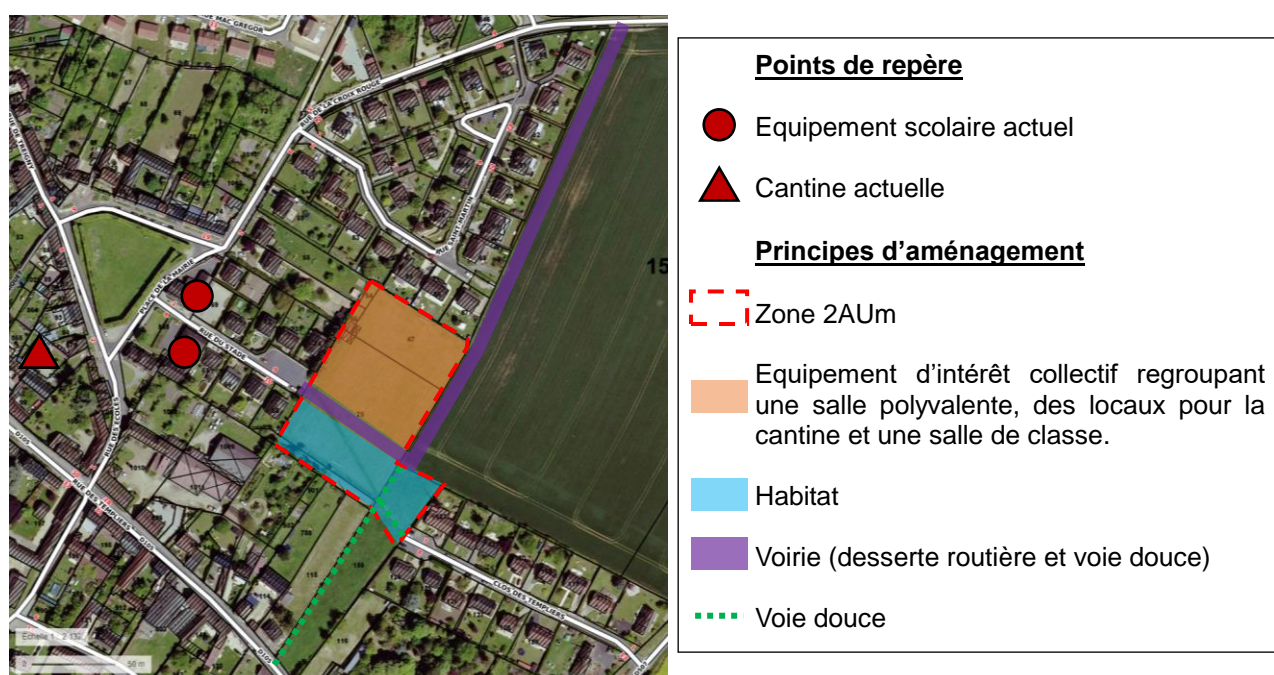
Figure 2 : Localisation des angles de prise de vue



Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm est en parfaite adéquation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2015, dont une des orientations est d'« envisager l'aménagement d'un îlot foncier en lien direct avec les principaux équipements et permettant de créer de nouveaux bouclages ». Le PADD précise : « 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. »

Il s'agit donc de concrétiser une orientation du PLU approuvé en 2015, à présent que le projet a été affiné.

Le schéma ci-dessous explique l'intention de la commune.



**Figure 3 : Principes d'aménagement de la zone**

La partie nord du site serait vouée à accueillir les équipements publics, et l'espace résiduel au sud pourrait accueillir de l'habitat, qui bénéficierait de la proximité des équipements.

Une voie de desserte reliant la rue du Stade et la rue de la Croix Rouge serait aménagée. En effet, la commune souhaite limiter la circulation automobile dans la rue du Stade, et envisage donc de créer une boucle en sens unique. Or l'aménagement d'un accès sur la rue des Templiers, au sud, serait dangereux (RD105 fréquentée, proximité du carrefour avec la rue de la Sellerie). De même, l'aménagement d'un accès via le Clos des Templier ne semble pas opportun (dangerosité du carrefour sur la RD507).

L'accessibilité des équipements via ces deux voies (rue des Templiers et Clos des Templiers) devra néanmoins être rendue possible par des voies douces, facilitant ainsi les déplacements piétons vers les équipements scolaires et la salle polyvalente.



### 1.2.3 Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'aménagement de ces équipements est nécessaire pour répondre aux besoins de la population, compte tenu de l'accroissement attendu du nombre d'enfants scolarisés suite aux récentes opérations immobilières, et de la vétusté des locaux périscolaires actuellement situés dans des préfabriqués.

Cet équipement nécessite des surfaces importantes (emprise du bâti, zone de stationnement...) et une accessibilité aisée.

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones U) figurent sur la carte ci-dessous.

