TOPOS

Ivors
Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ivors

Rapport de présentation



Département de l'Oise

TOPOS - atelier d'urbanisme - agence.nordpicardie@toposweb.com

Sommaire

Première Partie : Analyse de l'état initial 5

Présentation de la commune 6

Situation géographique 7

Accès 7

Situation administrative 7

Préconisations du SCOT 8

Services publics 9

Environnement physique 10

Topographie 10

Hydrologie 10

Géologie 11

Climatologie 12

Risques naturels 12

Environnement naturel 13

Entités paysagères 13

Occupation des sols 13

ZNIEFF 15

Environnement agricole 17

Environnement paysager 19

Situation supra-communale 19

Situation communale 20

Sommaire

Environnement urbain 23
Morphologie urbaine 23
Architecture urbaine 24
Trame viaire 26
Entrée de village 27
Services, commerces, associations 28
Patrimoine 29
Environnement socio-économique 30
Population 30
Solde migratoire et naturel 30
Structure par âge 31
Evolution des ménages 31
La commune dans son environnement 32
Logement et habitat 33
Scénarii d'évolution démographique 34
Economie et vie sociale 35
Contraintes environnementales 36
Risques 37
Servitudes d'utilité publique 39
Enjeux 40

Sommaire

Deuxième Partie : Choix retenus 42

Superficie 43

Justifications du PADD 44

Justifications du zonage 46

Justifications du règlement 50

Justifications des orientations d'aménagements (OA) 54

Justifications des emplacements réservés (ER) 56

Troisième Partie : Incidences sur l'environnement 57

Incidences du projet sur le milieu physique 58

Incidences du projet sur le milieu naturel 59

Incidences du projet sur le milieu urbain 59

Incidences du projet sur l'environnement économique et social 60

Première partie

Analyse de l'état initial





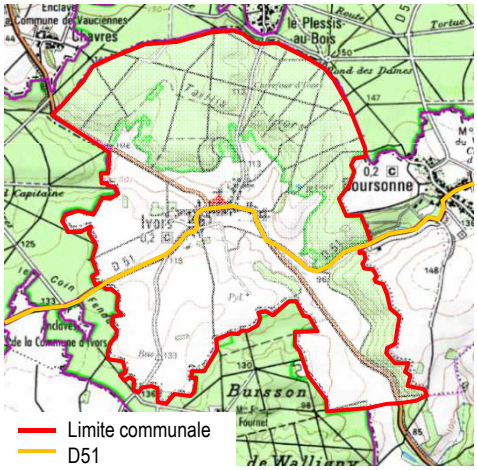




Présentation de la Commune

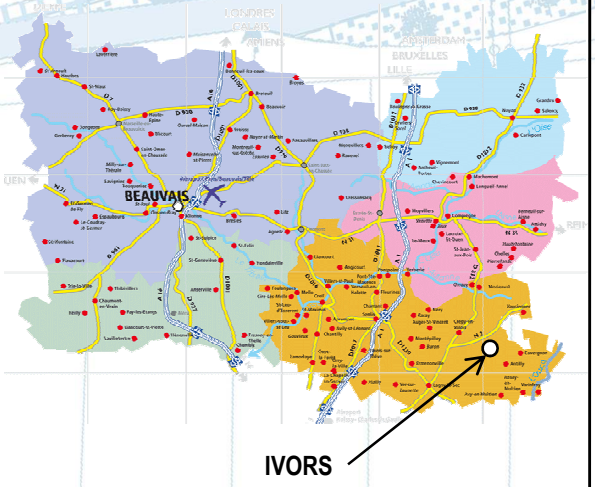
Situation géographique

- La commune d'IVORS est localisée au Sud-est du département de l'Oise.
- La commune s'étend sur 8.35 km² dont près d'un tiers est recouvert de forêt communale.
- Au dernier recensement de l'INSEE, en 2006, la commune comptait 228 habitants.
- Au 1er Janvier 2010, la commune estime sa population à 235 habitants.
- IVORS dépend du canton de BETZ, situé à 7 km. Il regroupe 25 communes rurales. Ce canton appartient à l'arrondissement de SENLIS.
- La commune se trouve à 28 km au Sud-est de COMPIEGNE, la plus grande ville aux alentours.
- IVORS est également proche du parc naturel régional d'Oise-Pays de France à environ 21 km.



Territoire communal d'IVORS

Source www.geoportail.fr



Localisation d'IVORS dans le département

Source Internet

- Le territoire est entouré par les communes de :

  - BOURSONNE au Nord, Nord-est,
  - CUVERGNON au Sud, Sud-est,
  - VAUMOISE au Nord-ouest,
  - AUTHEUIL-EN-VALOIS au Sud-est.

- La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Valois.

Accès

- La commune est située à environ 5 km de la N2, au Nord-est.
- L'accès principal à la commune se fait par la D51. Celle-ci traverse IVORS d'Est en Ouest.

Situation administrative :

- Les services administratifs sont représentés par la mairie.
- IVORS est en regroupement scolaire avec les communes de BOURSONNE et AUTHEUIL EN VALOIS. 60 élèves sont accueillis à IVORS et 30 à BOURSONNE. L'accueil périscolaire et la cantine scolaire sont situés à BOURSONNE.
- 80 élèves fréquentaient le regroupement en 2008-2009 et 97 en 2009-2010

La Communauté de Communes du Pays de Valois.

- Son siège se situe à NANTEUIL-LE-HAUDOUIN, à 16 km d'IVORS.
- Elle regroupe 62 communes.
- Elle exerce les compétences suivantes :
  - Aménagement de l'espace,
  - Développement économique,
  - Protection et mise en valeur de l'environnement,
  - Politique du logement et du cadre de vie,
  - Création, aménagement et entretien de la voirie
  - Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire.

Localisation des commune de la Communauté de Communes du Pays de Valois



Source: site internet de la CC du Pays de Valois

Les préconisations du SCoT

Source : Rapport de présentation, Document d'Orientations Générales et Plan d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT..

- 4 axes ont été identifiés dans le PADD du SCoT du Valois.

- Axe1: Renforcer l'attractivité économique du territoire,
- Axe 2: Préserver l'environnement pour garantir un cadre de vie de qualité,
- Axe 3: Répondre plus efficacement aux besoins des ménages notamment en matières de logements, d'équipements et de services,
- Axe 4: Renforcer et faciliter l'accessibilité du territoire et au sein du territoire.

- Concrètement, ce document d'urbanisme indique que la croissance résidentielle des communes rurales devra correspondre aux besoins issus du desserrement des ménages en place tout en adoptant une stratégie de renouvellement de l'habitat rural. Ce renouvellement privilégiera l'urbanisation dans la continuité du village existant.

- La consommation foncière sera limitée à 420 ha. dont 220ha. pour l'habitat. 60% de ces 220 ha. devront être réalisés dans les pôles de développement. Il s'agit pour les autres communes de bâtir un maximum de 88 ha. à se répartir.

- Le SCoT prévoit également un maintien du taux de l'emploi à 0,6 et la création de 2 600 emplois d'ici 2020.

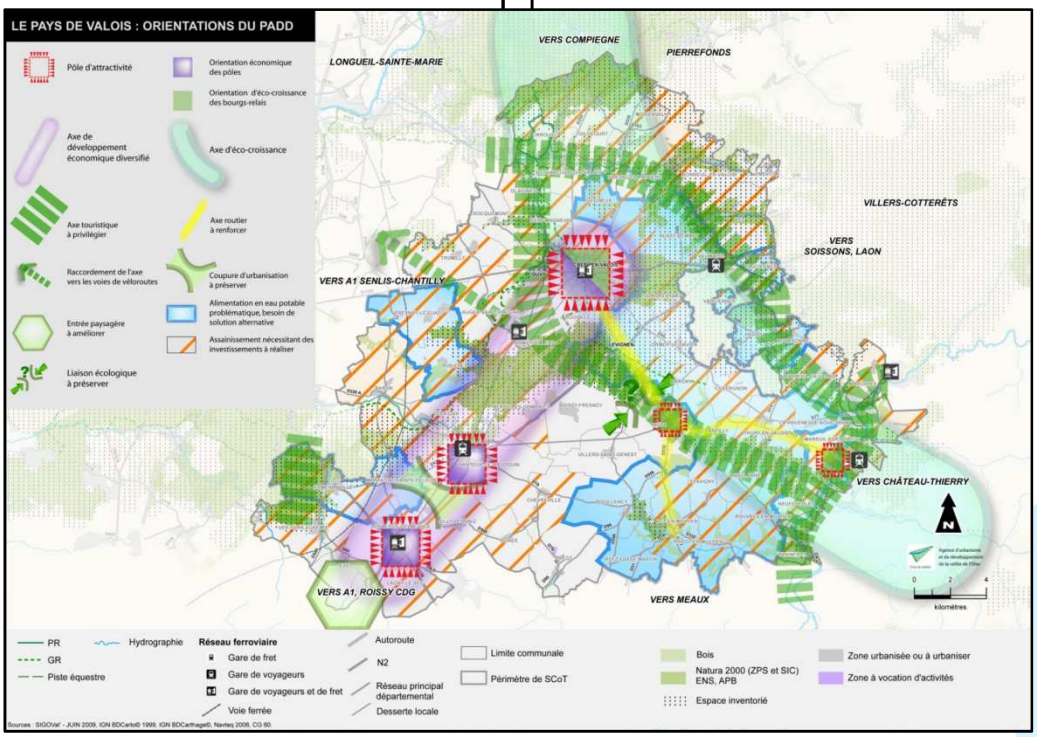
- La population devra croître que de 7 400 habitants maximum via la création de 4000 à 5 000 résidences sur 10 ans. 40 logements sociaux devront être bâtis hors des pôles de développement dans ce laps de temps.

- 2 grandes orientations ressortent du SCoT. Il s'agit de la préservation de l'activité agricole et du développement du tourisme.

Sur la carte du PADD, IVORS se situe sur un axe touristique. Les préconisations dans ce domaine sont:
- Développer les équipements de loisirs
- Développer les équipement sportifs
- Développer les circuits de découverte culturelle
- Développer l'offre en matière de gîte, chambre d'hôte, etc.

- Le SCoT indique un élément touristique remarquable sur la commue d'IVORS, le château.

- Le SCoT du Valois a été approuvé le 29 septembre 2011.



Source : PADD du Scot du Valois

Les services publics

- Le gestionnaire du ramassage des ordures est le Syndicat Mixte de la Vallée de l'Oise (SMVO). Ce ramassage a lieu tous les mardi pour les déchets ménagers. Le ramassage des déchets recyclables (papiers et emballages) à lieu le mardi, une semaine sur deux. Enfin, les déchets verts sont également récoltés par le SMVO, de mi-mars à mi-novembre, tous les lundis.

- Les déchets sont traités à Villiers Saint Paul, soit à une cinquantaine de kilomètres d'IVORS.

- Le SMVO traite les déchets de 13 EPCI et 3 communes indépendantes. 20 déchetteries sont ouvertes sur le territoire du syndicat mixte basé à Compiègne (3 rue de l'Anthémis).

- Le gestionnaire du réseau de sécurité incendie est le SDIS, Chemin sans terre, BP 20870, 60008 Beauvais Cedex. IVORS est sur le territoire du CSP (Centre de Secours Principal) de Compiègne et du CIA (Centre d'Intervention Annexe) de Mareuil sur Ourcq.

- Le réseau d'eau potable est géré par la SAUR

- Le réseau d'assainissement est géré par la SAUR

- Le gestionnaire du réseau électrique est SICAE BETHISY SAINT PIERRE.

Environnement physique

Topographie

- La commune d'IVORS se situe au sein de l'entité géologique du bassin parisien. Les caractéristiques de ce bassin sont une succession de couches de roches sédimentaires traduisant des reliefs de côte.

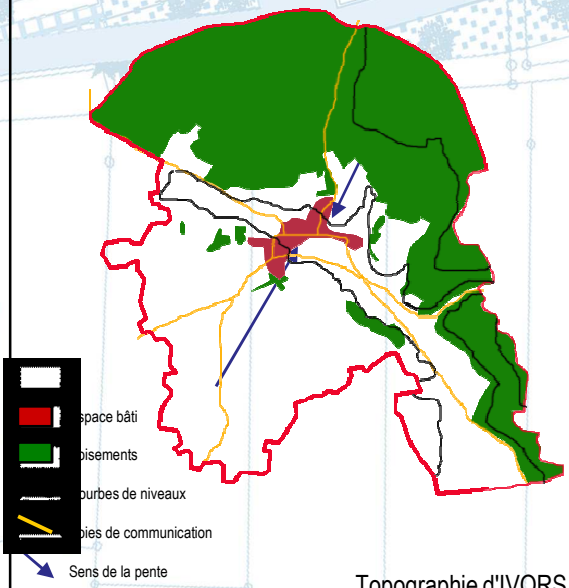
- L'altitude moyenne du village est de 114m, avec une altitude minimale de 84,4 m et une altitude maximale de 143,7 m sur l'ensemble du territoire communal.

Le relief est peu prononcé. Cela permet et offre une étendue relativement large mais coupée par les boisements.

L'espace bâti est situé sur les terrains moyens à savoir entre 96,2m et 99,3 mètres d'altitude.



Point culminant vu du chemin de Villers
Source: TOPOS



Topographie d'IVORS

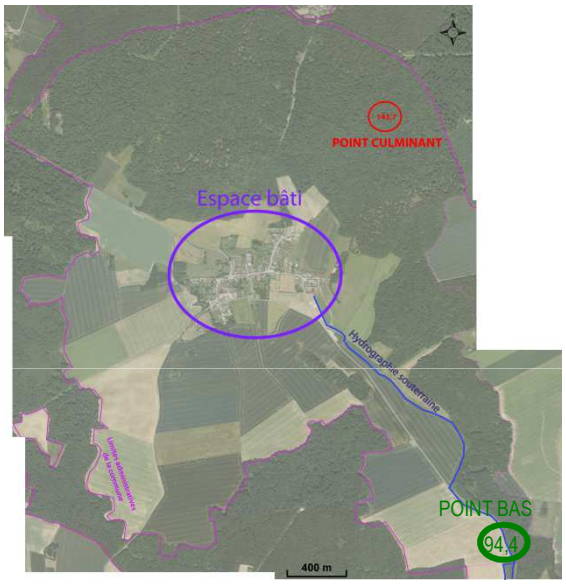
Source TOPOS

Hydrologie

- La commune ne possède pas de cours d'eau en surface.

Il existe cependant une hydrographie souterraine s'arrêtant à la limite Sud-est de l'espace bâti d''IVORS. Il s'agit du Ru d'Autheuil. Son influence sur le développement urbain de la commune est négligeable. La commune n'est pas concernée par un PPRI ou un Atlas d'inondabilité.

- IVORS se situe dans le périmètre de l'Agence de l'Eau Seine Normandie et de son SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau). Les orientations principales du SDAGE sont reprises en fin de diagnostic.



