



DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE
COMMUNE DE SIVRY-COURTRY

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

- Rapport de présentation PLU approuvé en 2005 : Page 2 à 108**
- Modification simplifiée en 2008 : Page 109 à 145**
- Modification du PLU en 2011 : Page 146 à 158**
- Modification du PLU en 2020 : Page 159 à 179**



DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE
COMMUNE DE SIVRY-COURTRY

PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 16-11 2005
approuvant le Plan Local d'Urbanisme



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

Groupe ISIS 39, rue des Vignoles 75020 PARIS

Sommaire

Avant Propos

1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX.....	4
2. LE P.L.U. DE SIVRY-COURTRY	6
2.1. – Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	6
2.2. – Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Sivry-Courtry	7
3. LE RAPPORT DE PRESENTATION	8
1- DIAGNOSTIC COMMUNAL	9
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SIVRY COUNTRY.....	10
1.1 – Situation géographique	10
1.2 – Situation administrative	11
1.3 – Historique	12
2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES.....	13
2.1 - Evolution de la population	13
2.2 - Evolution comparée de la croissance démographique de Sivry Courtry avec la ville de Melun et le département de Seine et Marne	14
2.3 - Evolution comparée de la part démographique de Sivry Courtry et des communes membres de la Communauté de Communes de la région du Châtelet en Brie	15
2.4 – Analyse de l'évolution démographique	16
2.5 – La structure par âge	17
2.6 – La taille des ménages	18
3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	20
3.1 – Les caractéristiques du parc de logements	20
3.2 – Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale	21
3.3. – Ancienneté du parc en 1999	22
3.4 – Typologie du parc de logements	22
3.5 – Taille des logements	23
3.6 – Statut d'occupation	24
3.7 – Confort des résidences principales	24
3.8 – Mécanisme de consommation des logements	25
3.9 – Besoins de logements d'ici à 2015 pour assurer le maintien de la population	28
4. DONNEES ECONOMIQUES	31
4.1 – Population active	31
4.2 – Le chômage	31
4.3 – Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs	32
4.4 – Les emplois	32
4.5 – Les principales activités	34
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	36
5.1 – Les équipements administratifs et généraux	36
5.2 – Les équipements scolaires	36
5.3 – Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	36
5.4 – Les équipements sanitaires et de santé	37
6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT	38
6.1 – Le réseau routier	38

6.2 – Transports en commun	40
6.3 – Les liaisons douces	41
7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS	42
7.1 – La gestion de l'eau	42
7.2 – La gestion des déchets	43
8. SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	44
2-DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	45
1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES.....	46
1.1 - Topographie	46
1.2 – Géologie	46
1.3 - Hydrographie	47
1.4 – Climatologie	48
1.5 – Les risques naturels et majeurs	49
2. OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS PAYSAGERES	51
2.1. – L'occupation du sol	51
2.2. – Perceptions paysagères	53
2.3. – Perceptions depuis les entrées de ville	55
3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE	59
3.1. – L'environnement naturel	59
3.2. – L'environnement agricole	61
4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	63
4.1. – L'armature urbaine	63
4.2. – La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales	63
4.3. – Le patrimoine bâti	65
5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NATURELS ET URBAINS.....	67
3-CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.L.U.	68
1. OBJECTIFS COMMUNAUX	69
1.1. – Les objectifs du P.O.S.	69
1.2. – Les objectifs de la mise en révision	70
1.3. – Choix retenus dans le cadre du P.A.D.D.	71
2. CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES	72
2.1. – Dénomination des zones	72
2.2. – Modification du plan de zonage	73
2.3. – Tableau de surface des différentes zones	76
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	77
3.1. – Le règlement du P.L.U. prend en compte l'évolution de la législation	77
3.2. – Le règlement du P.L.U. répond à la nécessité d'une évolution par rapport à la clarté de certaines dispositions.	77
3.3. – Le règlement du P.L.U. répond à la nécessité de protection des lisières de forêt	78
3.4. – Le règlement du P.L.U. évolue par rapport à des dispositions devenues obsolètes	78
3.5. – Le règlement du P.L.U. permet la reconversion des corps de ferme	79
3.6. – Le règlement du P.L.U. est renforcé pour préserver les sites et paysages et l'environnement	79
3.7. – Le P.L.U. réglemente l'article 5 des secteurs UAa et UBa	80
3.8. – Le règlement a été modifié pour prendre en compte d'une démarche environnementale	80