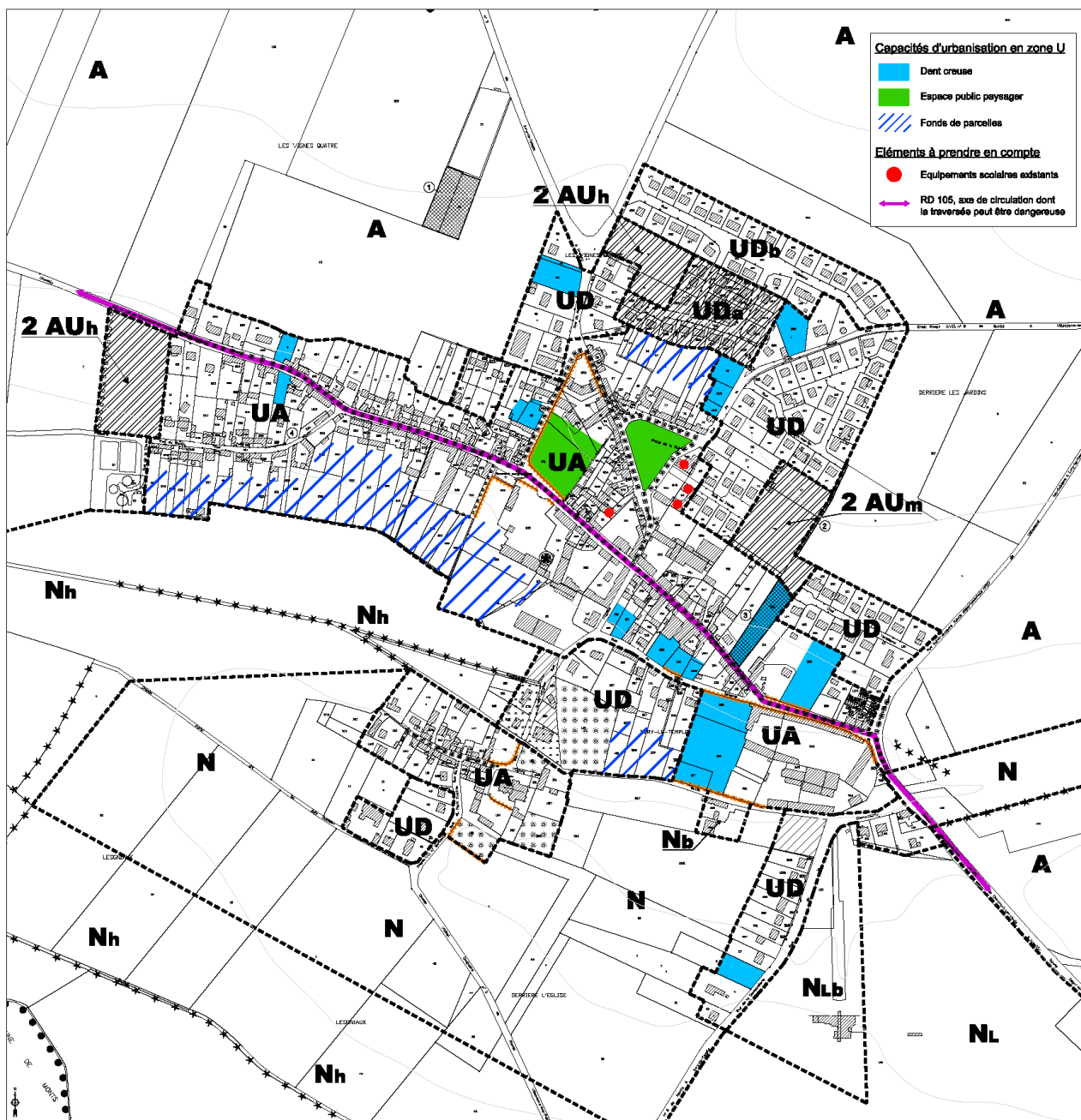


Figure 4 : Disponibilités foncières en zone urbaine (fond de plan : plan n°5c du PLU approuvé en 2015)

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones U) présentent une ou plusieurs caractéristique(s) inadaptée(s) pour accueillir le projet :

- superficies limitées et donc insuffisantes au regard des besoins du projet,
- espaces publics paysagers qui font office de poumons verts dans l'agglomération et qui permettent l'organisation des manifestations locales (place de la Mairie, Clos Tavernier),
- fonds de parcelles non desservis par des voies ou espaces bordés par des voies dont les caractéristiques s'avèrent inadaptées pour assurer une bonne desserte et un fonctionnement optimal et sécurisé de l'équipement.
- éloignement par rapport aux autres équipements scolaires, qui ne garantirait pas la sécurité des élèves lors de leurs déplacements entre les écoles et les locaux périscolaires, et tout particulièrement si la traversée de la RD105 était nécessaire.

Ainsi, l'analyse a démontré la nécessité d'ouvrir la zone 2AUm à l'urbanisation.

La zone 2AUm, qui avait été prévue pour accueillir ces équipements dès l'élaboration du PLU est idéalement située par rapport aux équipements scolaires existants car elle se trouve à environ 100 m de ces derniers via la rue du Stade, une voie peu empruntée et équipée de trottoirs, d'où un accès sécurisé au site.

Par ailleurs la zone 2AUm, située entre la rue du Stade et le Clos des Templiers, est intégrée à l'enveloppe agglomérée actuelle en ce qu'elle est encadrée sur trois côtés par des constructions, et elle ne concerne pas de terrains à vocation agricole ou naturelle, puisqu'elle est actuellement occupée par un terrain de football qui n'accueille plus de compétitions sportives, un fond de jardin et une « dent creuse » (cultivée, mais non déclarée à la PAC).

La voie d'accès complémentaire à aménager, qui fera l'objet d'un emplacement réservé, concerne un terrain actuellement cultivé. Néanmoins, la voie sera positionnée le long d'un quartier pavillonnaire et des équipements futurs, sur une largeur de 10 m. Considérant qu'il convient maintenant de maintenir une marge d'au moins 5 m entre les zones d'habitat et les zones de traitement des cultures, cet aménagement affectera très peu la surface exploitable du terrain agricole.