Situation d'IVORS

Source Géoportail

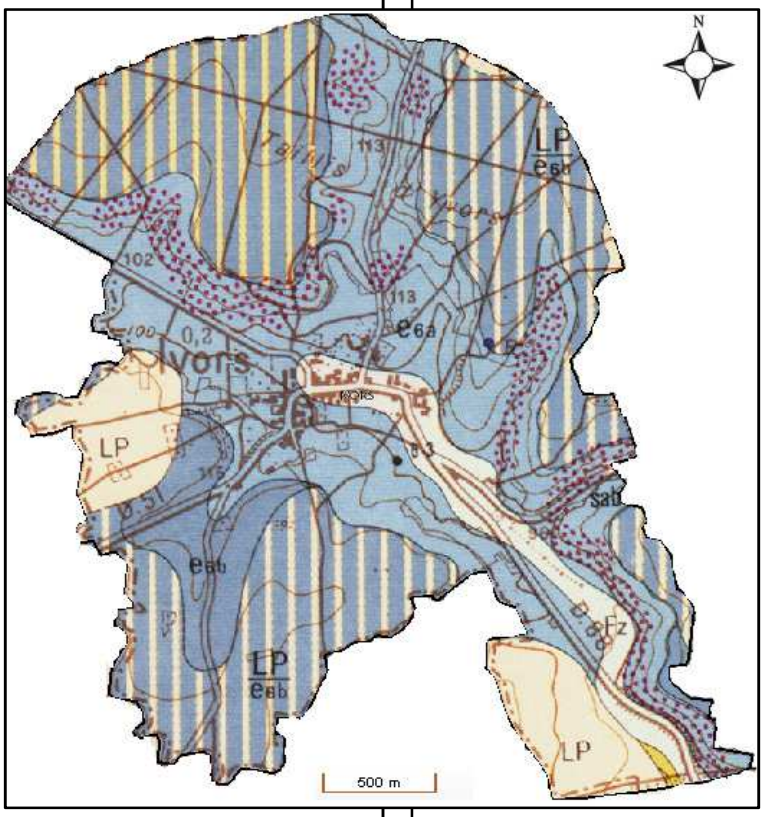
Traitement: TOPOS

Géologie*

▪ La commune est située sur un plateau Bartonien (du temps géologique de l'Eocène). Le Bartonien s'étend du 40,4 à 37,2 Millions d'années.

▪ Sur la commune, nous rencontrons successivement :

- Des limons loessiques du Bartonien moyen (hachures verticales jaunes sur fond bleu),
- Des limons sableux (points rouges sur fond bleu),
- Un ensemble marno-calcaire de St Ouen du Bartonien moyen (Bleu foncé sur la partie Sud-ouest de l'espace bâti, et « dent » jaune au Sud-est de la commune),
- Des sables de Beauchamp du Bartonien inférieur (Bleu clair présent sur une majorité de la commune),
- Des alluvions récents (longeant la D88 et allant jusqu'à l'église sur la grande rue),
- Des sables soufflés (nommés LP sur la carte).



Climatologie

Données générales

- Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'Ouest à Sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Précipitations

- Protégée à l'Ouest par les collines du Pays de Bray où il tombe chaque année en moyenne plus de 800 mm d'eau, la région de Beauvais ne connaît pas une pluviométrie très élevée en quantité : 668 mm en moyenne par an.

- La fréquence de ces pluies est cependant importante puisque le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures à 1 mm atteint 116 jours, soit pratiquement 1 jour sur 3.

- Ces pluies sont réparties sur toute l'année et la pluviométrie diffère peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en Avril contre 68 mm en Décembre.

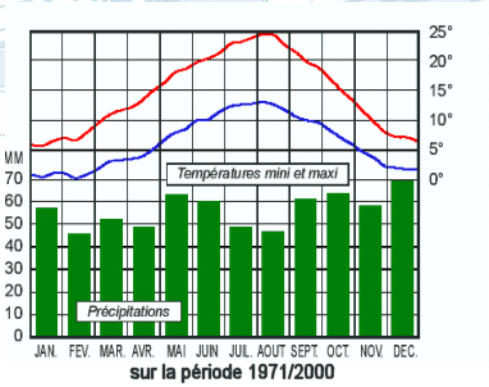
- Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares : 2,9 jours par an avec un cumul quotidien dépassant 20 mm (soit 20 litres au m2). Le record en 24 heures s'élève à 64,7 mm le 2 juillet 1953.

Vents

- Les vents dominants viennent du secteur Sud-ouest, en raison de la fréquence des systèmes dépressionnaires situés sur l'Atlantique. Toutefois, on peut noter un nombre important de situations avec vents de Nord-est (la Bise), notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce, en Hiver et au Printemps.

- Les vents forts supérieurs à 16 m/s (58 km/h) sont observés 41 jours par an.

- Les vents tempétueux dépassant 100 km/h en rafales sont enregistrés 1,6 jour par an, avec un maximum de 6 jours en 1990. Le record de vitesse maximale instantanée du vent est de 148 km/h en Juillet 1964.



Données climatologiques, Source www.météofrance.com

Températures

- Le climat est assez doux du fait de la relative proximité de l'océan et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est égale à 10,1 °C.

- Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,0 °C, juillet est le mois le plus chaud 17,6 °C. Il gèle sous abri en moyenne 62 jours par an. Les Etés sont assez frais avec 29 jours de température maximale supérieure à 25 °C. La canicule est rare, il y a en moyenne 5 jours par an où les températures maximales dépassent 30 °C.

- L'effet de la forêt sur l'espace bâti paraît indéniable. Cette dernière protège le village du fait qu'elle le ceinture et se trouve sur les hauteurs de l'espace bâti.

Risques naturels

- Il existe une sismicité négligeable mais non nulle sur la commune.

- Précédemment, deux catastrophes naturelles ont été reconnues sur la commune :

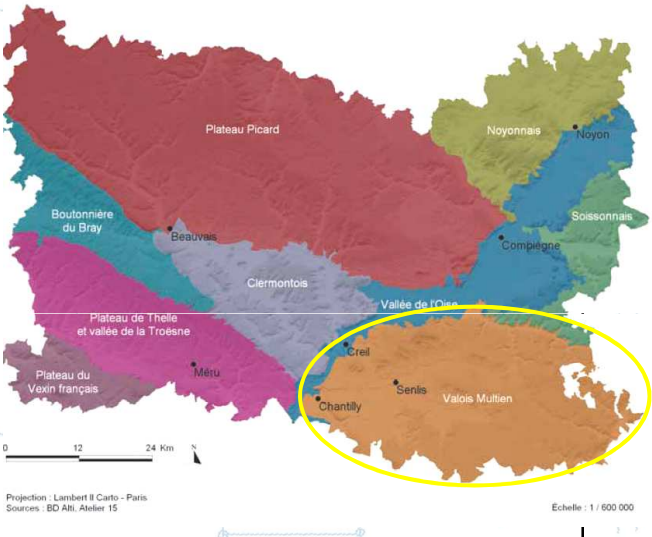
  - du 25 Décembre 1999 au 29 Décembre 1999 : Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain,
  - du 17 Juin 1986 au 17 Juin 1986 : Inondations et coulées de boue.

Environnement naturel

Entités paysagères

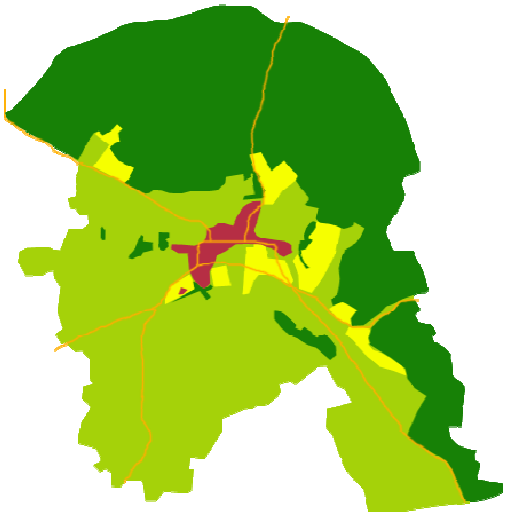
- Une entité paysagère est un grand ensemble constitué de sous entités cohérentes rassemblées dans un espace présentant une certaine homogénéité d'aspect, un certain nombre de caractères communs dans les formes du relief, l'hydrographie, la végétation, etc.

- Le département de l'Oise est divisé en 9 entités et 17 sous entités paysagères. Les entités correspondent approximativement aux régions naturelles ou aux petites régions agricoles administratives. La commune d'IVORS appartient à la sous entité du Valois Multien.



Source : Atlas des paysages de l'Oise- DIREN et DDE 60.

Occupation des sols



Environnement naturel d'IVORS

Source TOPOS

- L'environnement naturel de la commune d'IVORS est très développé du fait du caractère rural de la commune. Il est composé d'espaces forestiers, d'espaces agricoles, de quelques zones humides.
- Il est important d'avoir conscience de ce patrimoine afin de ne pas l'exposer à d'éventuelles dégradations.

Espaces agricoles :

- Les espaces agricoles correspondent aux espaces de cultures, de pâtures et aux superficies toujours en herbe.



Un espace cultivé

Source TOPOS

- Les espaces agricoles sont nombreux sur le ban communal, et sont principalement composés de cultures. Ils ceinturent toute la commune.
- Les terrains de la vallée sont en majorité occupés par des cultures. Quelques pâtures sont dispersées sur le ban communal.
- Les espaces agricoles sont utilisés par la faune comme aire de nourrissage et terrain de chasse.

Espaces forestiers :

- Les espaces forestiers sont situées au Nord et à l'Est du ban communal. Ils occupent près d'un tiers du territoire.
- L'essence principale de ces espaces est le hêtre.
- La forêt se trouve être le refuge de nombreux animaux qui valorisent le patrimoine naturel du territoire. Des corridors biologiques existent à cette échelle. Les arbres permettent également un maintien des sols et leur renouvellement.



Ouverture sur la forêt

Source TOPOS

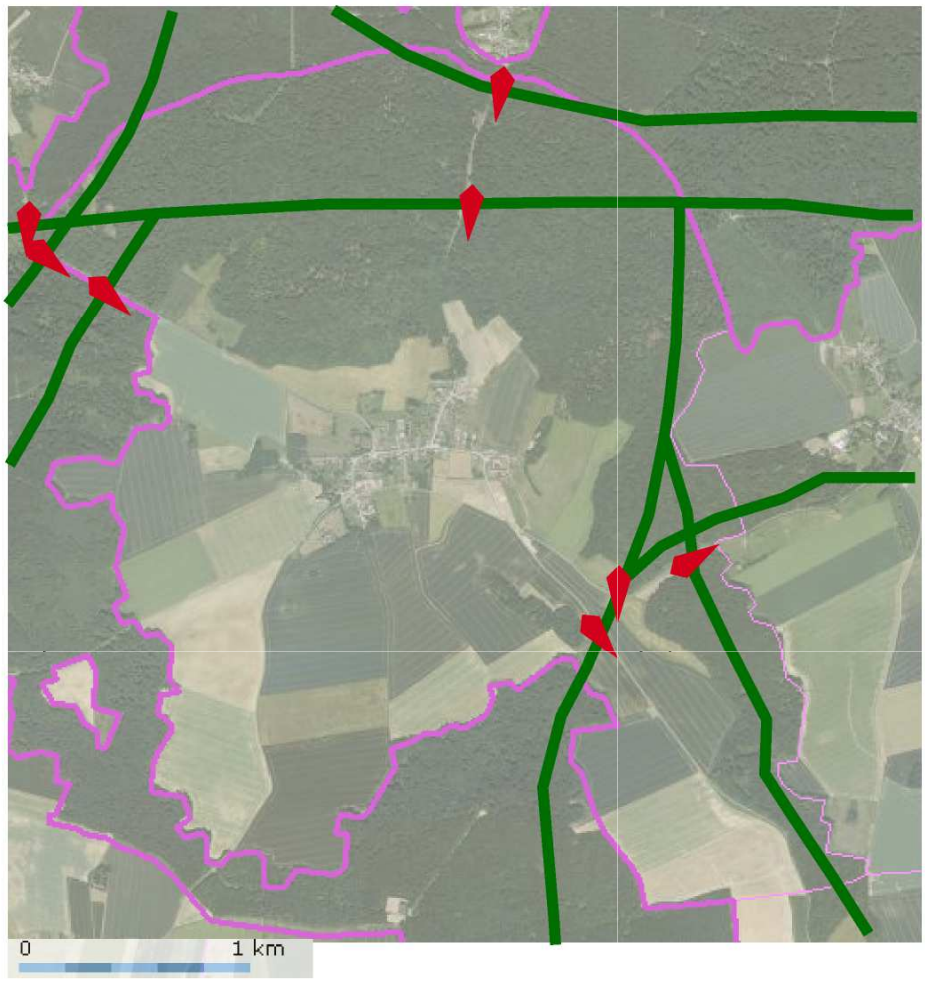
Les biocorridors :

- Un corridor écologique relie deux espaces fonctionnels pour la faune et la flore, leur permettant ainsi de se déplacer.

- Les routes, les habitations et les cultures sont les principaux obstacles à ces biocorridors.

- Un réseau écologique comprend trois éléments de base :

  - des zones nodales : elles offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité),
  - des corridors : ils assurent la connectivité entre les zones nodales,
  - des zones tampons : elles protègent les zones nodales et les corridors des influences extérieures potentiellement dommageables.



Les biocorridors à IVORS

Source TOPOS

Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

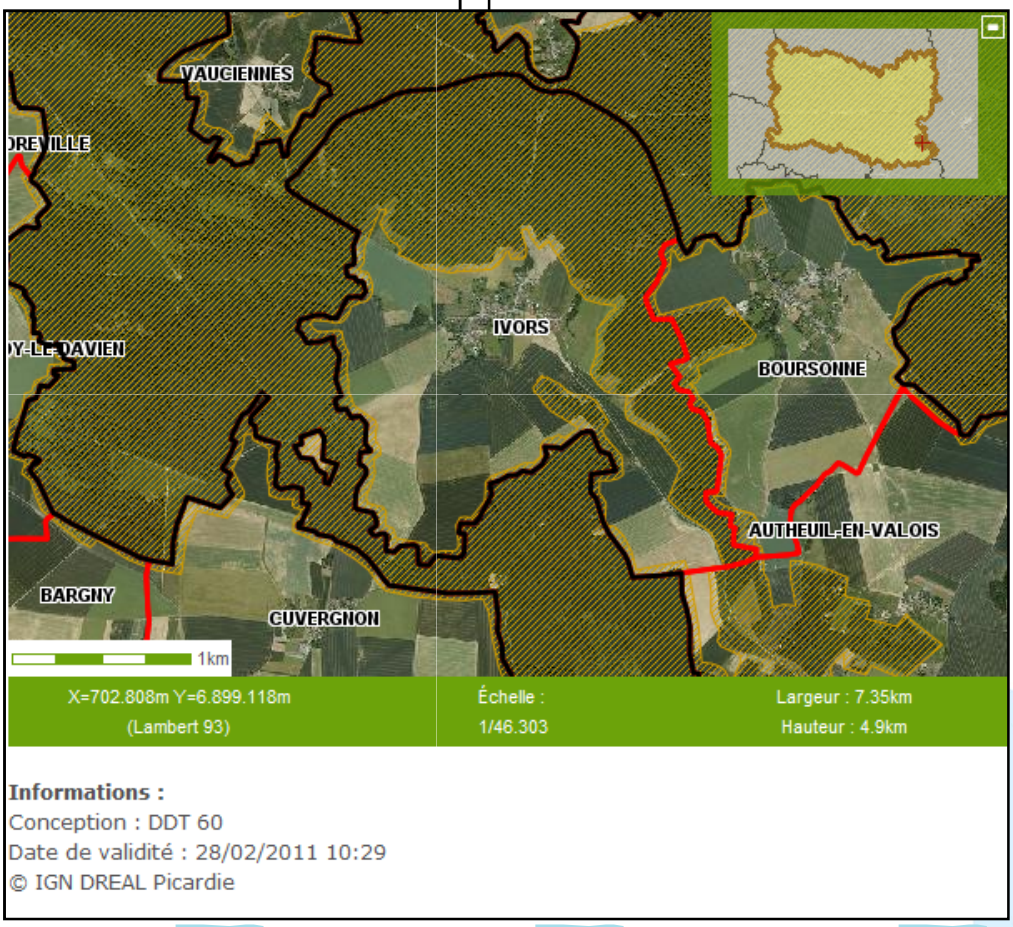
On distingue deux types de Z.N.I.E.F.F. :

*- **Les Z.N.I.E.F.F. de type I** sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.*
*- **Les Z.N.I.E.F.F. de type II** sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire…) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.*

Une Z.N.I.E.F.F. touche le territoire d'IVORS

- **Z.N.I.E.F.F. de type I**

Sites forestiers de RETS avec les lisières



Environnement agricole

Caractéristiques du milieu local

La commune d'IVORS est un village agricole avec une surface agricole utile très importante.