3.9. – Le règlement prend en compte la gestion des déplacements	81
4- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	82
1. L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU.....	83
2. LA LOI BARNIER.....	85
3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER.....	86
3.1. – L'article L. 123-1 7°	86
3.2. – L'article L. 123-3-1	86
5-LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU PLU	87
1. DOCUMENTS D'URBANISME	88
2. PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES	91
3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	92

Avant Propos

1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieur desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

2. LE P.L.U. DE SIVRY-COURTRY

2.1. – Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2.2. – Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Sivry-Courtry

Le dernier plan d'occupation des sols de la commune a été approuvé le 17 septembre 1998 pour le territoire communal excepté le bourg, le 21 septembre 1995 pour le bourg et le 20 juillet 1999 par arrêté municipal regroupant les 2 documents.

Par délibération du 23 Juin 2003, le Conseil Municipal a prescrit la révision totale de son P.O.S. et l'élaboration du P.L.U.

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

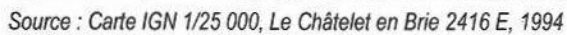
2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

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

1- DIAGNOSTIC COMMUNAL



1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SIVRY COUNTRY

1.1 – Situation géographique

1.1.1. Site

Sivry-Courtry se situe au sud-est de l'agglomération parisienne, à l'est de la ville de Melun et en limite communale avec le chef-lieu de canton Le Châtelet en Brie.

La commune s'étend sur le plateau de Brie. Elle est composée de deux villages : le bourg de Sivry situé au centre et le village de Courtry situé au nord-est de la commune.

Ces deux entités urbaines sont séparées par une vaste plaine agricole et sont accessibles depuis la RD115 qui traverse le territoire suivant une direction nord-est/sud-ouest.

Les communes limitrophes sont :

Au nord, MOISENAY et BLANDY,

A l'est, CHATILLON LA BORDE

Au sud-est, LE CHATELET EN BRIE,

Au sud, FONTAINE LE PORT et CHARTRETTES

A l'ouest MAINCY et VAUX LE PENIL,

1.1.2. Situation

La commune se situe à 7 kilomètres de Melun et à 53 kilomètres du centre de la capitale. Grâce au passage de la N105 et à la proximité d'un échangeur pour accéder à l'A5 en limite communale, Sivry-Courtry est d'un accès aisé.

En effet, l'A5 lui permet d'accéder à l'A5b au nord de Melun et à la francilienne pour rejoindre le barreau est-ouest jusqu'au département de l'Essonne et l'autoroute A6, via la ville nouvelle de Sénart. D'autre part, la commune est traversée par la N105 qui lui offre une liaison privilégiée pour rejoindre Melun. Elle est également traversée par le T.G.V. Sud-Est sans que le réseau ferré ne desserve la commune.

La commune dispose donc d'une situation géographique privilégiée à la confluence de plusieurs infrastructures de transport routier.

1.1.3. Superficie

La superficie de la commune est de 2 247 hectares. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1 500 hectares et de 1 150 hectares à l'échelle départementale. On constate donc que cette commune est très étendue. Sa superficie est aussi bien supérieure à la moyenne nationale qu'à la moyenne départementale (près de deux fois supérieure).



1.2 – Situation administrative

La commune de Sivry-Courtry est comprise dans le Département de Seine et Marne et la région Ile de France. Elle fait partie de l'arrondissement de Melun et du canton de Châtelet-en-Brie et appartient à la Communauté de Commune du Châtelet en Brie, au schéma directeur de la Région Ile de France et au Schéma directeur Local, celui d'Almont Brie Centrale.

1.2.1. Le S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. a été approuvé le 26 avril 1994. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec lui. Ainsi, le S.I.E.P. doit être compatible avec le S.D.R.I.F., au même titre que le P.L.U. avec ces deux documents de planification.

Le P.L.U. de Sivry-Courtry devra tenir compte de la destination générale des sols définie dans le S.D.R.I.F.

Le village de Sivry est classé en espace urbanisé, alors que le village de Courtry est classé en espace agricole comme l'essentiel du territoire communal. Cela dit, on recense des enclaves classées en bois et forêts et quelques espaces en lisière du bois de Saint Cyr et du tertre de la folie en espace paysager ou espace vert.