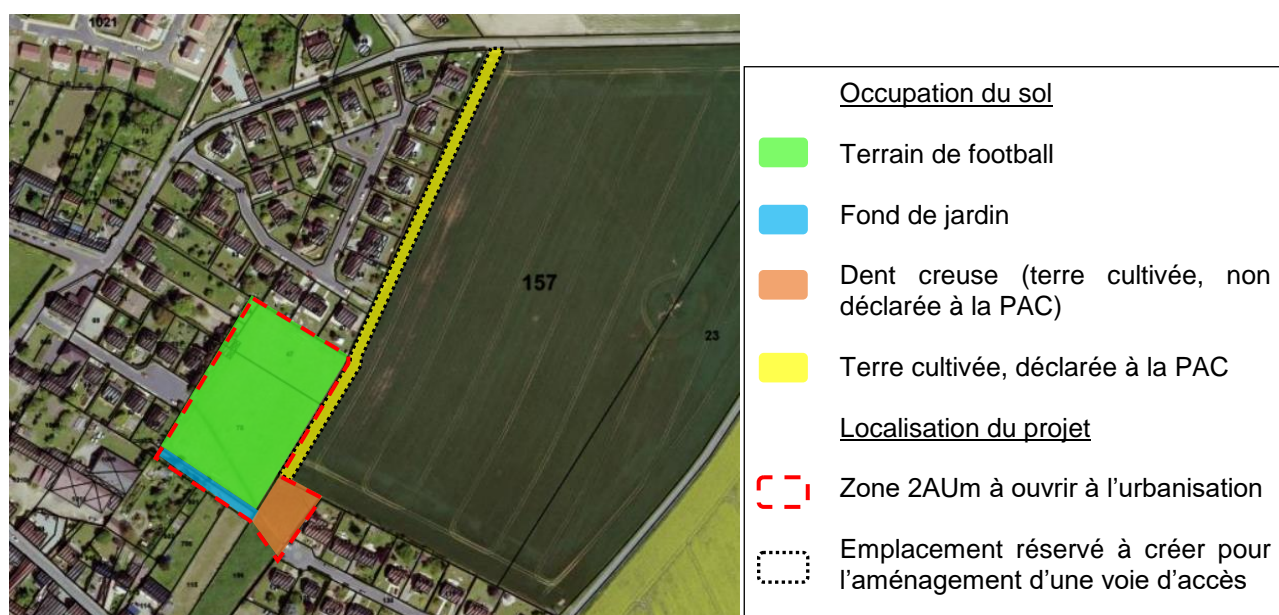


Figure 5 : Occupation actuelle du sol, au niveau du projet

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm est justifiée et la consommation d'espaces agricoles sera limitée.

## 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS MODIFIÉES DU PLU

## 2.1 RAPPEL

Le territoire communal se divise en quatre grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif (UA, UD et UE) ;
- Les zones à urbaniser qui sont des zones non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Elles sont programmées pour planifier le développement d'un territoire sur le court, moyen et long terme. Elles prennent la dénomination de zones AU suivie d'un indicatif en fonction des vocations ou échéancier souhaités : 2AUh et 2AUm ;
- La zone agricole qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour indicatif A ;
- La zone naturelle et forestière correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle a pour indicatif N.

Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur les plans de découpage en zones sur lesquels sont notamment indiqués :

- les espaces boisés classés,
- les haies ou alignements d'arbres à protéger,
- les bâtiments à caractère patrimonial dont le changement de destination est autorisé,
- les emplacements réservés (ER),
- les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- les secteurs où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en vertu de l'existence de risques naturels,
- les secteurs inconstructibles en vertu de l'existence de risques naturels,
- les parcs à protéger,
- les murs à protéger,
- le bâti patrimonial à protéger,
- les plantations à réaliser,
- les tronçons de voie sur lesquels tout nouvel accès est interdit,
- les sections de rue dans lesquelles le bâti est soumis à des dispositions particulières d'implantation.

La modification concerne :

- le classement de la zone 2AUm en zone 1AUm,
- la définition d'un règlement pour la zone 1AUm,
- l'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur,
- l'ajustement des emplacements réservés n°2 et 3 prévus pour l'aménagement des accès au site.

## 2.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.2.1 Classement de la zone 2AUm en zone 1AUm

La zone 2AUm qui avait été définie dans le PLU approuvé est entièrement reclassée en zone 1AUm (zone à urbaniser à vocation mixte, urbanisable de suite). Pour rappel, une zone 2AU est une zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une modification ou d'une révision du PLU ; une zone 1AU est une zone à urbaniser urbanisable de suite.

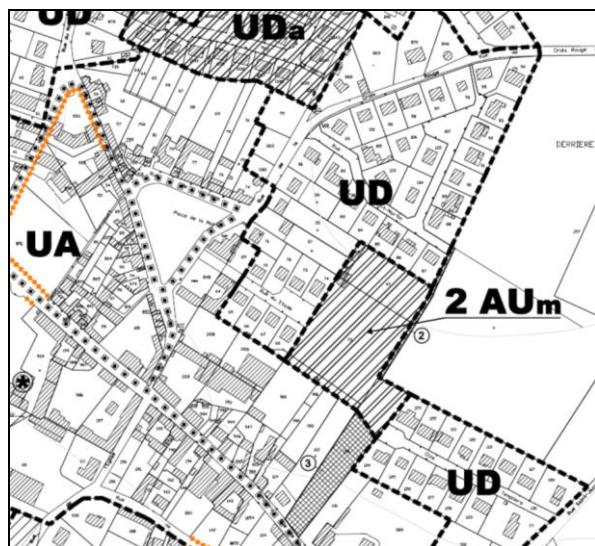


Figure 6 : Extrait du plan 5c avant modification

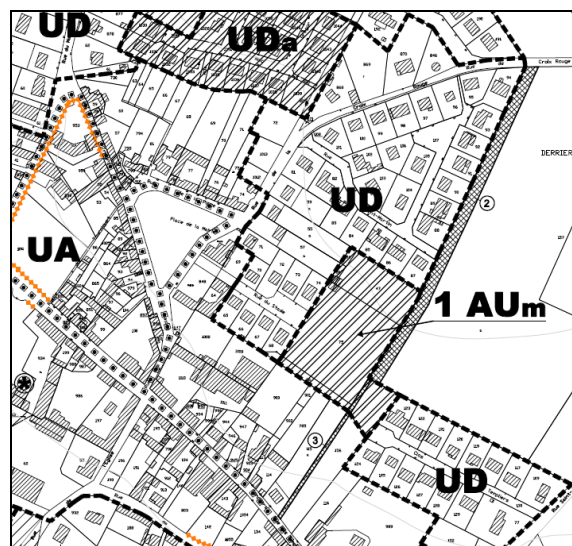


Figure 7 : Extrait du plan 5c après modification

Le classement de la zone 2AUm en zone 1AUm est possible car les réseaux (eau potable, électricité, assainissement) sont déployés à proximité immédiate de la zone (notamment rue du Stade).