Les exploitations

- La commune d'IVORS compte 2 exploitations .

- Une réunion de concertation agricole a été réalisée et un questionnaire a été envoyé à ces exploitants. Les questionnaires n'ont pas été retournés. Néanmoins, lors de la réunion de concertation agricole, ces derniers ont indiqués que le projet communal n'allait pas en contradiction de leurs intérêts professionnels.

La législation en vigueur dans l'Oise

Les exploitations soumises au Règlement Sanitaire Départemental :

La distance d'implantation de tout bâtiment d'élevages (à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux), notamment les exploitations laitières ayant moins de 50 vaches laitières ou moins de 100 vaches allaitantes et les ruches est de 50 mètres.

Les exploitations soumises à déclaration ou à autorisation :

Les exploitations de 50 à 100 vaches laitières ou de plus de 100 vaches allaitantes sont soumises à déclaration impliquant des distances (de 50 mètres sur litière traditionnelle et 100 mètres en système lisier) à respecter par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions habituellement occupées par des tiers.

Les exploitations de plus de 100 vaches laitières sont soumises à autorisation et la distance par rapport aux zones d'urbanisation et aux constructions des tiers est de 100 mètres.

Aucune des 2 exploitations n'est soumises au régime des ICPE ou au RSD.



Les exploitations d'IVORS

Source TOPOS

La superficie totale de la commune est de 835 ha.

La surface utilisée sur la commune par des exploitations agricoles (selon le Recensement Général Agricole de 2000) est de 396 ha dont l'ensemble concernent des terres labourables.

Aucun élevage n'est répertorié sur le ban communal.

En 2011, de source communale, le nombre d'exploitants sur la commune est de 2 ayant tout deux leur siège d'exploitation sur la commune. Il s'agit de :

- Monsieur LECUYER JP.

-Madame PERRIER C.

-Le RGA (Recensement Général Agricole) 2000 ne fournit aucune données exploitables.

Environnement paysager

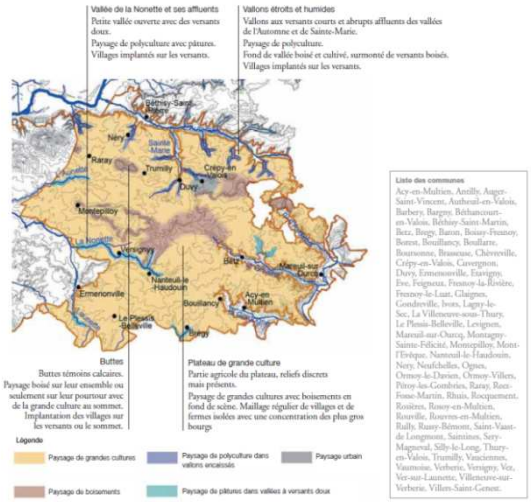
La convention européenne du paysage définit le paysage comme l'ensemble du territoire perçu par une population. Le paysage est donc à la fois un territoire physique, dépendant de la géologie, de l'hydrographie, de la topographie, du climat, de l'occupation humaine, et un espace vécu, pour lequel chacun peut, en fonction de sa propre expérience et de ses connaissances en exprimer sa perception.

Situation paysagère supracommunale*

- Le plateau du Valois Multien agricole est un plateau calcaire grossier composé de marnes, de meulières et de sables. Il est doucement vallonné et animé par quelques buttes témoins. Les villages sont généralement dominés par un clocher ou un château d'eau. On y retrouve également de grands domaines clos de murs d'enceinte.

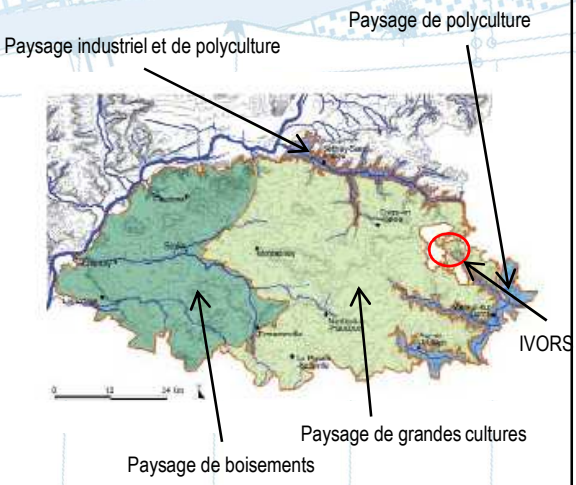
- La commune d'IVORS est un mélange de paysage de grandes cultures et de polycultures.

- Le paysage de grandes cultures se caractérise par de vastes étendues cultivées et ouvertes, sans haies ni clôtures pour délimiter les parcelles. Ces paysages offrent des vues très amples. Les grandes cultures de la région sont les betteraves sucrières et les céréales, en particulier le blé et le maïs. Dans le cas d'IVORS et du plateau Valois Multien, il s'agit d'étendues cultivées bordées par des horizons boisés entourant les zones de grandes cultures. Dans ces espaces cultivés, on note la présence de remises (petits bois).



Le Valois Multien agricole

Source : Atlas des paysages de l'Oise 2005



Le Valois Multien

Source : Atlas des paysages de l'Oise 2005

- Le paysage de polyculture combine plusieurs productions de moindres tailles comparées aux grandes cultures. Il s'agit généralement de la sylviculture, de culture (tous types confondus) et d'élevage. Ce paysage est souvent présent dans les vallées et vallons où il adopte un étagement. Boisements sur les hauteurs de versants et les coteaux abrupts, cultures ou pâtures et villages sur les versants doux, peupleraies dans le fond humide de la vallée et ripisylves le long du cours d'eau. L'élevage équin, bien développé sur le plateau forestier du Valois Multien, devrait favoriser le maintien de pâtures.

- Le Valois Multien est traversé par une ligne de TGV, une autoroute et 5 routes nationales, permettant entre autres de rejoindre la région Ile de France. Il présente un réseau serré de gros bourgs. Il n'y a quasiment pas d'habitat dispersé. Les villages sont entourés par une ceinture végétale. Ils subissent la pression de l'Ile de France.

- La diversification des grandes cultures et du bâti agricole ainsi que le développement de l'urbanisation sont les grands enjeux du Valois Multien.

*Source : Atlas des paysages de l'Oise 2005

Situation paysagère communale

Composantes de l'entité :

- Les massifs forestiers du ban communal sont localisés principalement au Nord et à l'Est du territoire, les espaces agricoles se situant entre ces espaces boisés et les espaces urbanisés.



Extrait du plan cadastral d'IVORS,

Grande rue, Rue de la Picardie et Rue de Crépy

Source Géoportail

- L'organisation urbaine est le fait d'une agglomération progressive de maisons ou de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale, notamment la Grande Rue qui traverse le village d'Ouest en Est, et d'un accès direct à leur propriété.

- C'est pour cette raison que le parcellaire est généralement structuré perpendiculairement à la rue et constitué de bandes étroites et de la largeur de l'habitation.



Entrée de la commune par la Grande rue (RD51) depuis l'Est

Source TOPOS

- Les infrastructures principales ont été implantées en forme de « X » prenant comme base la grande rue. Il s'agit, entre autre, de routes départementales.

- La RD 51 est l'axe structurant de la commune. Elle dessert le village et le traverse de part en part. Elle permet de se rendre à Boursonne à l'Est.

- La RD 88 permet de rejoindre la RN2 et Chavres depuis IVORS.



Des habitations de la Grande rue

Source TOPOS

Structures paysagères :

- Les paysages de la commune d'IVORS sont variés. Ils différent au fur et à mesure de nos déplacements sur la commune.

- Il est possible d'y rencontrer des paysages fermés comme aux environs des boisements et des lisières de forêts, des paysages urbains de type minéral ou mixte. On y trouve également des paysages semi-ouverts comme à proximité des vergers permettant une ouverture du paysage. Cependant, les lisères de forêt referment souvent ce dernier notamment au nord où la topographie accentue cet effet.



Vue depuis le Chemin de Villers en direction du Sud

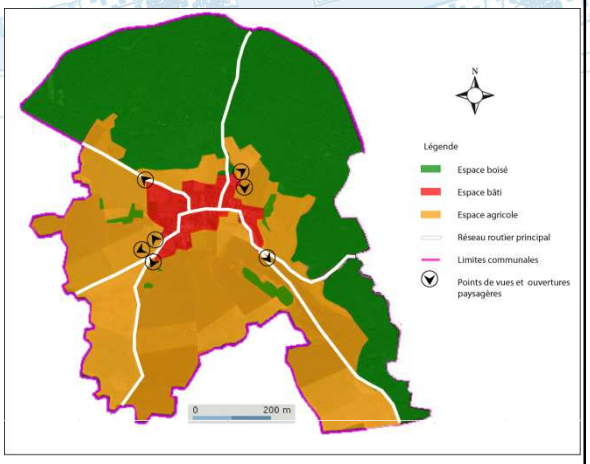
Source TOPOS

- Le relief se remarque facilement en regardant depuis le chemin de Villers en direction du Nord et du Sud. Après une cuvette, le terrain remonte en se dirigeant vers l'espace boisé pour le Nord et une espace vallonné est perceptible vers le Sud.

- A la sortie d'IVORS, en direction du Sud Ouest, une vue à 360° permets de voir consécutivement, une entrée de village douce, des espaces agricoles agrémentés de petit bois et au loin des espaces boisés.

- Le regard est arrêté soit par de l'espace boisé soit par un horizon relativement haut compte tenu de la topographie générale d'IVORS

- Le ressenti général dans la commune est un espace ouvert et verdoyant. Cet espace est agréable.



Entités paysagères

Source TOPOS

- Le point de vue depuis le chemin de Villers en direction de la partie sud-est du ban communal est assez remarquable. Le regard va se poser successivement sur le corps de ferme puis l'espace agricole avant d'être interrompue par l'espace boisé. La topographie marquée est clairement visible en ce point. L'impression que cette vue donne est un espace relativement ouvert ayant sa limite avec la forêt.

- Cette impression est renforcée par la sortie de village Sud-est offrant une vue sur une surface relativement plane avant de se casser sur l'espace boisé. Cette remarque est également vraie concernant le point de vue le plus au Nord-ouest où se succèdent plaines puis espaces boisés.



Bois au sein d'un espace agricole

Source TOPOS

- Au sein de l'espace bâti quelques dents creuses et des vergers s'alternent avec les constructions plus ou moins récentes. De nombreux espaces sont disponibles pour la vie sociale de village. A cela s'ajoute la place du jeu de tir qui permet aux habitants d'avoir un espace vert et de loisirs au cœur du village.

- Les différentes liaisons douces du village ouvrent souvent sur des paysages agricoles ou des prairies comme au Sud de l'espace bâti d'IVORS.



Espace vert au cœur de la commune

Source TOPOS

- En dehors de la rue de la Picardie, les voies d'accès au village sont relativement rectilignes. Elles permettent d'avoir une bonne visibilité sur la paysage et donc une excellente perception de ce dernier.

- Quelques voitures, dans l'espace ancien du bâti sont garées sur les trottoirs ce qui entache légèrement le paysage urbain dominé par des maisons anciennes, le mur d'enceinte du château et l'église de la commune.



Vue depuis des jardins en centre de village

Source TOPOS

- Le jardin n'a plus la même fonction que par le passé, l'espace en avant de la construction est laissé aux voitures. Le paysage se trouve changé et conditionné par les moyens de locomotion.



Voirie empruntée pour le stationnement

Source TOPOS

Environnement urbain

Morphologie urbaine

- Le bâti est organisé de la sorte :

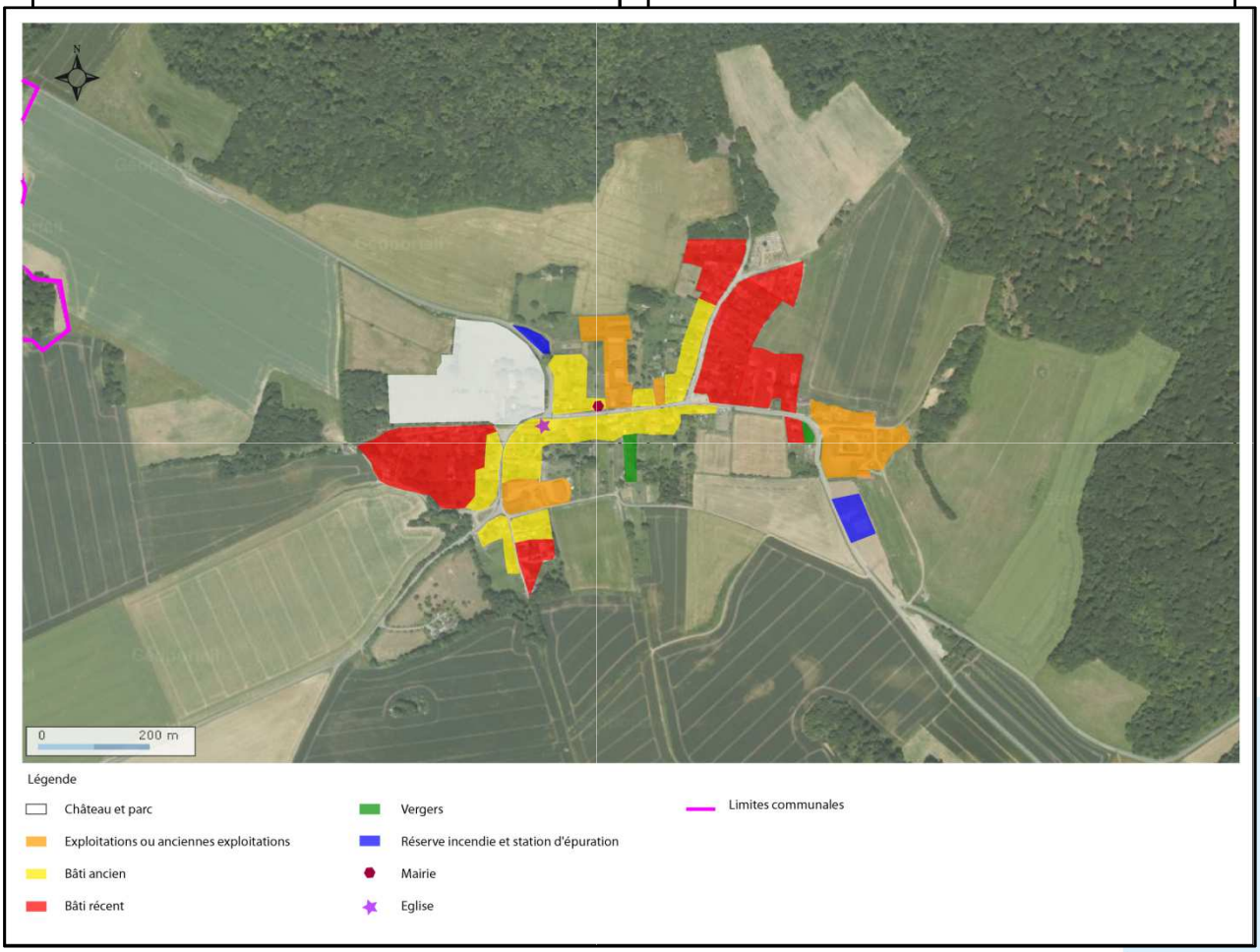
  - Le bâti ancien et dense se relâche peu à peu en s'éloignant du centre de la grande rue,
  - Le nouveau bâti a pris place dans certaines dents creuses et aux extrémités des rues .