1.2.2. Le Schéma Directeur d'Almont Brie Centrale

La commune de Sivry-Courtry appartient au Schéma Directeur d'Almont Brie Centrale approuvé le 9 septembre 1997. Elle devra respecter certains objectifs.

La commune de Sivry-Courtry fait partie des bourgs, villages et hameaux du secteur ouest du territoire couvert par le schéma directeur. Elle devra avoir une croissance progressive et modérée localisée en continuité du bâti existant. Identifiée comme centre rural, elle devra conforter ce rôle en renforçant les commerces, les services, et le développement des emplois

En outre, il est stipulé que le développement démographique de la commune devra être maîtrisé et l'effort de construction aller de pair avec le développement des activités.

La consommation du foncier liée à l'urbanisation devra être maîtrisée pour respecter au mieux les espaces naturels, agricoles ou boisés du territoire Almont Brie Centrale. Dans ce contexte, sera privilégiée pour l'accueil des nouveaux habitants, la reconquête des espaces libres situés au cœur des villages et des bourgs et pour l'accueil d'activités, la mobilisation des réserves foncières existantes.,

Sivry-Courtry cherchera à adapter son parc de logements tant au niveau quantitatif que qualitatif, en renforçant son parc de logements intermédiaires, notamment locatifs, pour aider au maintien et à l'arrivée des jeunes ménages.

Concernant les activités, Sivry-Courtry adhère à la charte intercommunale de développement. Ainsi, la commune ne peut créer aucune zone artisanale sur son territoire sans être en contradiction avec cette charte. Elle doit d'autre part être vigilante quant à l'amputation des terres agricoles.

Enfin, doit être prise en compte la préservation du milieu naturel, à travers notamment la protection des espaces boisés et des lisières, des espaces paysagers et des espaces agricoles.



Source : Carte de Cassini datant de 1750

1.2.3. Autre document à prendre en compte

Le P.L.U. de Sivry-Courtry devra être compatible avec le P.D.U. de la région Ile de France.

Arrêté le 15 décembre 2000, les orientations assignées ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Une réflexion pourra être menée quant à l'extension, voire la création, d'itinéraires cyclables et piétons cohérents et maillés afin de desservir les équipements publics situés sur le territoire de la commune ou des communes voisines.

1.3 – Historique

La commune de Sivry-Courtry résulte de l'association de deux communes. La commune de Courtry-les-Granges a été créée en 1791 par fusion des paroisses de Courtry, d'Ailly, et de Milly-les-Granges ; puis en 1842, elle a été réunie par ordonnance royale à celle de Sivry.

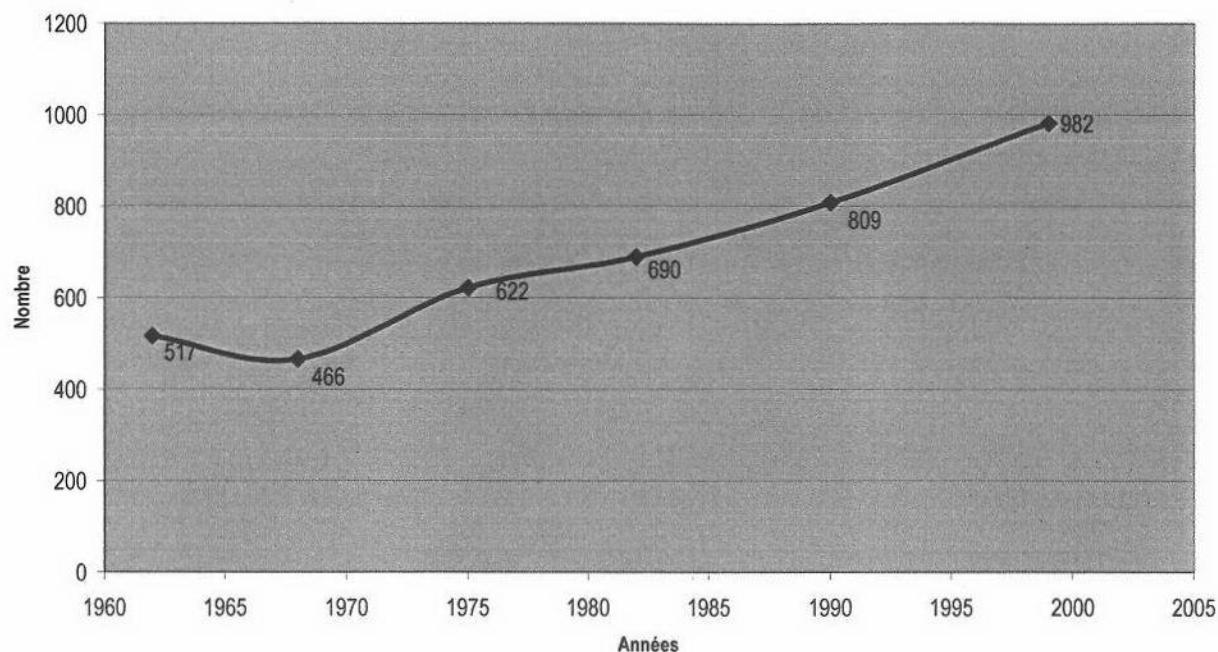
Depuis cette date, les communes de Sivry et Courtry forment une seule unité administrative qui prend le nom de Sivry-Courtry.