### 2.2.2 Modification de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2, initialement prévu pour l'aménagement d'une sente piétonne reliant la rue Saint-Martin à la zone 2AUm est modifié. La commune souhaite à présent aménager une voie carrossable, doublée d'une sente piétonne, jusqu'à la rue de la Croix Rouge. L'emprise de l'emplacement réservé est donc agrandie, en largeur (10 m au lieu de 3 m initialement), et en longueur pour atteindre la rue de la Croix Rouge.





Figure 8 : ER n°2 avant modification



Figure 9 : ER n°2 après modification

### 2.2.1 Modification de l'emplacement réservé n°3

L'emplacement réservé n°3, initialement prévu pour l'aménagement d'un accès depuis la rue des Templiers vers la zone 2AUm est modifié. En raison de la dangerosité de créer un nouvel accès carrossable sur la rue des Templiers (route départementale fréquentée), la commune souhaite à présent s'en tenir à l'aménagement d'une sente piétonne. Ainsi, l'emprise de l'emplacement réservé est réduite pour se limiter au strict besoin : une bande de 3 m de large en limite ouest de la parcelle n°156. L'emplacement réservé a été prolongé au nord, pour atteindre physiquement la future voie carrossable.



Figure 10 : ER n°3 avant modification



Figure 11 : ER n°3 après modification

## 2.3 RÈGLEMENT ECRIT

### 2.3.1 Zone 1AUm

Un règlement est établi pour la zone 1AUm nouvellement créée.

#### Article 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières

La zone 1AUm a vocation à accueillir des équipements publics et de l'habitat. Du fait de son positionnement imbriqué à l'intérieur de secteurs principalement résidentiels (zone UD), le règlement de la zone 1AUm s'appuie principalement sur celui de la zone UD. C'est notamment le cas pour les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition.

Le règlement n'autorise pas le développement d'activités nuisantes, dont l'exercice peut s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est la raison pour laquelle les constructions ou installations à usage industriel, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, commercial ou agricole sont interdites, de même que les installations classées. Il en est de même pour les parcs d'attraction, ou encore l'exploitation de carrières.

Ainsi, en termes d'activités, seules sont autorisées les parties de construction à usage de bureaux (professions libérales...), d'artisanat et de services, à condition de n'occuper qu'une partie de la construction à usage d'habitation existante ou projetée et de ne pas générer de nuisances. La volonté municipale est de ne pas contraindre le développement de petites activités non nuisantes.

Pour des raisons esthétiques et de salubrité, l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, est interdite.

En outre, pour assurer une cohérence dans l'aménagement futur de la zone, certaines destinations ont été interdites, car peu à même de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu bâti existant : camping, caravanes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, dépôts de véhicules, etc.

En termes de risques, par précaution, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la possible présence d'eau dans le sol et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. La municipalité n'a cependant pas connaissance d'un risque avéré (absence de sinistre à proximité).

Enfin, le règlement rappelle que les principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être respectés.

#### Article 3 – Accès et voirie

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès direct depuis les rues existantes) et d'éviter la création de voies nouvelles privatives se raccordant aux voies publiques existantes. Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Il est par ailleurs rappelé que les voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et qu'elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### Article 4 – Desserte par les réseaux

Pour des raisons sanitaires, toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable. De plus, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, ce qui évitera toute pollution vers les milieux naturels. En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement privilégie un traitement et une infiltration à la parcelle (réduisant ainsi les risques d'inondation en aval), à moins d'une impossibilité technique avérée. Enfin, pour des raisons esthétiques, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution seront aménagés en

souterrain.

#### Article 5 – Caractéristiques des terrains

Cet article ayant été abrogé par la loi ALUR, il n'est pas règlementé.

#### Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Comme en zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil pavillonnaire dominant observé dans la rue du Stade. Le recul fixé à 5 m ménage suffisamment d'espace pour stationner devant la construction et limiter ainsi les risques de stationnement sur la voie.

Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée au-delà de 20 m de profondeur. Cette règle vise à éviter la réalisation de constructions "en double rideau", implantation qui présente un risque de dégrader la trame bâtie. La profondeur fixée a été déterminée en cohérence avec la zone UD voisine.

Cette dernière règle ne concerne que les habitations et donc ni les annexes, ni les installations à usage de loisirs à caractère privé qui peuvent être liées à une habitation (piscine, court de tennis,...).

#### Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative. Celles non contiguës aux limites séparatives devront être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres. Ces règles visent à permettre un bâti groupé (maisons en bande par exemple), facilitant ainsi une densification du secteur.

#### Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En cohérence avec les règles édictées en zone UD, sur un même terrain, la distance entre deux habitations non contiguës doit être au moins égale à 5 m.

#### Article 9 - Emprise au sol

Comme en zone UD, l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est fixée à 35 %. L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les équipements publics.

#### Article 10 - Hauteur maximale

La hauteur maximale des équipements publics est fixée à 10 m au faîtage, pour permettre l'implantation des équipements prévus : une salle polyvalente, des locaux pour la cantine et une salle de classe.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, soit R+1+C, en cohérence avec les habitations implantées à proximité.

#### Article 11 - Aspect extérieur

Le règlement s'appuie en grande partie sur celui de la zone UD, pour assurer une cohérence architecturale.

Les principales exigences concernent la couleur des matériaux destinés à être recouverts (respect du nuancier de couleur de la charte architecturale du Vexin Sablons), la pente et les matériaux de couverture des toitures pour conserver une certaine harmonie et ne pas dégrader le paysage.

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont autorisées ; nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur fixées par le PLU. La Commune affiche par ces exceptions sa volonté de tenir compte des avancées technologiques dans le bâtiment.

Concernant les clôtures sur rue en zone UD, elles pourront être minérales ou végétales. Les clôtures seront constituées soit de murets surmontés d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage, soit de haies vives doublées ou non d'un grillage.

#### Article 12 - Stationnement

Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics afin de ne pas générer de dysfonctionnement en matière de circulation. La réalisation d'au moins deux places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. De plus, le règlement mentionne la réalisation de places de stationnement supplémentaires par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les établissements recevant du public, un ratio d'une place de stationnement est fixé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Enfin, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Les ratios imposés sont les mêmes que dans les autres zones.