- Le développement urbain d'IVORS s'est réalisé en suivant la voie principale de la commune : la grande rue.

- De nouveaux espaces ont été conquis comme ceux du chemin de Villers ou du chemin du jeu d'arc. Ces habitations sont plus aérées et sont en limite de l'espace bâti plus ancien.

- Les bâtiments les plus anciens se retrouvent principalement sur la grande rue et sur la rue de la Picardie.

- Certaines dents creuses ont par ailleurs été comblées dans ces rues avec des habitations plus récentes. Ce cas se retrouve notamment sur la grande rue dans sa partie Nord-est.



Plan général de l'organisation urbaine d'IVORS

L'architecture urbaine

- On dénombre quatre types architecturaux dans la commune. Chacun d'eux correspond à une période et une utilisation.

- Les habitations les plus anciennes sont généralement composées d'un plain pied avec des combles aménagées. Il n'est cependant pas rare de voir des maisons avec un étage supplémentaire.



Source : TOPOS.

- Le dernier type d'habitation est très récent. Il s'agit de pavillons modernes. Contrairement aux styles plus anciens utilisant la pierre de grès, ces dernières sont réalisées avec des parpaings enduits. Ces habitations ont pris place dans certaines dents creuses ou dans la continuité du secteur bâti du village.

- On remarquera que plus la maison est récente, plus elle est éloignée de l'emprise publique.



Source : TOPOS.

- Ces dernières ont souvent un passé en lien avec le milieu agricole. Dans ce cas, un étage était prévu pour des activités comme l'entreposage de fourrage.

- Toutes ces habitations se trouvent sur la grande rue ou sur la rue de la Picardie.

- Les habitations de l'époque suivante sont peu nombreuses et sont de type XIXe siècle (photo ci contre).



Source : TOPOS.

- Les fermes d'IVORS sont bâties de forme carré ou construites en « L ». Cela est conforme à l'habitat traditionnel picard, qui, pour le cas des corps de fermes, était réalisé avec l'habitation en fond. Le reste des bâtiments étant des espaces pour l'élevage et l'entreposage d'outils.



Boulangerie au centre d'IVORS
Source : TOPOS.



Ferme en « L », IVORS
Source : TOPOS.



Corps de ferme, IVORS
Source : TOPOS.

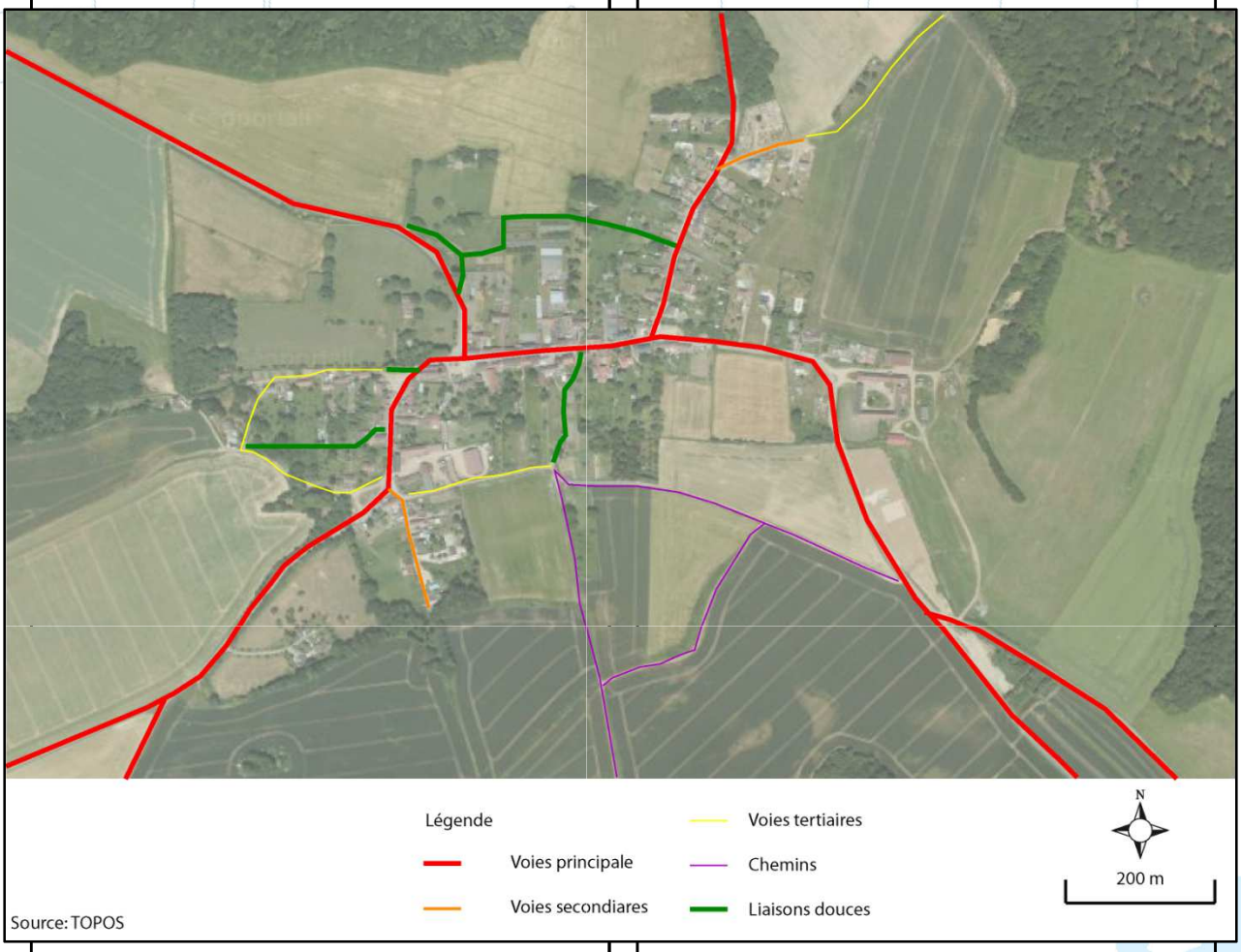
- Dans le centre ancien on constate souvent des maisons avec un étage et des combles aménageables (R+1+C). Les constructions les plus récentes sont généralement de type R+1 ou R+C. Les corps de fermes sont logiquement plus haut.



Ferme en carré, IVORS
Source : TOPOS.

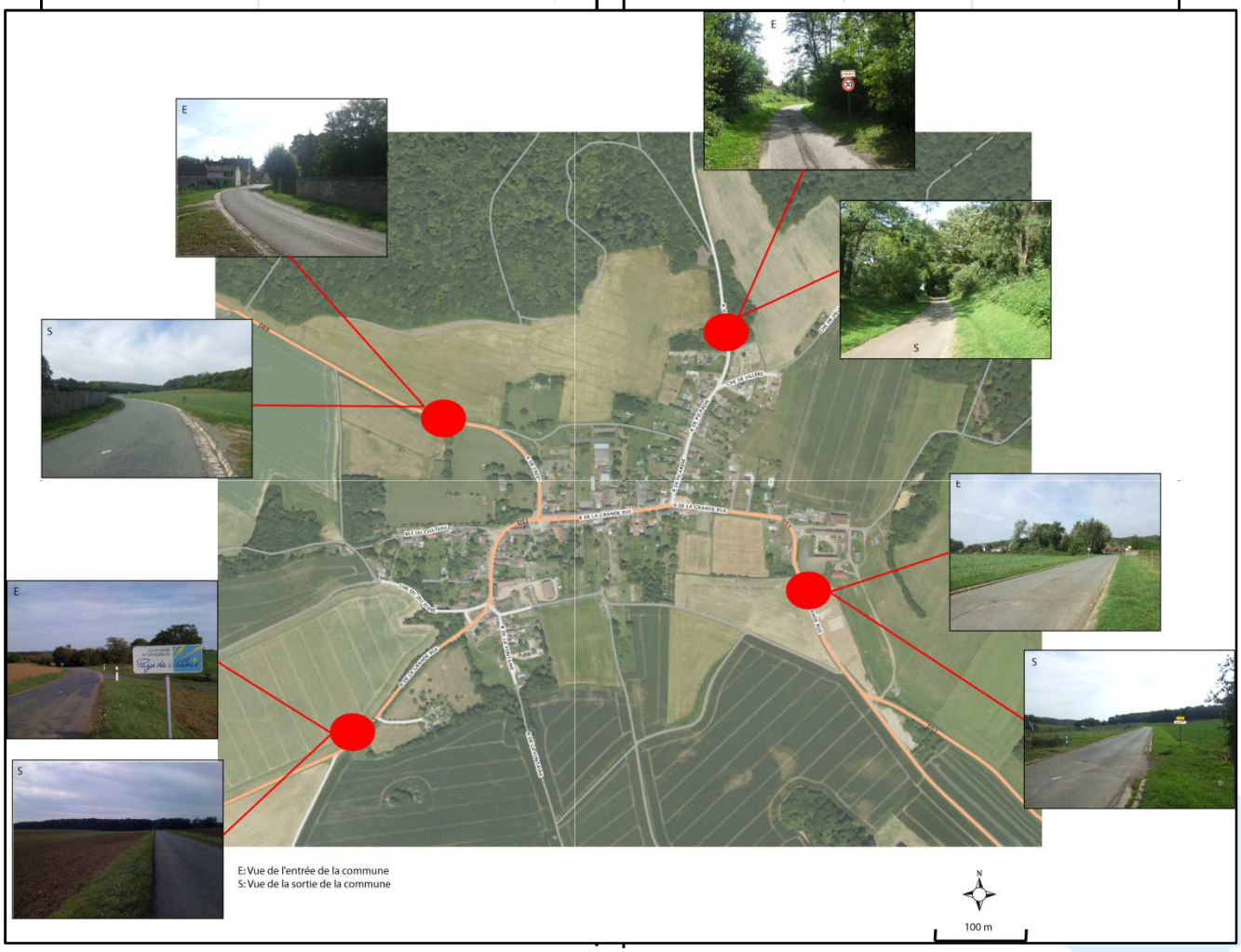
Trame viaire

- Le réseau principal, en "X", est composé de la grande rue, de la rue de la Picardie et de la rue de Crépy.
- Le réseau secondaire permet de joindre les dernières extensions qui ont été réalisées hors du réseau principal.
- Les voies tertiaires permettent de rejoindre, depuis les voies primaires et secondaires, certains corps de ferme ou des espaces bâtis en marge. Ces voies ont une largeur moyenne de 3 mètres et ne sont pas bitumés.
- Plusieurs liaisons douces sont présentes dans le village. Ces chemins sont non bitumés et verdoyants. Leurs largeur ne dépasse que rarement 2 mètres.
- Enfin, les chemins permettent de s'enfoncer dans l'espace cultivé.
- Le réseau général d'IVORS a été pensé en bouclage. Rares sont les voies non principales à ne pas déboucher sur le réseau primaire.



Entrées de village

- On dénombre 4 entrées pour la commune d'IVORS. Elles sont respectivement situées au Nord-est, Nord-ouest, Sud-est et Sud-ouest.
- L'entrée Nord-ouest se fait en contournant le château et son parc. Avant d'arriver dans la commune, les paysages de bois puis de culture se succèdent. Cet enchainement, plutôt franc est atténué du fait de la présence d'arbres dans le parc du château à proximité du mur d'enceinte et, de l'autre côté de la voie, par des herbes hautes et quelques arbres.
- Les entrées Sud-est et Sud-ouest sont dominées par la culture. Au passage du panneau indicateur d'entrée de village, les paysages passent des cultures avec remises à un bâti urbain peu dense permettant de ne pas avoir une sensation trop brutale d'entrée.
- L'entrée Sud-ouest est par ailleurs agréable à l'œil avec un écart entre l'espace bâti (hors terrain #698) et l'entrée symbolisée par le panneau. Cet écart est jonché de bosquets formant une haie végétale haute.
- L'entrée Nord-est est certainement la plus douce. Afin d'accéder à la commune, il est nécessaire de passer par une route peu large traversant les bois. Des extensions de la commune se trouvent à proximité de cette entrée rendant un bâti peu dense. Cette entrée est aérée.



Source TOPOS

Services, commerces, associations

▪ IVORS comprend différents services et commerces.

▪ Concernant les services, une école est ouverte dans la commune, accueillant 60 enfants du regroupement scolaire. L'entrée de l'école est accolée à la mairie.



Source TOPOS

▪ A proximité immédiate de ce commerce, se situe l'écurie du Matt qui propose des prestations telles que:
-le débourrage
-la vente de chevaux ou poneys de concours
-Une écurie de propriétaires



Source TOPOS

▪Parmi les associations d'IVORS, on retrouve, notamment, la Compagnie d'Arc d'IVORS. Rappelons que le Valois est la région emblématique du tir à l'arc et Crépy en Valois est la capitale nationale de cette discipline. Cette pratique fait partie de la tradition régionale et se trouve toujours d'actualité.

▪ L'autre association d'IVORS est :
-Association de Sauvegarde de l'Eglise d'IVORS



Source TOPOS

▪ Une vente de produits fermiers est proposée par une ferme de la commune qui élève également des animaux.



Source TOPOS

▪ Une boulangerie pâtisserie est implantée au centre de la grande rue. Cette dernière n'est plus ouverte au public. Il s'agit de l'établissement du boulanger ambulant.



Source TOPOS

Patrimoine

- Le village d'IVORS possède un château datant du XVIIe-XVIIIe siècle dont la portail est classé par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 1977.
- Le domaine est composé de 3 ensembles dont 2 bâti et le parc. Une partie du bâti est une dépendance tandis que le second est le château même.
- Un vaste parc cerne ce dernier qui est protégé par un mur de pierre parfois surmonté de grillage. Depuis la RD88 (ou rue de Crépy), l'enceinte en grès laisse parfois place à une palissade de bois.
- L'entrée principale de ce monument est située sur la place du château. Il est possible d'y accéder par la grande rue.



Vue de la face Est de l'église

Source TOPOS



Construction type villa romaine

Source TOPOS



Portail d'entrée du château

Source TOPOS

- Le second monument de la commune est l'église. Celle-ci ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une inscription. Sa construction daterait du milieu du XIIe siècle.
- On dénombre également un calvaire au sein de la commune, et monument aux morts.



Calvaire et monument aux morts

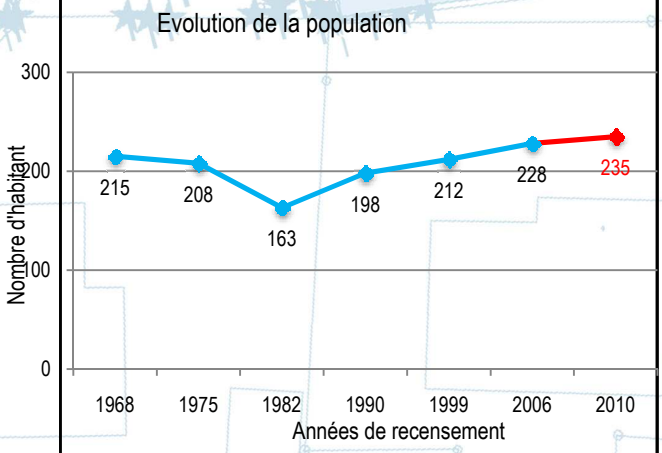
Source TOPOS

- Une construction ancienne, type villa romaine fut bâtie grande rue. Elle aujourd'hui destinée au marché locatif.