La tendance originelle de ces deux bourgs a été de développer une urbanisation le long des voies. Ainsi, Sivry-Courtry s'est développé autour du RD115. Depuis, l'urbanisation a tendance à combler les espaces interstitiels compris entre la N105 le RD115. Cette urbanisation a pris la forme de lotissements durant les années 1970. Quant au village de Courtry, il s'est développé de part et d'autre de l'allée du château.

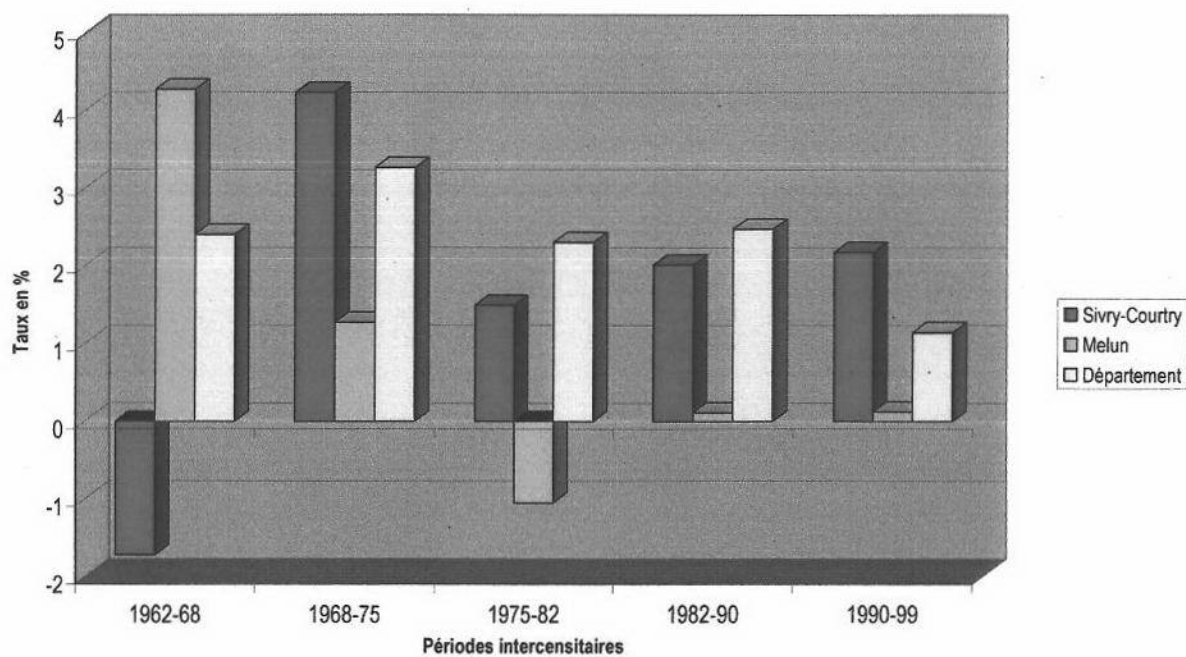
Globalement la commune demeure faiblement urbanisée et possède une vocation agricole marquée.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES (1) A SIVRY-COURTRY

1- Evolution démographique depuis 1962



2- Taux de variation de la population



2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique de SIVRY COURTRY est essentiellement fondée sur les résultats du recensement de l'INSEE.