#### Article 13 – Espaces libres et plantations

Les règles visent deux objectifs : s'assurer de l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage environnant, et limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées dont une liste non exhaustive figure dans le règlement. De plus, sur les terrains recevant de l'habitat, l'ensemble des surfaces imperméabilisées ne doit pas excéder 70% des espaces restés libres après implantation des constructions.

#### Article 14 – Coefficient d'occupation des Sols (COS)

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il n'est plus possible de fixer un coefficient d'occupation du sol minimal. Par conséquent, l'article n'est pas réglementé.

#### Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

Considérant que le Code de la Construction impose des normes strictes de performances énergétiques et environnementales aux constructions neuves, il n'a pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes à l'article 15.

#### Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications numériques

Le réseau Très Haut Débit a été déployé dans les zones urbanisées de la commune. Dans la zone 1AUm, le règlement indique que toute nouvelle construction doit pouvoir être raccordée au réseau. Ainsi, l'aménageur devra prolonger le réseau existant pour desservir les constructions futures.

### 2.3.2 Zone 2AU

Dans le PLU approuvé en 2015, le règlement de la zone 2AU regroupait les règles du secteur 2AUm et du secteur 2AUh. Le secteur 2AUm étant supprimé (terrains classés en zone 1AUm), le règlement de la zone 2AU est mis à jour pour ne plus comporter de référence au secteur 2AUm. Il devient ainsi entièrement dédié à la zone 2AUh. Il s'agit d'une simple mise à jour, les règles de la zone 2AUh sont inchangées.

## 2.4 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur le secteur concerné par la modification (zone 1AUm), ont été ajustées pour tenir compte de l'évolution du projet.

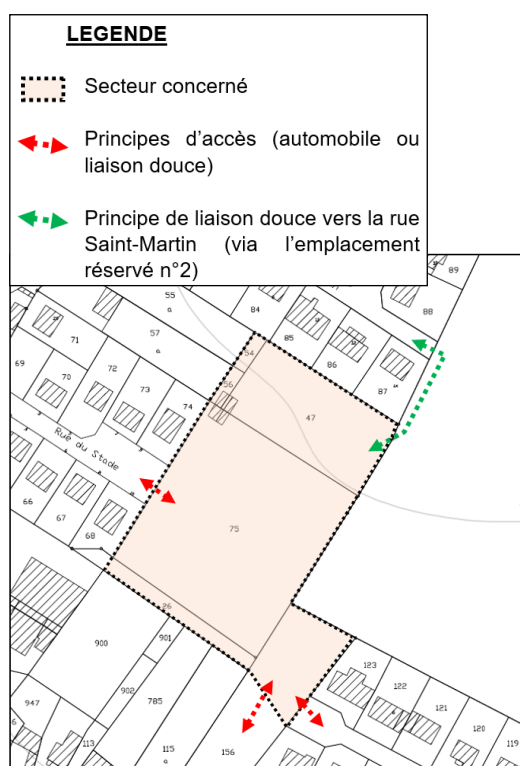


Figure 12 : OAP avant modification

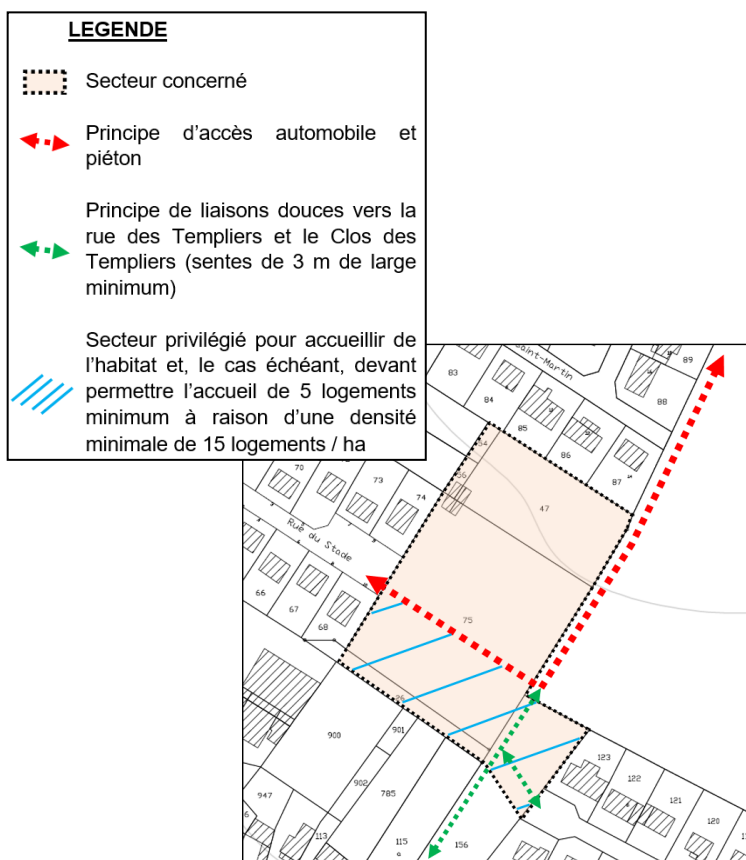


Figure 13 : OAP après modification

En l'occurrence, les principes de desserte sont mis à jour :

- la desserte automobile du site s'appuiera sur une voie carrossable reliant la rue du Stade à la rue de la Croix Rouge (cette voie devra également être équipée pour permettre les déplacements piétons) ;
- des liaisons douces de 3 m de large minimum devront permettre d'accéder à la zone depuis le Clos des Templiers et la rue des Templiers.

De plus, pour contribuer à une densification du site, les OAP indiquent le secteur privilégié pour accueillir de l'habitat, et le nombre minimal de logements à y réaliser (5 logements, ce qui équivaut à une densité de 15 logements/ha sur l'espace concerné). Le terme de « secteur privilégié » utilisé ici signifie que les OAP ne s'opposent pas à accueillir des équipements sur cet espace, notamment si le besoin en équipements devait être revu à la hausse. Dans ce cas, il conviendrait d'appliquer la densité minimale sur l'espace résiduel effectivement affecté à de l'habitat.