Environnement socio-économique

Les données sont principalement issues de l'INSEE.

L'évolution de la population de la commune



Source : INSEE, RGP, 2006

- La commune d'IVORS a connu une évolution démographique croissante de 1982 jusqu'à aujourd'hui.
- De 1968 à 1982, la commune enregistre une forte baisse de sa population, notamment entre 1975 et 1982, de 22%.
- La plus forte augmentation (21,5%) a eu lieu entre 1982 et 1990.
- Aujourd'hui, l'évolution démographique reste croissante. En 2006, IVORS a plus d'habitants qu'en 1968.

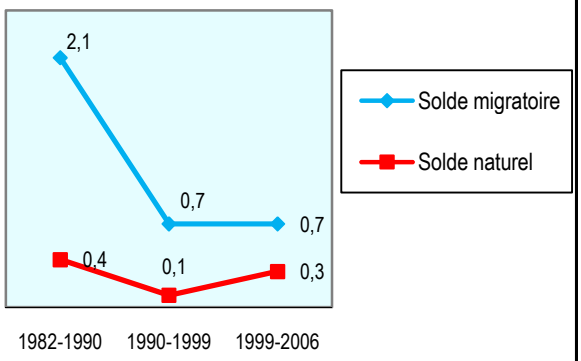
Variation du solde naturel et du solde migratoire

- L'évolution démographique s'explique par la différence entre le solde migratoire et le solde naturel.
- La hausse de population entre 1975 et 1982 s'explique surtout par un solde migratoire fort (+2,1%).
- De 1990 à 1999, le solde naturel subit une baisse tandis que le solde migratoire s'effondre. La population poursuit tout de même sa croissance, car les deux soldes restent positifs.
- Après 1999, le solde migratoire se stabilise (+0,7%) tandis que le solde naturel augmente de +0,1 à +0,3%.

Depuis 1990, les deux soldes sont en augmentation.
Il est capital de conserver cette stabilité dans les soldes migratoires et naturels, en entretenant l'attractivité de la commune.

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès pendant une période donnée.
Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes arrivant sur le territoire communal et celles qui le quittent.

Evolution du solde naturel et du solde migratoire (taux annuel en %)



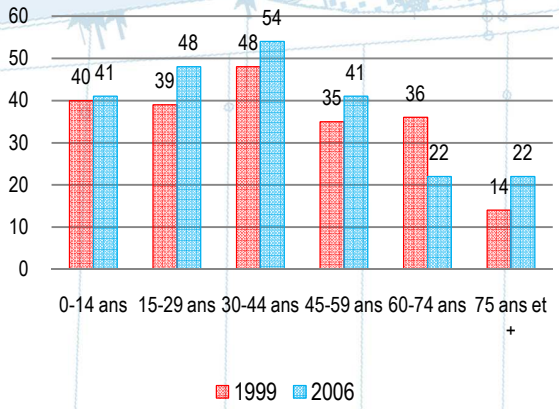
Source : INSEE, RGP, 2006

Structure par âges de la population

- Entre 1999 et 2006, la structure de la population évolue comme suit :
  - Baisse de la classe d'âge de 60 à 74 ans.
  - Hausse de toutes les autres classes d'âge.
- La classe d'âge la plus importante est celle des 30 à 44 ans puisqu'elle représente 24 % de la population totale, suivie par la classe d'âge des 15 à 29 ans représentant 21 %.
- La plus forte augmentation est celle des 75 ans et plus avec +57% de personnes entre 1999 et 2006.

La population d'IVORS est relativement jeune, le pourcentage de 0-44 ans étant plus élevé que la moyenne nationale.

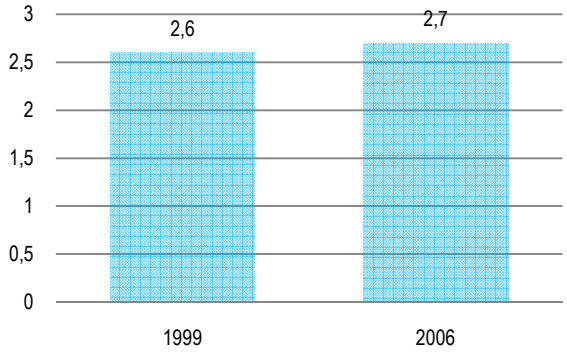
Evolution de la répartition par tranche d'âge



Source : INSEE, RGP, 2006

Évolution des ménages

Moyenne des personnes par ménage



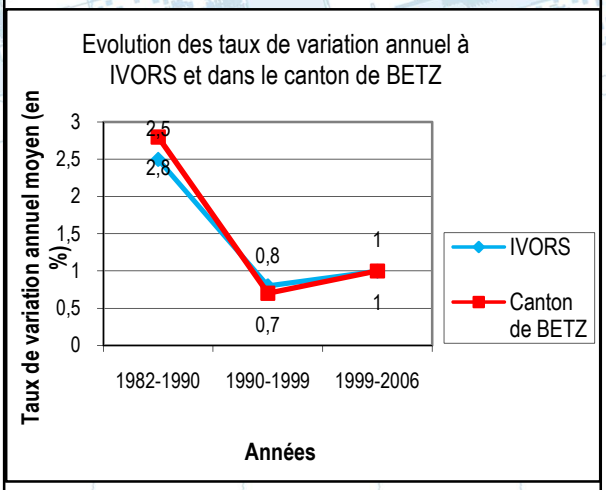
Source : INSEE, RGP, 2006

- Tout comme la population, le nombre de ménages évolue de manière positive entre 1999 à 2006 : en moyenne, on compte 4 ménages en plus.
- La moyenne des personnes par ménage augmente légèrement entre 1999 et 2006.

La commune dans son environnement

Évolution comparée

- L'évolution comparée de la population entre la commune d'IVORS et celle du canton de BETZ, montre qu' IVORS a un taux de variation annuel quasiment identique à celui du canton de 1982 à 2006.
- De 1982 à 1999, les deux taux de variation annuels subissent une forte baisse mais restent toujours positifs.
- De 1999 à 2006, ces taux redeviennent croissants pour arriver à un taux de variation annuel moyen de 1%.



Source : INSEE, RGP, 2006

	Population en 1999	Population en 2006	Variation 1999-2006 (%)
IVORS	212	228	1 %
Canton de BETZ	10 260	11 023	1 %
Département de l'Oise	766 313	792 980	0.5 %

Source : INSEE, RGP, 2006

- Le canton de BETZ regroupe en 2006, 11 023 habitants. La population de la commune en représente donc 2,1 %.
- Dans l'ensemble du département, la population est passée de 766 313 habitants en 1999 à 792 980 habitants en 2006 ; soit une hausse de 26 667 habitants.

La commune d'IVORS est aussi dynamique que son canton en 2006.

Les données plus récentes n'existant pas encore pour l'ensemble des entités administratives on ne peut réaliser de comparaisons plus proches dans le temps.

Logement et habitat

Résidences principales et résidences secondaires :

	1999	2006
Ensemble des logements	102	98
Résidences principales	81	85
Part dans l'ensemble des logements en %	86,7 %	79,4%
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	9
Logements vacants	9	4

Source : INSEE, RGP 2006

- En 2006, le parc de logement se compose de 98 résidences dont 85 résidences principales. Le nombre de logements a baissé mais on constate une augmentation du nombre de résidences principales : 81 en 1999 à 85 en 2006.
- Il existe 9 résidences secondaires à IVORS.
- Ce type de logement est en baisse entre 1999 et 2006 (12 en 1999).

Les propriétaires et les locataires :

- En 2006, la majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire (80 % des logements). Le nombre de locataires est conséquent pour une commune de cette taille puisqu'il représente 18,8 % des logements en 2006.
- 93,1 % des logements sur la commune d'IVORS sont de type logement individuel en 2006.

Typologie des logements :

- En 2006, plus de 77 % des résidences principales ont quatre pièces ou plus. (48% ont cinq pièces ou plus).
- Il n'existe pas de logements ne comptant qu'une seule pièce sur la commune.
- Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires est en baisse contrairement au nombre de résidences principales.

Il est nécessaire de conserver cette progression dans l'habitation principale, qui représente l'attractivité d'IVORS.

Il est important de conserver une diversité dans l'offre de logements puisqu'elle permet de favoriser le parcours résidentiel sur la commune.

Certains types de population, soit en raison de leurs ressources, soit en raison de leurs caractéristiques sociales, rencontrent des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement, les jeunes, les jeunes couples ou encore les familles monoparentales doivent trouver dans le marché locatif des logements de petites tailles et un parc locatif diversifié et abordable au niveau financier.

Le marché locatif peut donc être encore développé afin de permettre un certain dynamisme des classes d'âges et consécutivement un dynamisme communal.

Scénarii d'évolution démographique

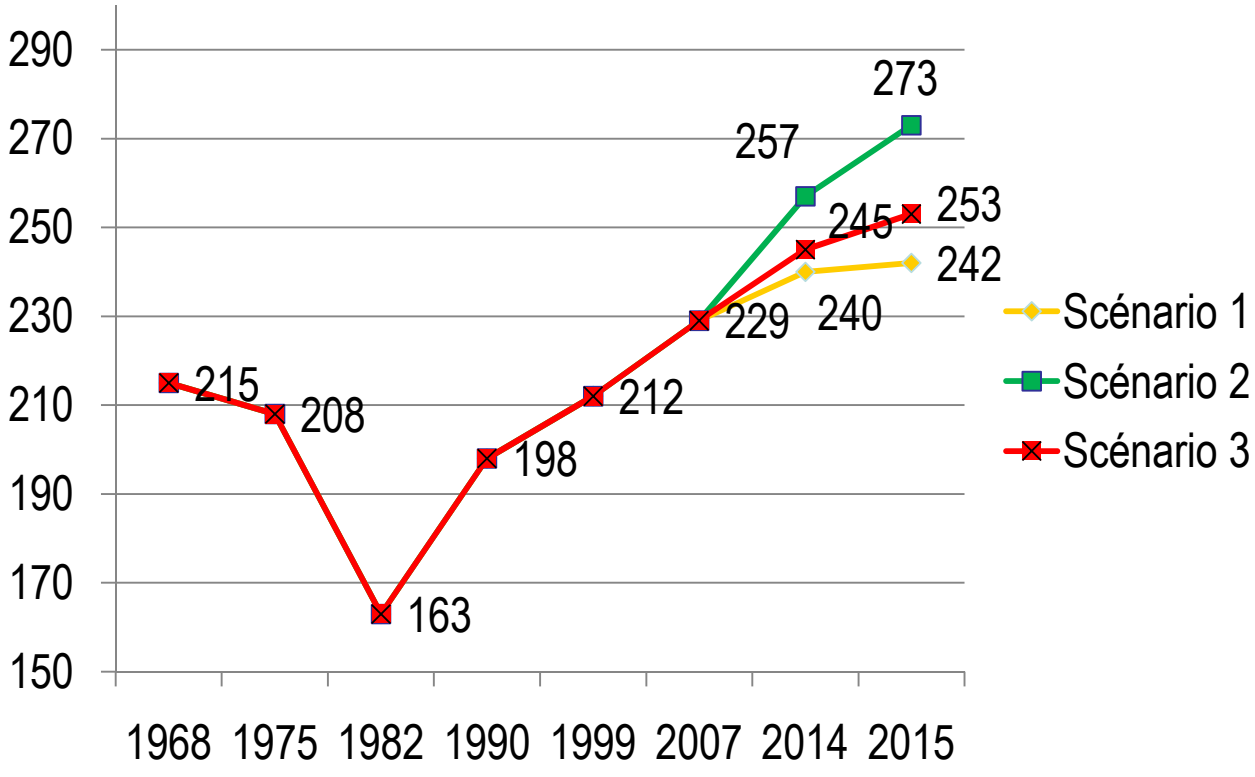
Des prévisions de développement démographique peuvent être réalisées pour la commune d'IVORS. Les scénarii suivants se présentent :

Le **premier scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1968-2007 soit 0,2% d'augmentation par an. Dans ce cas, la commune d'IVORS accueillerait en 2025, 243 habitants. Cela correspondrait à une augmentation de 8 personnes dans la commune, soit trois à quatre logements sur 15 ans

Le **deuxième scénario** se base sur le taux de variation annuel moyen, propre à la commune, calculé sur la période 1999-2007, soit 1% d'augmentation par an. Dans ce deuxième cas, la commune d'IVORS compterait en 2025 : 273 habitants. Cela correspondrait à 38 personnes supplémentaires , soit 15 à 16 logements en 15 ans.

Le **troisième scénario** se base sur la moyenne des taux de variation annuel moyen du département, calculé sur la période 1999-2007, soit 0;5% d'augmentation par an. Dans ce troisième cas, la commune d'IVORS compterait en 2025 : 253 habitants. Cela correspondrait à 18 personnes supplémentaires, soit 7 à 8 logements supplémentaires sur 15 ans.

L'enjeu pour la commune est de pouvoir maintenir un rythme de croissance modéré à l'horizon 2025, et ce dans un contexte de pression démographique qui ira sans doute en s'accroissant. La commue souhaite maitriser l'évolution de sa population afin de ne pas mettre en péril le fonctionnement de la station d'épuration ayant une capacité de 300 équivalent habitant Ainsi, le scénario 2 est privilégié, il envisage une population de 273 habitants à l'horizon 2025.



Source : INSEE – RP 2007

Économie et vie sociale

POPULATION PAR STATUT EN 2006			
Statut	Hommes	Femmes	Ensemble
Actifs ayant un emploi	56	38	94
Chômeurs	7	5	12
TOTAL	63	43	106

Source : INSEE, RGP 2006

La population active

- A IVORS, la population active en 2006 représente 41,2 % de la population.
- On remarque que le nombre de chômeurs est resté stable entre 1999 et 2006, soit 12 personnes.
- Entre 1999 et 2006, le nombre de retraités a quant à lui fortement baissé : on passe de 7,5% à 3,4%.

	1999	2006
Nombre d'emplois sur la commune	29	12
Actifs ayant un emploi résidant dans la commune	75	96
Indicateur de concentration d'emploi (%)	38,8	12,5

Source : INSEE, RGP 2006

- Le nombre d'emplois sur IVORS a fortement baissé depuis 1999 : 29 en 1999 contre 12 en 2006.
- Le nombre d'actifs résidents à quant à lui augmenté de prés d'un tiers.

La commune est concernée par les mouvements pendulaires car les emplois disponibles ne représentent que 12,5% des actifs résidents.

IVORS se situe au barycentre de 4 pôles d'emplois: Compiègne, Soissons, Meaux et Roissy.

Ces données sont issues du recensement de 2006. Il n'existe pas de données plus récentes.

Contraintes environnementales

ZNIEFF Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

Les ZNIEFF correspondent à un recensement du patrimoine naturel de la France effectué sur des périmètres géographiquement délimités. Ainsi les secteurs remarquables du patrimoine naturel marqués par la présence d'espèces végétales et/ou animales protégées, rares ou menacées, endémiques ou d'intérêt communautaire sont répertoriés au sein de ces zones caractérisées de sensibles.

ZNIEFF de type I

Une ZNIEFF de type 1 se retrouve sur le ban communal d'IVORS, cette ZNIEFF est relative aux espaces naturels les plus remarquables en raison de la présence d'une ou plusieurs espèces rares ou menacées.