## 2.5 ÉVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

ZONES	SUPERFICIE AVANT MODIFICATION	SUPERFICIE APRES MODIFICATION	EVOLUTION
UA	24 ha 44	24 ha 44	0
UD	13 ha 27	13 ha 27	0
Dont UDa	01 ha 28	01 ha 28	0
UDb	02 ha 06	02 ha 06	0
UE	06 ha 09	06 ha 09	0
<b>Total zones U</b>	<b>43 ha 80</b>	<b>43 ha 80</b>	<b>0</b>
1AUm	-	00 ha 92	+ 0 ha 92
2AUh	01 ha 53	01 ha 53	0
2AUm	00 ha 92	-	- 0 ha 92
<b>Total zones AU</b>	<b>02 ha 44</b>	<b>02 ha 44</b>	<b>0</b>
A	861 ha 21	861 ha 21	0
N	338 ha 55	338 ha 55	0
Dont Nb	00 ha 24	00 ha 24	0
Ne	04 ha 34	04 ha 34	0
Nh	135 ha 57	135 ha 57	0
N <sub>L</sub>	87 ha 41	87 ha 41	0
N <sub>LB</sub>	02 ha 50	02 ha 50	0
Nve	11 ha 00	11 ha 00	0
<b>Total zones A et N</b>	<b>1 199 ha 76</b>	<b>1 199 ha 76</b>	<b>0</b>
Superficie communale	1 246 ha 00	1 246 ha 00	0
Espaces boisés classés	17 ha 43	17 ha 43	0

La modification n°1 du PLU n'a d'incidence que sur les superficies des zones à urbaniser : 0,92 ha de zone 2AUm est reclassé en zone 1AUm. La superficie totale de l'ensemble des zones à urbaniser est inchangée.

Les zones urbaines, agricoles et naturelles sont inchangées.

## 2.6 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 2.6.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme de planification intercommunale sur 10 à 15 ans. C'est un outil d'élaboration de projet d'aménagement qui prend en compte divers domaines : habitat, logement, activité économique, environnement, transport et déplacements, services publics à la population (petite enfance, santé, personnes âgées).

La commune d'Ivry-le-Temple est membre de la Communauté de Communes des Sablons, et est ainsi couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Sablons dont la dernière révision a été approuvée le 05 mars 2020.

Le projet de modification du PLU participera à la mise en œuvre du SCOT :

- en limitant la consommation d'espaces agricoles, puisque la zone à aménager est principalement occupée par un terrain de football,
- en garantissant une bonne insertion du projet dans le village, par le choix d'un espace

- central, situé à proximité des équipements existants, et accessible par différents points d'interconnexion avec le reste du village ;
- en prévoyant l'aménagement de voies douces permettant de promouvoir l'accès aux équipements publics à pied ;
  - en permettant l'accueil de nouveaux logements en respectant la densité minimale prévue par le SCOT ;
  - en maîtrisant l'impact paysager de l'opération future, par l'obligation d'un aspect végétal pour les clôtures situées en lisière de la zone agricole.

Aucune orientation du SCOT n'est contrariée par la présente modification du PLU.

#### 2.6.2 *Programme Local de l'Habitat (PLH)*

La commune d'Ivry-le-Temple est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) des Sablons approuvé le 05 mars 2020.

Par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm qui devra accueillir au moins 5 logements, la modification du PLU permettra de répondre en partie aux objectifs du PLH, qui prévoient l'accueil de 24 logements supplémentaires sur la commune, entre 2020 et 2025. La modification ne s'oppose pas à l'accueil de logements aidés.

#### 2.6.3 *Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)*

La commune d'Ivry-le-Temple est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands qui a été adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009, et qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

La présente modification ne présente aucune incompatibilité avec le SDAGE, car elle n'impacte pas de cours d'eau ou de zone humide. En outre, la zone de projet n'est pas concernée par d'éventuels risques de ruissellement. Le règlement de la zone 1AUm impose le raccordement des constructions futures au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ce qui évitera toute pollution des milieux. Enfin, la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est obligatoire, réduisant ainsi les risques de ruissellement en aval.

#### 2.6.4 *Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)*

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un document issu de la transposition en droit français de la directive 2007/60/CE du Parlement et du Conseil du 23 octobre 2007. Il vise à réduire les conséquences négatives associées aux inondations.

Le PGRI du Bassin Seine Normandie a été approuvé en décembre 2015. Le territoire d'Ivry-le-Temple ne fait pas partie des Territoires à Risque Important (TRI). Ces derniers correspondent aux zones dans lesquelles les enjeux potentiellement exposés aux inondations sont les plus importants (notamment les enjeux humains et économiques), ce qui justifie une action volontariste et à court terme de tous les acteurs de la gestion du risque inondation.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUm est compatible avec le PGRI, car le secteur n'est pas soumis à des risques d'inondation. Par précaution, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la possible présence d'eau dans le sol (remontées de nappe) et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. La municipalité n'a cependant pas connaissance d'un risque avéré (absence de sinistre à proximité), ce qui est cohérent avec la carte de remontées de nappe du BRGM.

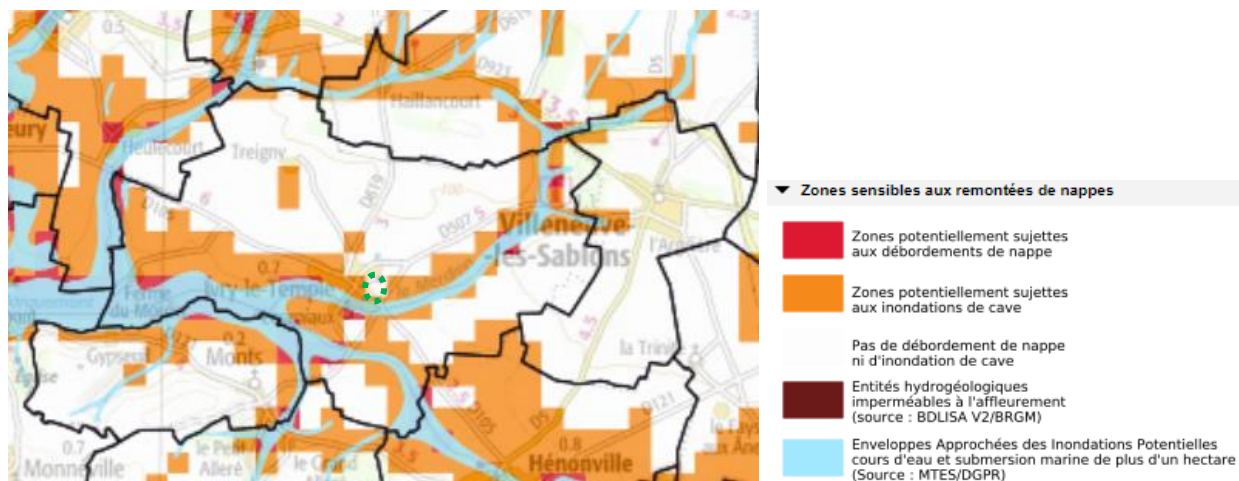


Figure 14 : Localisation du projet par rapport aux risques de remontées de nappe (Source : Infoterre)

#### 2.6.5 Autres documents supra-communaux

La commune d'Ivry-le-Temple n'est couverte ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par un Plan de Déplacement Urbain (PDU), ni par des zones de bruit des aéroports, ni par un Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et enfin n'est pas concernée par une Charte du Parc Naturel Régional (PNR).

### 3. MISE EN ŒUVRE DU PLAN MODIFIÉ

### **3.1. PRÉAMBULE**

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme devra donc se faire en restant vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

### **3.2. IMPLICATIONS**

Les implications sont d'ordre essentiellement financier.

La commune devra supporter la charge financière de l'extension ou de la modernisation de la voirie et des réseaux divers situés à l'intérieur des zones urbaines et nécessaires à l'accueil des populations nouvelles.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),
- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,
- pourra, le cas échéant, demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,
- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

### **3.3. ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT**

#### **3.3.1. Action foncière**

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'user du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones



urbaines (U) et des zones d'extension future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière peuvent également être engagés.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'État.

### 3.3.2. Gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

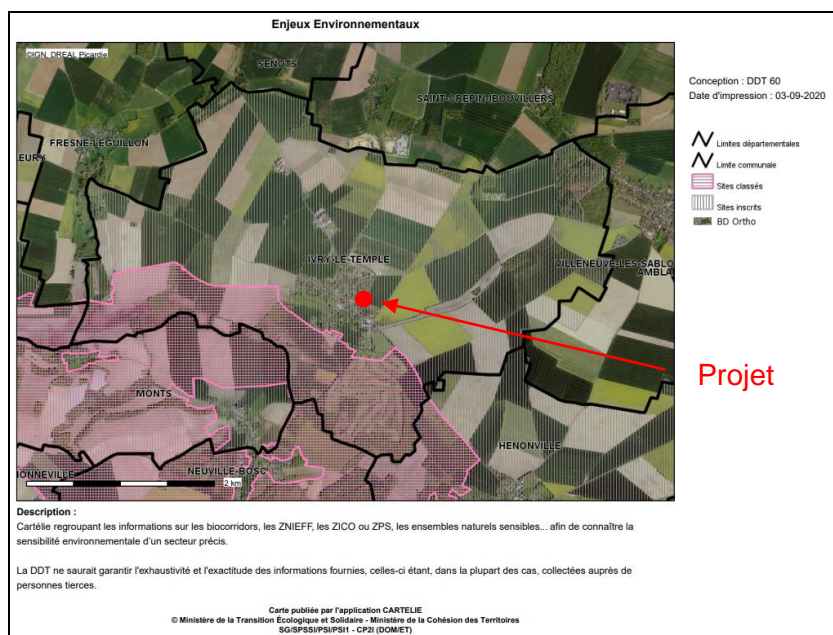
A cette fin, elle peut mettre en œuvre tous les moyens que le Plan Local d'urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, toutes les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

## 3.4. INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFIÉ SUR L'ENVIRONNEMENT

### 3.4.1. Paysage

En termes de périmètres de reconnaissances paysagères, le territoire d'Ivry-le-Temple est concerné par :

- le site classé des Buttes de Rosne et vallée de la Troësne, qui couvre la partie sud du territoire,
- le site inscrit du Vexin français qui couvre toute la commune.



**Figure 15 : Sites inscrits et classés sur le territoire communal (source : DDT de l'Oise)**

La modification du PLU aura une faible incidence sur le paysage, car la zone ouverte à l'urbanisation est déjà bordée par des espaces urbanisés sur trois côtés. Ainsi, il n'y a qu'une lisière potentiellement sensible, au nord-est de la zone. La RD 507 est donc l'axe routier depuis lequel le site sera potentiellement visible dans le paysage.

Comme le montre la photographie ci-après, l'impact du projet sur le paysage sera modéré car le site est bordé de part et d'autre par des espaces pavillonnaires. Les futures constructions viendront simplement combler un vide au sein de l'enveloppe urbaine. Les règles relatives à la hauteur maximale des constructions visent à n'admettre que des constructions dont le gabarit sera d'un ordre de grandeur proche de celui des constructions voisines, afin de ne pas générer de rupture brutale dans le paysage.



**Figure 16 : Localisation de l'angle de prise de vue par rapport au site de projet**



**Figure 17 : Photographie du site depuis la RD507**

En outre, les règles relatives aux clôtures prévoient un aspect végétal pour toutes les clôtures situées en limite de la zone agricole, ce qui contribuera à une bonne insertion paysagère de l'opération.

### 3.4.2. Milieux naturels

#### A. Biodiversité

En termes de périmètres de reconnaissances environnementales, le territoire d'Ivry-le-Temple est concerné par :

- une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF) (Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle), au niveau du ru de Pouilly, à l'extrémité ouest du territoire,
- deux Espaces Naturels Sensibles (ENS) d'intérêt local : le site « Réseau de cours d'eau salmonicoles du Pays de Thelle » qui correspond au périmètre de la ZNIEFF de type 1 et le site « Bois de la Gloriette » situé à l'extrémité nord-est du territoire,

- 25/27

il en ressort que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 situés aux environs.