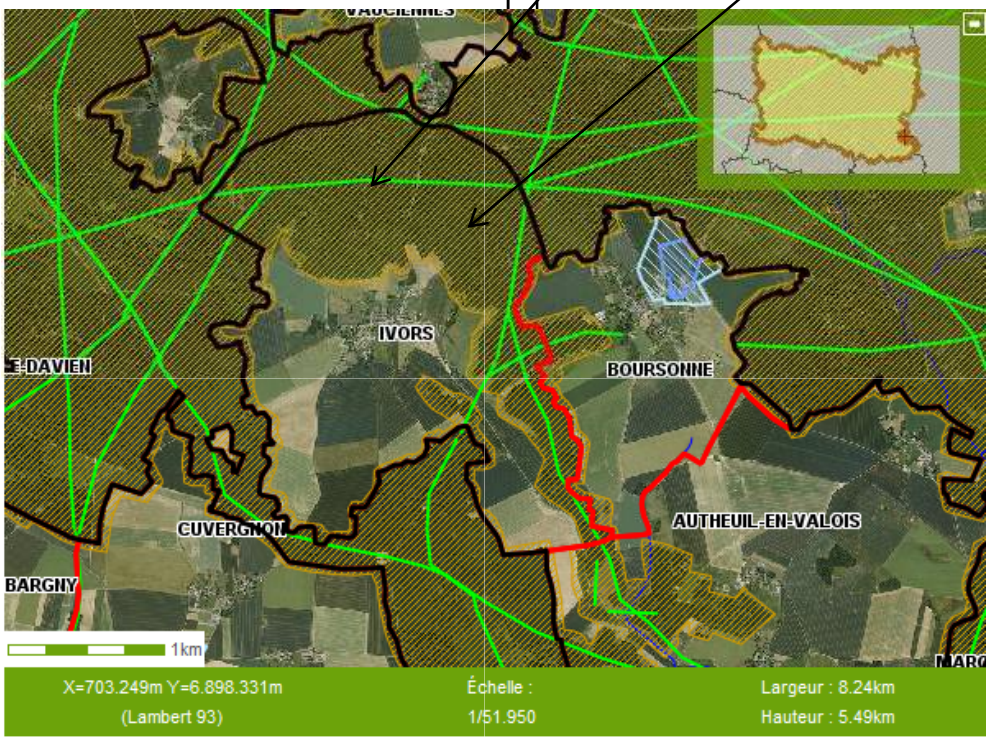
Sites forestiers de RETS avec leurs lisières.

Corridors écologiques potentiels de Picardie

L'identification des corridors écologiques potentiels de Picardie n'a pas de portée juridique. Ils 'agit d'un élément de connaissance du patrimoine naturel de Picardie destiné à éviter autant que possible que certains enjeux environnementaux ne soient révélés trop tardivement. Il permet ainsi une meilleure prévision des incidences lorsque des aménagements sont à réaliser mais également de mettre en œuvre localement des stratégies de maintien ou de restauration de connexions écologiques.

Corridors écologiques

ZNIEFF 1



Informations :
Conception : DDT 60
Date de validité : 28/02/2011 10:29
© IGN DREAL Picardie

Risques

- IVORS n'est concernée par aucun plan de prévention des risques. A titre indicatif, plusieurs cartes issues des données Cartélie (DDT60) sont disponibles ci-dessous.

Nappe sub-affleurante

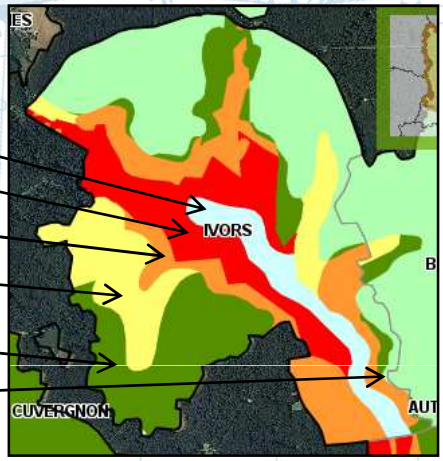
Aléa remontée de nappe: très fort

Aléa remontée de nappe: fort

Aléa remontée de nappe: moyen

Aléa remontée de nappe: faible

Aléa remontée de nappe: faible à nul



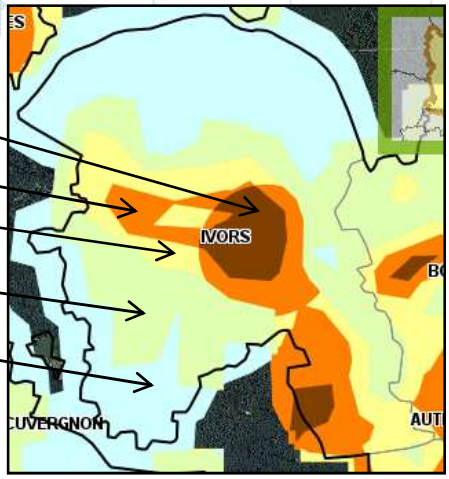
Aléa coulée de boue: très fort

Aléa coule de boue: fort

Aléa coulée de boue: moyen

Aléa coulée de boue: faible

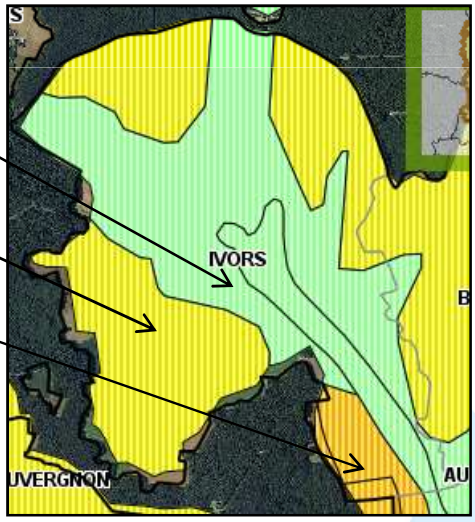
Aléa coulée de boue: faible à nul



Aléa mouvement de terrain : nul à négligeable

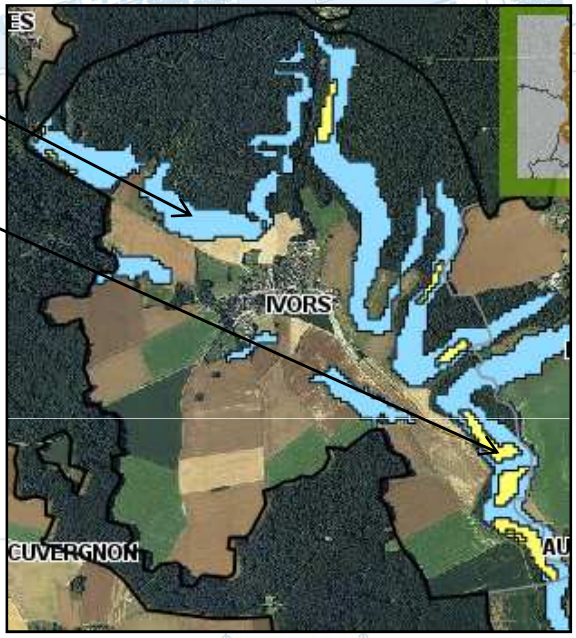
Aléa mouvement de terrain : effondrement en masse et localisé niveau moyen

Aléa mouvement de terrain : effondrement en masse et localisé niveau fort



Aléa glissements de terrains faible et chute de bloc nul à négligeable

Aléa glissements de terrains moyen et chute de bloc faible



- 2 arrêtés de catastrophes naturelles ont été émis pour la commune d'IVORS.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	17/06/1986	17/06/1986	25/08/1986	06/09/1986
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Les Servitudes d'Utilité Publique

▪ **EL7 :** Servitudes d'alignement. Les principales dispositions juridiques relatives à la servitude d'alignement sont rassemblées par le code de la voirie routière aux articles L.112-1 et suivants.

La servitude est établie par l'autorité propriétaire de la voie publique concernée, après enquête publique. Elle s'applique sans limitation de durée.

La servitude d'alignement s'applique à toute construction, qu'elle soit nouvelle ou ancienne.

Il s'agit des routes départementales **RD51** classée en 4e catégorie et le **RD88** classée en 3e catégorie.

Les comptages de trafic effectués en 2008 pour le RD88 relèvent une moyenne journalière de 353 véhicules dont 5% de poids lourds.

▪ Le portail d'entrée du château (ancien) bénéficie d'un classement par arrêté du 29 décembre 1977. Son périmètre de protection est représentée par le cercle hachuré ci-dessous.



Informations :
Conception : DDT 60
Date de validité : 26/05/2010 11:00
© IGN

Enjeux

Le fonctionnement du village traduit un certain nombre d'enjeux :

- le centre ancien est globalement densément bâti, il doit être préservé et son dynamisme démographique doit être maintenu, voir développé pour éviter un déséquilibre trop important dans le fonctionnement social du village,
- les zones d'extensions possibles devront permettre de palier les carences de générations, notamment les jeunes couples actifs,
- des liens et accès piétons et/ou cyclistes devront être créés et renforcés entre les différents équipements et les secteurs d'habitat.

Situation géographique et administrative :

- L'accès à IVORS se fait essentiellement par les RD88 et RD51.
- La commune appartient à la Communauté de Communes du Pays du Valois et adhère au Schéma Directeur du Valois.

Milieu physique et naturel :

- IVORS s'inscrit dans une topographie vallonnée marquée par la présence de boisements.
- Aucun document de prévention des risques n'a été réalisé sur la commune, néanmoins, il conviendra de prendre en considération la topographie pour éviter de créer un couloir pour les coulées de boues.

Milieu agricole :

- Les exploitants agricoles participent fortement au façonnement des paysages. Il est important de maintenir une activité agricole afin que la diversité des cultures et de l'occupation des sols soit conservée, voir développée. Il est également nécessaire de prendre en considération l'impact paysager des constructions. Il ne s'agit pas de pénaliser l'évolution des constructions agricoles mais de les adapter à l'environnement existant.

Paysage naturel :

- Le paysage communal est marqué par une topographie vallonnée. Les perspectives sont ainsi tantôt dégagées tantôt fermées par les surfaces boisées et le relief. La forêt au Nord est un élément structurant du paysage qu'il conviendra de préserver.
- Quant aux espaces agricoles, ils présentent plutôt un caractère de monotonie dû aux vastes champs de céréales

Paysage urbain :

- L'histoire urbaine et notamment l'époque contemporaine a fortement marqué l'urbanisme de la commune. Le centre-bourg est marqué par une forte densité ainsi qu'une trame viaire étroite, ses limites sont facilement identifiables. Les extensions se sont essentiellement réalisées en frange du bâti existant ou par comblement des dents creuses donnant une nouvelle lecture de la ville. L'ambiance dominante est celle d'une commune rurale.
- Les axes de circulation principaux représentés par les routes départementales, traversent le centre bourg entraînant ainsi des problèmes de sécurité routière. L'absence de parking dans la partie centrale du centre bourg renforce les dysfonctionnements de circulation.

Démographie :

- L'évolution démographique se traduit par un ralentissement de la croissance qui s'explique par une chute importante du solde migratoire. Les soldes naturels et migratoires sont positifs depuis la période 1982-1990. Les entrants sont de moins en moins importants face aux sortants. Ce recul d'arrivée de nouveaux habitants est la conséquence du manque de terrains constructibles.
- La commune doit mener une réflexion sur une offre de logements à destination des jeunes mais également des personnes âgées dont la demande en logement adapté risque fortement d'accroître dans les prochaines années, au regard du relatif phénomène de vieillissement qui tant à se développer sur la commune.
- La commune doit respecter les objectifs imposés par le SCOT dans son projet de PLU tout en gardant à l'esprit les limites des équipements communaux.

Logement :

La propriété privée domine dans le parc de logements. L'offre locative n'est pas négligeable pour une commune de la taille d'IVORS. Le PLU doit répondre aux problématiques liées à la pression foncière (3 à 4 demandes de terrains par an). Le PLU prévoit un développement maitrisé de la commune pour les années à venir conformément aux recommandations du SCOT. La diversité de l'offre de logement est un enjeu identifié par la commune.

Activités économiques et équipements :

- La commune d'IVORS compte trois activités. Deux activités sont agricoles et la dernière est le siège social d'un boulanger ambulant.
- En terme d'équipements publics, la commune est relativement bien dotée (notamment en terme de services à la personne).

Deuxième partie

Choix retenus









Superficie des zones

Type de zone	Superficie (ha)	Part de la surface totale (%)
Zone Urbaine (U)	**28,65**	**3,43**
Ua	8,48	1,02
Ub	7,81	0,93
Uc	6,99	0,84
Uj	5,37	0,64
Zone à Urbaniser (AU)	***3,11***	**0,37**
1AU	1	0,12
2AU	2,11	0,25
Zone Agricole (A)	**424,2**	**50,81**
Zone Naturelle (N)	**378,91**	**45,39**
Total	**834,86**	**100**

Justification du PADD

La commune d'IVORS cherche à préserver son paysage communal et à maîtriser son développement urbain tout en augmentant la qualité de ses services pour une attractivité satisfaisante en terme démographique et économique. Par ailleurs la commune intègre dans ses choix l'ensemble des contraintes supra-communales qui lui incombe. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlements) doivent être cohérentes avec lui. Il doit répondre aux objectifs de la loi SRU.

Objectifs du PADD

➢ **Objectif n°1 : Assurer un développement urbain maîtrisé en visant une évolution limitée**

La commune observe une progression démographique régulière de 1982 jusqu'à aujourd'hui. IVORS a vocation à poursuivre son développement démographique et économique de manière raisonnée en prenant en compte les problématiques liées notamment à l'assainissement. La commune envisage donc de proposer des terrains urbanisables, tant à des fins d'habitations que d'accueil d'activités économiques à moyen et long terme.
Pour ce faire, le développement urbain préconisé dans le PADD s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, et sur l'extension maîtrisée et organisée de l'agglomération en adéquation avec la situation des équipements communaux (station d'épuration notamment).

Le développement urbain devra être réalisé tout en limitant la consommation de l'espace urbain afin de préserver les possibilités d'extensions sur le long terme ; en diversifiant l'offre de logements de façon à répondre au mieux aux besoins des populations locales (maintien des personnes âgées, accueil des populations jeunes…) en cohérence avec les objectifs du SCOT. Ce contrôle des réserves foncières permet par ailleurs d'assurer le maintien du dimensionnement des équipements publics.

➢**Objectif n°2 : Maintenir une identité villageoise par la valorisation du patrimoine naturel et paysager**

Le PADD intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation et protection des espaces naturels. L'accent est mis sur la valorisation des milieux naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien des espaces boisés, des vergers et jardins) sans toutefois mettre en place des systèmes de préservation trop contraignants. La prise en compte des eaux de surface et souterraines ainsi que des espaces ouverts est un enjeu fort pour la commune. Cet enjeu est à mettre en parallèle de l'activité agricole, garante de la préservation de la diversité paysagère. Ainsi la commune souhaite ne pas entraver le développement des exploitations agricoles.
L'objectif est de permettre le développement d'IVORS en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants de la commune.

➢Objectif n°3 : Permettre le développement des services, des commerces et des équipements tout en les conciliant avec la vie villageoise

L'offre en équipements et services constitue un élément essentiel de l'attractivité d'une commune. Le PADD met l'accent sur la pérennisation du niveau d'équipements de la commune, tout en adaptant et en améliorant l'offre en direction des habitants du bourg. En gardant à l'esprit l'objectif n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé, le PLU permettra à la commune de réaliser ses projets communaux.

La commune d'IVORS souhaite permettre le développement d'activités économiques.

Il est donc nécessaire de créer les conditions qui permettront de favoriser l'implantation d'activités économiques sur la commune.

Le développement économique doit s'appuyer à la fois sur le renforcement :

- des possibilités d'accueil des activités et de la qualité de cet accueil (requalification et intégration paysagère des zones d'activités),
- de la diversification de la palette d'activités, (développement de l'activité touristique, par exemple).

Pour valoriser son image, la commune devra mettre l'accent sur son activité touristique et ce conformément au SCOT. Cela lui permettra d'avoir un atout supplémentaire pour se faire connaître.

Justification du zonage

La traduction d'une volonté communale

Le zonage proposé à travers l'élaboration du PLU répond aux volontés communales de maitriser son développement.
Au regard de son potentiel et de son environnement à une échelle intercommunale, la commune souhaite atteindre une population de 300 habitants environ à l'horizon 2020. 25 logements environ devront être créer pour atteindre cette population.

Toutefois, cette production ne sera fera pas au détriment de la qualité des équipements proposés sur l'ensemble du territoire et devra être menée en améliorant la densité de l'espace bâti afin de limiter la consommation d'espace dans un contexte de développement durable.

De part ce périmètre, la commune est en accord avec son objectif d'accueillir une cinquantaine d'habitants supplémentaires à l'horizon 2025 par la construction de 25 logements.

Les chiffres clés du projet de PLU de la commune d'IVORS:

Population actuelle	**235 habitants**
Nombre moyen de demandes de terrain par an	**3**
Taille des ménages (en tenant compte du desserrement des ménages)	**2,5 habitants par foyer**
Zone urbaine actuelle (Ua + Ub)	**16,29 ha**
Nombre de logement actuel	**98**
Densité actuelle	**28,14 hab.km²**
Densité actuelle en zone urbaine	**1442,6 hab.km²**
Espaces à urbaniser (EàU) en zone urbaine	**12**
Rétention foncière dans les EàU en zone urbaine	**50%**
Logements vacants	**4**
Nombre d'habitants supplémentaires ((espaces à urbaniser - rétention foncière) + extension + logements vacants) :	**50**
Densité potentielle	**34,13 hab.km²**
Densité potentielle en zone urbaine (Ua+Ub+1AU)	**16648,35 hab.km²**
Nombre potentiel d'habitants total :	**285**
Croissance potentielle d'habitants :	**21,3 %**
Croissance potentielle de l'enveloppe du village (Ua+Ub+1AU)	**6,14%**

Il est important de noter que la rétention foncière n'a pas été appliquée aux zones à urbaniser. La surface des zones IIAU n'a pas été intégré au calcul, et ce même du fait que les réseaux ne sont pas en suffisance dans ces parties de la commune.

20% de surface en zones à urbaniser sont retirés du calcul afin de prendre en compte les futures voiries et espaces verts.

Avec l'élaboration des nouvelles zones AU, la commune améliore sensiblement sa densité actuelle de logement par hectare.

Généralités de la zone U : la zone U est une zone correspondant à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existant ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Typologie : Zone U / Secteur a

Il s'agit du centre d'IVORS, caractérisé par une structure plutôt traditionnelle. Le bâti relativement dense est souvent implanté sur limite séparative et à l'alignement par rapport aux voies. Cet espace cumule des fonctions résidentielles et de services.

La zone Ua suit les axes structurant de la commune. L'urbanisation s'étant réalisée le long de ces derniers au fil du temps.

Une seconde zone Ua est présente à l'Est de la commune. Il s'agit des deux exploitations agricoles dont l'architecture et la typomorphologie reprend les caractéristiques du centre ancien.

L'objectif de cette zone est de densifier au maximum l'espace qu'elle intègre, les règles y sont moins contraignantes que dans le reste de la zone U à prédominance d'habitat.

Surface : 8,48 ha

Typologie : Zone U / Secteur b

La zone Ub correspond aux extensions urbaines. Elle comprend notamment des constructions plus récentes que dans la partie ancienne du bourg. Les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement, sur des parcelles plus vastes.

Les zones affectées à cette typologie sont les espaces résidentiels de type pavillonnaire.

Elles sont au nombre de quatre sur l'ensemble du ban communal. Elles sont pour la plupart situées autour de la zone Ua centrale mais sont moins denses au niveau du bâti. La zone Ub Nord rejoint les deux zones Ua (centrale et agricole)

Surface : 7,25 ha

Typologie : Zone U / Secteur c

La zone Uc correspond à un secteur d'urbanisation bien précis, le secteur du château de la commune. De part la morphologie parcellaire et le soucis de préserver cet élément du paysage communal, les règles y sont plus strictes qu'en zone Ua et Ub.

Surface : 6,99 ha

Typologie : Zone U / Secteur j

La zone Uj est une zone qui a une vocation urbaine de transition entre la zone bâtie et les espaces naturels. Ce secteur correspond à l'objectif 2 du PADD de « maintenir une identité villageoise par la valorisation du patrimoine naturel et paysager ». Cette zone de transition paysagère se retrouve à plusieurs endroits. Tout d'abord au Nord du centre ancien et dans le secteur du jeu d'arc. Deux zones Uj sont contigües à la zone 2AU Est. Cela permettra de mieux intégrer cette zone le jour où l'urbanisation s'y réalisera.

Cette zone permet d'envisager la construction d'annexe à l'habitat dans les arrières de parcelle de manière limitée.

Surface : 5,37 ha

Généralités de la zone AU : il s'agit d'une zone naturelle ou agricole non pourvue des équipements de viabilité ou disposant d'équipements insuffisants pour son urbanisation, mais destinée à être urbanisée dans le futur.

Typologie : Zone AU / secteur 1

Il s'agit d'une zone où la desserte en équipements en périphérie immédiate existe et sa capacité est suffisante. L'affectation dominante de ce secteur est l'habitat. Néanmoins, sont également autorisés, les équipements et services qui en sont le complément normal ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Le zonage AU est destiné au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Un projet d'urbanisation y est déjà réfléchit.

Le secteur 1AU se situe au Sud-ouest de la commune.

La localisation des zones d'urbanisation future permet de conserver une forme urbaine communale relativement homogène, sans étalement linéaire, conformément aux souhaits retranscrits dans le PADD.
Cette zone 1AU a été déterminée de façon à ce que la commune puisse intégrer progressivement la population supplémentaire, aussi bien du point de vue des équipements que du point de vue social. L'existence de cette zone répond à l'objectif n°1 du PADD d'assurer un développement urbain maîtrisé en visant une évolution limitée. Quant à son emplacement, il répond aux souhaits de maintenir les nouvelles zones urbaines au contact des anciennes, de les implanter sur des espaces propices aux constructions (milieu physique adéquat) et de permettre une urbanisation immédiate. La zone 1AU n'est aujourd'hui pas à vocation agricole.

Surface : 1,41 ha

Typologie : Zone AU / secteur 2

La zone IIAU est non urbanisable par définition et nécessite une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle constitue une réserve foncière pour le développement à long terme de la ville.

Il existe deux zones IIAU au sein du zonage situées :

- en continuité de la zone 1AU vers l'Ouest,
- au sud du centre ancien.

Les zones IIAU ne disposent d'aucun réseau ou disposent de réseaux jugés insuffisants. Elles seront ouvertes à l'urbanisation pour absorber la demande enregistrée en mairie une fois la zone IAU bien aménagée et une fois les problèmes d'équipement réglés (pour la zone 2AU Ouest).

Surface : 2,25 ha

Généralités de la zone A : il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Afin de limiter les atteintes visuelles et d'éviter un mitage de l'espace, la zone agricole est localisée au sud et à l'ouest de l'espace bâti ainsi qu'entre l'espace boisé et l'espace bâti au Nord et à l'Est du ban communal

Typologie : Zone A
La zone A a été identifiée dans les espaces ouverts de la commune où l'activité agricole est déjà implantée et où l'implantation de bâtiments d'exploitation serait la moins exposée du point de vue paysager et aurait le moins d'impact sur le patrimoine naturel.

Superficie : 424,2 ha

Généralités de la zone N : il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère naturel, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
Elle correspond à plusieurs zones du ban communal et participe à l'objectif de préservation du cadre de vie naturel de la commune (objectif n°2 du PADD).

Typologie : Zone N
Il s'agit d'un secteur naturel et paysager à protéger où le caractère environnemental et forestier permet une occupation du sol mesurée.

Surface : 378,91 ha

Justification du règlement

Zones U et AU : Secteurs essentiellement à usage d'habitat (Ua, Ub, Uc, Uj, IAU et IIAU)

Ces secteurs sont naturellement destinés à l'habitat, mais on y trouve également des d'activités. Ainsi, la commune d'IVORS, autorise les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, aux commerces et services compatibles avec le caractère de la zone urbaine (art. 2) pour maintenir la dynamique économique de la commune (objectif n°2 du PADD) et de ce fait n'autorise pas les activités destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt (art.1) qui génère souvent des nuisances pour les riverains. Les constructions à usage agricole et/ou forestières sont interdites ou soumises à condition. Ainsi la pérennité des diverses fonctions est assurée tout en s'assurant de la préservation du cadre de vie des habitants.

Dans le secteur plus ancien, « **Ua** », les possibilités de construire sont limitées mais il est essentiel que les nouvelles constructions s'inscrivent dans le tissu urbain sans le dénaturer. C'est pourquoi l'implantation sur limite d'emprise publique est possible. Afin de préserver la cadre, la limite de recul par rapport à l'emprise publique est limité à 5 mètres (art.6). Les constructions pourront s'établir sur limite séparatives ou à hauteur de la construction divisé par deux (minimum 3 mètres) de ces limites (art.7). Cette même règle est établie pour l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (art.8). Les constructions à usage agricole et /ou forestières sont autorisées à proximité immédiate des bâtiments préexistants et s'ils ne génèrent pas de gêne supplémentaires pour les habitations.
Dans un but de densification l'emprise au sol (art.9) et le coefficient d'occupation des sols (COS) (art.14) n'est pas réglementée dans ce secteur.
Les hauteurs des constructions ont été réglementées de manière à intégrer les nouveaux bâtiments dans la physionomie d' IVORS (art.10 : en Ua 11 mètres au faitage).
Afin de permettre une bonne infiltration des eaux de pluie, 65% au moins des surfaces non bâties devront restées perméables (art.13).

En secteur « **Ub** », la différence d'implantation des constructions réside essentiellement dans les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives et à l'emprise publique (art.6). Les constructions de ce secteur sont moins denses qu'en partie ancienne du bourg. Les constructions peuvent s'implanter entre 5 et 15 mètres de l'emprise publique (si voie ouverte à la circulation automobile) ou entre 0 et 15 mètres (pour les voies non ouvertes à la circulation automobile) et à un recul au moins égal à la hauteur de la construction divisée par 2 (minimum 3 mètres) des limites séparatives (art.7). Cette même règle est établie pour l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (art.8). L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière (art.9) et le COS à 0,4 (art.14) afin de préserver un cadre de vie aéré.
Les hauteurs des constructions ont été réglementées de manière à intégrer les nouveaux bâtiments dans la physionomie d' IVORS sans dénaturer le paysage (art.10 : en Ub 8 mètres au faitage).
Afin de permettre une bonne infiltration des eaux de pluie, 65% au moins des surfaces non bâties devront restées perméables (art.13).

Pour les secteurs Ua et Ub, la commune souhaite assurer la sécurité de ses concitoyens. Pour ce faire, les dimensions des voies à créer seront en adéquation avec toute utilisation qu'elles supportent (art. 3). Dans le même esprit, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (art. 12) afin de garantir une libre circulation des usagers les plus vulnérables (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes…).
Les normes de stationnement sont établies au regard de la situation initiale et des difficultés rencontrées dans le passé. Ces normes ne sont pas cumulatives excepté lorsque les places sont dites « supplémentaires ».
Toute nouvelle construction devra se coupler au réseau d'eau potable et si existant au réseau d'assainissement (art.4).

Dans le secteur « **Uc** » les possibilités de construire sont très limitées et ce afin de préserver l'environnement immédiat du château. Seules les constructions à usage d'habitat sous certaines conditions sont autorisées dans cette zone. Les autres usages autorisés sont l'hébergement hôtelier et les constructions utiles au service public ou d'intérêt général (art.1 et art.2).
La commune souhaite assurer la sécurité de ses concitoyens. Pour ce faire, les dimensions des voies nouvelles ou à créer seront en adéquation avec toute utilisation qu'elles supporteront (art. 3). Dans le même esprit, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (art. 12) afin de garantir une libre circulation des usagers les plus vulnérables (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes…).
Toute nouvelle construction devra se coupler au réseau d'eau potable et si existant au réseau d'assainissement (art.4).
Afin de préserver le cadre environnant, la limite de recul par rapport à l'emprise publique est de 15 mètres (art.6). Les constructions pourront s'établir avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction divisée par deux (minimum 3 mètres) de ces limites (art.7). Cette même règle est établie pour l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (art.8).
Ce secteur n'ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 10% (art.9).
Le COS (art.14) n'est pas réglementée dans ce secteur.
Les hauteurs des constructions ont été réglementées de manière à intégrer les constructions dans le cadre du secteur (art.10 : en Uc: 14 mètres au faitage).
Afin de permettre une bonne infiltration des eaux de pluie, au moins 80% des surfaces non bâties devront rester perméables (art.13).

Dans le secteur « **Uj** » les possibilités de construire sont très limitées et ce afin de garantir le rôle de transition de ce secteur paysager. Seules les constructions à usage d'habitat et sous certaines conditions ainsi que les annexes à l'habitation et les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées dans cette zone (art.1 et art.2)
La commune souhaite assurer la sécurité de ses concitoyens. Pour ce faire, les dimensions des voies à créer seront en adéquation avec toute utilisation qu'elles supporteront (art.3). Dans le même esprit, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (art. 12) afin de garantir une libre circulation des usagers les plus vulnérables (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes…).
Toute nouvelle construction devra se coupler au réseau d'eau potable et si existant au réseau d'assainissement (art.4).
L'implantation sur limite d'emprise publique est possible.
Afin de préserver la cadre, la limite de recul par rapport à l'emprise publique est de 5 mètres (art.6). Les constructions pourront s'établir avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction divisée par deux (minimum 3 mètres) de ces limites (art.7). Cette même règle est établie pour l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (art.8).
Ce secteur n'ayant vocation à accueillir de nouvelles constructions, l'emprise au sol est limitée à 20m² (art.9).
Le COS (art.14) n'est pas réglementée dans ce secteur.
Les hauteurs des constructions ont été réglementées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement (art.10 : en Uj: 3 mètres au faitage).
Afin de permettre une bonne infiltration des eaux de pluie, les surfaces non affectées à la construction ou au stationnement devront être plantées (art.13).

La volonté de fluidifier les différents réseaux et de les sécuriser permettra à la commune de pérenniser son offre en équipements et en services (objectif n°3 du PADD).

Dans un souci de maintien et de mise en valeur de la commune à travers l'objectif n°2 du PADD, toute construction devra respecter un recul minimum par rapport aux berges et cours d'eau (art. 7).

Le paysage communal est garanti par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions et les aménagements extérieurs et cela confortera l'attractivité de la commune d'un point de vue visuel (obj. n°2 du PADD).

Dans le même ordre d'idées toute extension, adaptation ou transformation d'un bâtiment principal devra se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existantes (art. 11).

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes (art. 11). Ce point de règlement répond aux objectifs d'intégration paysagère et architecturale énoncés dans l'objectif n°1 du PADD. Cette disposition renforce l'idée de favoriser un cadre de vie agréable en intégrant le végétal.

Les zones AU ont été identifiées en tenant compte du milieu physique et de l'organisation urbaine afin qu'elles soient en continuité avec les constructions existantes. Cette volonté est à mettre en relation avec l'objectif n°1 du PADD « d'assurer un développement urbain maîtrisé en visant une évolution limitée».