- la Zone Spéciale de Conservation « Sites chiroptères du Vexin français » FR1102015, à environ 9,5 km,
- la Zone Spéciale de Conservation « Cuesta du Bray », FR2200371, à environ 11,5 km.

- que la modification du PLU concerne principalement un espace déjà anthropisé (terrain de football) ;
- que l'ensemble de la zone ouverte à l'urbanisation ne comporte ni massifs arborés, ni linéaires végétaux susceptibles de constituer un site d'hivernage, un site de nidification, ou une halte migratoire pour les oiseaux, ou qui seraient susceptibles de comporter des cavités pour la reproduction et l'hibernation des chiroptères, ou qui seraient susceptibles de constituer un refuge pour la faune ;
- que l'urbanisation du site n'est pas susceptible de remettre en cause d'éventuels corridors écologiques (pas de corridors traversant cette zone) ;

il en ressort que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 situés aux environs.



## B. Ressource en eau

La présente modification n'impacte pas de cours d'eau ou de zone humide.

L'alimentation en eau potable d'Ivry-le-Temple provient d'un captage d'eau situé sur la commune de Fresne-Léguillon. Aucun problème de quantité ni de qualité n'a été relevé. La ressource est suffisante pour alimenter les besoins futurs.

Le règlement de la zone 1AUm impose le raccordement des constructions futures au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ce qui évitera toute pollution des milieux. Les eaux usées de la commune sont actuellement traitées dans la station d'épuration communale de 1 200 équivalents habitants. Dès 2020, la commune sera raccordée à la nouvelle station d'épuration de 12 700 EH située à Fleury. Elle traitera les eaux des communes de Monts, Neuville-Bosc, Hénonville, Ivry-le-Temple, Monneville, Fleury, Fresne-Léguillon, Senots, Montchevreuil, Pouilly, Le Mesnil-Théribus, Jouy-sous-Thelle, Saint-Crépin-Ibouvilliers (le hameau de Montherlant) et Valdampierre, soit une population d'environ 9 000 habitants, ce qui laisse suffisamment de marge pour répondre aux besoins futurs de ces communes.

## C. Gaz à effet de serre

Le projet prévoit l'implantation d'équipements publics à proximité immédiate des équipements existants et du centre-bourg, ce qui facilitera les déplacements piétons entre ces équipements. Des voies douces sont prévues pour faciliter l'accès aux futurs équipements depuis les autres secteurs du village. En outre, l'accueil de quelques logements sur la zone, permettra aux futurs habitants de ces habitations de rejoindre les équipements à pied, réduisant également l'usage de la voiture.

La construction d'équipements scolaires et périscolaires neufs, dans le respect des dernières réglementations thermiques, favorisera la réduction des émissions de gaz à effet de serre, considérant que la cantine est actuellement installée dans des locaux vétustes préfabriqués.

## D. Consommation d'espaces

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUm générera une très faible consommation d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'elle est actuellement occupée par un terrain de football (0,76 ha), un fond de jardin (0,05 ha) et une « dent creuse », cultivée, mais non déclarée à la PAC (0,10 ha).

L'aménagement de la voie générera la consommation d'environ 3000 m<sup>2</sup> de terres cultivées. Néanmoins, la voie sera positionnée le long d'un quartier pavillonnaire et des équipements futurs, sur une largeur de 10 m. Considérant qu'il convient maintenant de maintenir une marge d'au moins 5 m entre les zones d'habitat et les zones de traitement des cultures, cet aménagement affectera très peu la surface exploitable du terrain agricole.

## E. Risques

La zone concernée par la modification n'est soumise à aucun risque majeur connu. La récente étude hydraulique réalisée sur le bassin versant de la Troësne n'identifie aucun risque sur cette zone (ruissellement, coulée de boue, inondation). Par précaution, le règlement attire l'attention des pétitionnaires sur la possible présence d'eau dans le sol (remontées de nappe) et les invite à étudier et employer les mesures constructives propres à y faire face. La municipalité n'a cependant pas connaissance d'un risque avéré (absence de sinistre à proximité), ce qui est cohérent avec la carte de remontées de nappe du BRGM.

En outre, dans la zone 1AUm, la gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération est imposée, réduisant ainsi les risques de ruissellement en aval.

### 3.4.3. *Cadre bâti*

La zone ouverte à l'urbanisation est située en dehors de tout périmètre de protection des monuments historiques.

S'agissant du site inscrit du Vexin Français, il est rappelé que celui-ci inclut dans son périmètre l'ensemble de la commune, et donc des espaces déjà très anthropisés, et que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUm, qui permettra d'implanter de nouveaux équipements nécessaires aux habitants du village et quelques logements n'est pas de nature à remettre en cause les richesses patrimoniales reconnues.

La localisation de la zone 1AUm à proximité du centre-bourg et dans un espace en grande partie enclavé par l'urbanisation permettra une bonne intégration du projet dans l'enveloppe urbaine.

### 3.4.4. *Synthèse*

Globalement, les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans la logique engagée lors de l'élaboration du PLU, qui prévoyait l'accueil d'équipements publics et de quelques logements à proximité immédiate du centre-bourg, pour répondre aux besoins de la population. Ainsi, la modification n°1 du PLU est sans incidence sur l'économie générale du document approuvé en 2015 et ne comporte aucune remise en cause du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

D'autre part, en ce qui concerne d'éventuelles incidences sur l'environnement, nous retiendrons que :

- la modification n'aura pas d'impact majeur sur le paysage, du fait du positionnement de la zone ouverte à l'urbanisation et des règles instaurées,
- aucun périmètre de reconnaissance environnementale n'est impacté,
- l'atteinte aux espaces agricoles est très faible, considérant que le site est principalement occupé par un terrain de football,
- le développement des circulations douces est prévu dans le projet,
- la zone ouverte à l'urbanisation n'est pas soumise aux risques naturels majeurs.

Ainsi, la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale, comme le confirme la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 08 septembre 2020.