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU est soumise à des conditions particulières qui visent à garantir la cohérence de l'urbanisation notamment en suivant les prescriptions inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les OAP sont notamment claires et précises en matière de densité de logement. L'urbanisation devra être compatible avec les OAP.

Le secteur **1AU** à vocation résidentielle ne permet pas la construction d'industrie ou d'entrepôts (art.1). Les occupations du sols soumises à conditions sont le commerce, l'artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (art.2).
La commune souhaite assurer la sécurité de ses concitoyens. Pour ce faire, les dimensions des voies nouvelles ou à créer seront en adéquation avec toute utilisation qu'elles supportent (art. 3). Dans le même esprit, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public (art. 12) afin de garantir une libre circulation des usagers les plus vulnérables (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes…).
Toute nouvelle construction devra se coupler au réseau d'eau potable et si existant au réseau d'assainissement (art.4).
Les constructions peuvent s'implanter entre 5 et 15 mètres de l'emprise publique et à un recul au moins égal à la hauteur de la constructions divisée par 2 (minimum 3 mètres) des limites séparatives (art.7). Cette même règle est établie pour l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (art.8). L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière (art.9) et le COS à 0,6 (art.14) afin de préserver un cadre de vie aéré.
Ces règles, hors article 14, sont similaires à celles de la zone Ub et ce afin d'intégrer les nouvelles constructions de façon harmonieuse.
Les hauteurs des constructions ont été réglementées de manière à intégrer les nouveaux bâtiments dans la physionomie d' IVORS sans dénaturer le paysage (art.10 : en 1AU: 8 mètres au faitage).
Afin de permettre une bonne infiltration des eaux de pluie, 65% au moins des surfaces non bâties devront restées perméables (art.13).

Les secteurs 2AU ont une règlementation légère. Seuls les articles 1, 2, 6 et 7 sont règlementés. En effet,; ces secteurs n'étant pas urbanisable sans réseaux en suffisance et sans modification de la commune, il n'est pas nécessaire de règlementer à outrance.
Seuls les ouvrages techniques sont autorisés en zone 2AU (art.1 et 2). Il devront s'établir à une distance minimale de 0,50 mètres de l'emprise publique et des limites séparatives (art.6 et 7).

Zone A

Dans un souci de conserver l'activité agricole et faciliter les sorties d'exploitations (objectif n°2 du PADD), la commune d'IVORS définit des conditions précises pour le secteur agricole.

Le paysage agricole de la commune sera garanti comme dans les autres secteurs par plusieurs points de règlement qui encadrent les constructions et les aménagements extérieurs. Seules les constructions à usages agricoles et/ou forestières ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt général sont autorisés (art.1 et 2). Afin de garantir une certaine homogénéité de ce paysage, les alignements des constructions seront règlementées par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7). Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport aux voies et emprises publiques pour faciliter le passage et la manœuvre des engins agricoles. Cela évite également que des constructions agricoles ne s'implantent trop près des axes routiers et ne perturbent la lisibilité du paysage.
Pour des raisons de sécurité (incendies…), un recul de 12 mètres entre deux constructions sur une même unité foncière pourra être exigé.
Afin de ne pas nuire à l'exercice de l'activité agricole, les bâtiments d'exploitations sont limités à 15 mètres de hauteur au faîtage (art.10).
Afin d'assurer la sécurité de ces concitoyens, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques (art. 12).
Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel de la commune (art. 13). Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu dans le même but d'intégration et d'impact visuel (art. 13).

Zone N

Le règlement de la zone N permet à la commune d'atteindre pleinement son objectif de valorisation et de protection des paysages naturels (objectif n°2 du PADD). Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone N résultent de la volonté de protection des milieux naturels.
Les occupations et utilisations soumises à autorisation sont celles utiles à la mise en valeur des milieux, à l'activité touristique, aux bâtiments utile à l'activité forestière et/ou agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics et d'intérêt général (art.1 et 2).
Afin de garantir une certaine homogénéité de ce paysage, les alignements des constructions seront règlementées par rapport à toutes les voies, cours d'eau et fossés (art. 6) et aux limites séparatives (art. 7). Un recul minimum de 6 mètres est imposé par rapport aux voies et emprises publiques
Pour limiter l'impact des constructions dans les espaces naturels, la hauteur des bâtiments est réglementée de façon globale à 9 mètres (art.10).
En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords (art.11), les règles retenues visent à favoriser l'intégration dans le site des constructions. Ces règles se justifient par la sensibilité paysagère de ces milieux naturels.
Le stationnement devra se faire en dehors de la domaine public et devra avoir une capacité suffisante pour l'usage qu'il doit supporter (art.12).

Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1°) Orientation d'aménagement du secteur 1AU

Surface de la zone **1AU** : 1 hectare.

A travers l'orientation d'aménagement n°1, le conseil municipal souhaite maitriser au plus prêt les aménagements envisagés sur ce secteur.
A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Voirie : la voirie principale ne devra pas à long terme être en impasse, une connexion est prévue avec la zone 2AU située à l'Ouest. Une place de retournement sera réalisée en attendant cette connexion pour faciliter les usages que la voirie peut supporter (ramassage des déchets, service incendie...).

Equipement public : Afin d'assurer un stationnement de qualité, des places de stationnement non closes devront être créées en nombre suffisant.

Transition paysagère : une transition paysagère composée de plantation de haies vives et d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues sur une profondeur de 3 mètres sera imposée afin de limiter les impacts visuels de la zone lors de l'arrivée sur IVORS par l'Ouest. Cela permettra également d'atténuer la pollution sonore causée par la circulation et une entrée de ville dans sa globalité.

Accès : l'accès à la zone 1AU se fera obligatoirement par la grande rue. Pour plus de sécurité, une entrée unique sera réalisée.

Densité de logement : la production minimum de logement sur ce secteur doit être de 8 logements soit une densité de 10 logements à l'hectare en tenant compte des espaces neutres estimés à 20% de la surface totale de la zone.

Diversité de l'offre de logement: la commune souhaite permettre l'arrivée de jeunes couples. Pour cette raison est en accord avec le SCoT prônant la diversification de l'offre de logements, au moins 20% des logements à créer devront être approprié pour l'accession à la propriété.

Liaisons douces: des voies douces seront à prévoir. La première étant un prémice à une future voirie en direction de la zone 2AU. La seconde doit pouvoir permettre à termes de rejoindre le lavoir.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Une programmation des différentes zones est prévue. La zone 1AU, en plus d'avoir des réseaux en suffisance, fait l'objet d'un projet d'aménagement. L'orientation d'aménagement a été élaboré en concertation avec les acteurs du projet.

Le secteur 1AU représente la phase 1 de cette programmation. Il peut éventuellement être couplé avec le secteur 2AU Est.

2°) Orientation d'aménagement des secteurs2AU

Surface de la zone **2AU Est** : 1,35 hectare.

A travers l'orientation d'aménagement n°2, le conseil municipal souhaite également maitriser au plus prêt les aménagements envisagés sur ce secteur.
A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Voirie : la voirie principale ne devra pas à long terme être en impasse, des connexions douces seront à prévoir en direction de l'école, de l'Est et du Sud de la zone. Cette voirie devra être calibrée pour permettre le passage d'engins agricoles.

Equipement public : Afin d'assurer un stationnement de qualité, des places de stationnement non closes devront être créées en nombre suffisant.

Transition paysagère : une transition paysagère composée de plantation de haies vives et d'arbres à haute ou moyenne tige d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues sur une profondeur de 3 mètres sera imposée afin de limiter les impacts visuels de la zone sur l'espaces de jardins et de vergers au Nord et sur les espaces agricole ouverts au Sud et à l'Est.

Accès : l'accès à la zone 2AU se fera obligatoirement par le chemin de la prieuse côté Ouest.

Densité de logement : la production minimum de logement sur ce secteur doit être de 10 logements soit une densité de 11 logements à l'hectare en tenant compte des espaces neutres estimés à 20% de la surface totale de la zone. Cette densité permettra une meilleure intégration à proximité de la zone Ua

Diversité de l'offre de logement: la commune souhaite permettre l'arrivée de jeunes couples. Pour cette raison est en accord avec le SCoT prônant la diversification de l'offre de logements, au moins 20% des logements à créer devront être approprié pour l'accession à la propriété.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation est soumise à deux conditions:
- avoir les réseaux au droit de la zone en suffisance,
- modifier le PLU sur ce point, passant la zone 2AU en 1AU.

La zone 2AU Ouest devra respecter les mêmes conditions pour pouvoir éventuellement être urbanisée. Deux autres conditions viennent s'y ajouté:
- avoir atteint le seuil maximal de propriété en zone 1AU et 2AU Est,
- avoir étendue les capacité de la station d'épuration.

Surface de la zone **2AU Ouest** : 0,7 hectare.

A travers l'orientation d'aménagement n°3, le conseil municipal souhaite maitriser au plus prêt l'ouverture à l'urbanisation et es aménagements envisagés sur ce secteur.
A ce titre, plusieurs préconisations sont imposées dans des domaines différents. Ces préconisations sont les suivantes :

Voirie : la voirie principale devra être en continuité de celle de la zone 1AU afin de créer un bouclage. Une liaison douce doit permettre de faire le tour de cette zone.

Equipement public : Afin d'assurer un stationnement de qualité, des places de stationnement non closes devront être créées en nombre suffisant.

Transition paysagère : une transition paysagère composée de plantation de haies vives et d'arbres à haute ou moyenne tige sur une profondeur de 3 mètres sera imposée afin de limiter les impacts visuels de la zone lors de l'arrivée sur IVORS par l'Ouest. Cela permettra également d'atténuer la pollution sonore causée par la circulation et une entrée de ville dans sa globalité.

Accès : l'accès à la zone 2AU se fera obligatoirement par la grande rue. Pour plus de sécurité, une entrée unique sera réalisée en plus de celle réalisée pour la zone 1AU.

Densité de logement : la production minimum de logement sur ce secteur doit être de 5 à 6 logements soit une densité de 10 logements à l'hectare en tenant compte des espaces neutres estimés à 20% de la surface totale de la zone.

Diversité de l'offre de logement: la commune souhaite permettre l'arrivée de jeunes couples. Pour cette raison est en accord avec le SCoT prônant la diversification de l'offre de logements, au moins 20% des logements à créer devront être approprié pour l'accession à la propriété.

Dépenses énergétiques des bâtiments: les constructions qui seront bâties dans ces espaces devront prendre en considération les normes en vigueur permettant de réduire les dépenses énergétiques des habitations.

Justification des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 doit permettre d'étendre le cimetière communal qui arrive à saturation.

Troisième partie

Incidences sur l'environnement









Incidences du projet sur le milieu physique

1. Topographie

IVORS présente un relief vallonné marqué par ses boisements au Nord. L'urbanisation se situe dans les secteurs moyens de la commune. L'implantation des nouvelles constructions se fera à proximité de l'urbanisation existante et dans les secteurs AU, elle sera très limitée dans les autres secteurs.

De ce fait, les incidences du PLU sur la topographie sont quasiment nulles. Les modifications intervenant dans le cadre du PLU ne modifieront pas l'organisation topographique du ban communal.

2. Géologie – Pédologie

Le PLU ne réglemente pas l'occupation végétale du sol. L'extension de la zone urbaine prévue par le PLU se situe en périphérie de l'urbanisation actuelle sur des sols équivalents.

La localisation des extensions urbaines devrait créer un impact relatif des constructions sur les terres fertiles à proximité immédiate de l'espace bâti.

3. Climat

IVORS connaît un climat océanique doux et humide avec une prédominance des vents d'Ouest à Sud Ouest.

Les choix du PLU ne modifieront pas le climat local, ni le comportement des vents locaux. Toutefois, l'implantation éventuelle de nouveaux bâtiments d'élevage peut entrainer des nuisances olfactives.

4. Les eaux de surface

Le ban communal d'IVORS n'est irrigué que par un rû qui semble comblé.

Le PLU doit contribuer à l'amélioration de la qualité des eaux des cours d'eau et à leur protection en tant que patrimoine de la commune et richesse naturelle.
Le choix de la commune pour le zonage du PLU permet de préserver la ressource en eau.

Les incidences susceptibles de nuire à la qualité des eaux concernent :

- l'augmentation du ruissellement.

Ce phénomène est accentué par l'imperméabilisation des surfaces à urbaniser. En effet, la capacité d'infiltration des sols diminue et le ruissellement s'intensifie. La réalisation de structure peut faire obstacle au libre écoulement des eaux de pluie et modifier le sens du ruissellement.

Pour palier à cela, le règlement du PLU prévoit de laisser une place au végétal notamment avec l'instauration d'emprise au sol maximale des constructions.

- l'augmentation de la pollution des eaux.

Cette pollution peut être causée par le rejet d'eaux usées, non ou mal traitées, dans le milieu naturel, la perte de produits polluants sur les voies et les places de stationnement et l'utilisation de produits phytosanitaires chimiques dans l'activité agricole.

Les risques sont limités par le raccordement de toute construction au réseau d'assainissement collectif rendu obligatoire.

Incidences du projet sur le milieu naturel

Le territoire communal présente un environnement riche reconnu. La présence de boisements au Nord est une richesse communale indéniable.

Au sein même de ces espaces de grande valeur écologique, les incidences des projets sur la biodiversité devraient être limitées, grâce à l'application des multiples protections dont ils bénéficient et qui ont été prises en compte lors de la définition du zonage du PLU et de la rédaction du règlement.

Dans l'objectif de maintenir un cadre de vie de qualité, le projet communal affiche une volonté de préservation et de valorisation de la trame verte au sein de la zone urbanisée. Ainsi, l'une des dispositions du PLU est l'incitation à la plantation d'arbres lors de nouvelles constructions. Cette disposition a également un intérêt paysager marqué.

Le PLU doit entrainer une diversification des essences au sein de la zone urbanisée, grâce à la préservation des espaces verts et de la coupure verte, mais également à l'incitation de plantations lors de nouvelles constructions.

Incidences du projet sur le milieu urbain

IVORS possède un milieu urbain assez hétérogène, du fait notamment de sa diversité architecturale, témoin de son histoire. Ainsi, un des objectifs du PADD est de préserver le patrimoine bâti, tout en améliorant l'organisation urbaine actuelle.

Le zonage du PLU est adapté à cette volonté. Un zonage plus précis permet de définir les zones urbaines de manière plus spécifique et de préserver l'identité communale.

Afin de diversifier les différentes zones urbaines, une incitation à la mixité des usages a été préconisée. Ainsi, une des dispositions du PLU est l'autorisation des commerces (compléments évident de l'habitat) dans les zones U et AU.
De plus, dans le but de préserver un cadre de vie de qualité, le projet prévoit des mesures d'intégration des bâtiments, notamment grâce à la plantation d'arbres en cas de construction.

Les dispositions du PLU doivent permettre de préserver et d'accentuer la mixité et la diversité au sein de la zone urbanisée, du point de vue des usages mais également du point de vue paysager. De plus, certains éléments du projet entrainent la conservation de l'unité paysagère et l'amélioration de l'organisation du bâti à travers notamment une meilleure densification.

Incidences du projet sur l'environnement économique et social

L'évolution démographique est positive depuis 1968 et reste stable. L'objectif de la commune est de maintenir un rythme de croissance modéré prenant en compte les problématiques liées à l'assainissement. Pour que ce potentiel d'attractivité puisse être utilisé à bon escient par la commune, une adaptation de la politique de l'habitat et de l'offre s'avère nécessaire à moyen terme.

La commune devra prendre les mesures nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants. En effet, le zonage du PLU propose un certain nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation qui engendreront une arrivée de population que la commune devra être en mesure de satisfaire d'un point de vue technique (réseaux, voirie…) et social (enseignement, activités extrascolaires, loisirs…).