Certaines informations peuvent apparaître non cohérentes ; les variations sont dues à l'utilisation de documents disponibles dont la précision est variable.

2.1 - Evolution de la population

	Population sans doubles comptes ¹	Variation absolue de la population	Taux de variation annuelle en %
1962	517		
1962-1968		- 51	- 1,72
1968	466		
1968-1975		+ 156	+ 4,23
1975	622		
1975-1982		+ 68	+ 1,49
1982	690		
1982-1990		+ 119	+ 2,01
1990	809		
1990-1999		+ 173	+ 2,17
1999	982		

Source : INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

Entre 1962 et 1999, la population de Sivry Courtry est passée de 517 à 982 habitants, soit une population multipliée par un peu moins de 2.

Cette croissance a été continue, sauf durant la période intercensitaire 1962-1968

Les données de l'INSEE soulignent la progression particulièrement importante de la population communale depuis 1968. Cependant, le taux de variation annuel n'a pas été constant. Ainsi, après une forte progression entre 1968 et 1975 de l'ordre de 4,23 %, ce taux a fortement ralenti entre 1975 et 1982 (+1,49 %). Depuis cette date, il se maintient autour de 2 % par an. En valeur absolue, ce taux paraît relatif avec un gain de 119 personnes entre 1982 et 1990, et de 173 personnes entre 1990 et 1999. Cela dit, à l'échelle communale, cette progression est importante.

La population est donc en phase de croissance régulière depuis 1968.

A terme la commune souhaite atteindre une population de l'ordre de 1 040 habitants en 2015. Soit un taux d'évolution annuel entre 1999 et 2015 de 0,36 %.

Les objectifs communaux sont donc conformes avec le Schéma directeur Almont Brie Centrale qui préconise une croissance progressive et modérée.

¹ Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)

2.2 - Evolution comparée de la croissance démographique de Sivry Courtry avec la ville de Melun et le département de Seine et Marne

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	Sivry Courtry		Melun		Seine et Marne	
	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %
1962	517		26 878		524 486	
1962-1968		- 1,72		+ 4,27		+ 2,40
1968	466		34 524		604 340	
1968-1975		+ 4,23		+ 1,27		+ 3,26
1975	622		37 712		755 762	
1975-1982		+ 1,49		- 1,05		+2,30
1982	690		35 005		887 112	
1982-1990		+ 2,01		+ 0,11		+ 2,47
1990	809		35 319		1 078 166	
1990-1999		+ 2,17		+ 0,12		+ 1,14
1999	982		35 695		1 193 767	

Source : INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

La commune de Sivry Courtry a rencontré une croissance particulièrement soutenue et différente de Melun et du département de la Seine et Marne. Ainsi, depuis 1968, Sivry-Courtry a toujours connu un taux de variation annuel supérieur à la ville de Melun. L'exemple le plus significatif est durant la période intercensitaire 1975-1982 où les taux de variation annuel sont respectivement de + 1,49 % pour Sivry-Courtry et de - 1,05 % pour Melun. Le différentiel entre ces deux taux de variation est de l'ordre de 2 % depuis 1968.

En revanche, comparativement au département, les variations sont plus nuancées. En effet, entre 1975 et 1990 le taux de variation annuel du département est toujours supérieur à celui de Sivry Courtry. Mais durant la dernière période intercensitaire, le taux de variation de la commune est supérieur au département, pareillement à la période 1968-1975.

Enfin, les trois entités géographiques présentent un taux de variation annuel positif en 1999, avec un taux plus important pour la commune de Sivry-Courtry.

Toutefois, les premiers traitements de données collectées en 2004 a permis aux services statistiques de l'INSEE d'estimer la population résidant habituellement dans la commune, comparable à la population sans double compte, à **991 habitants** (soit une augmentation de 9 personnes en 5 ans, ce qui correspond à **un taux de variation annuel de +0,18% par an**). L'augmentation de la population entre 1999 et 2004 a donc nettement régressé après 1999.

2.3 - Evolution comparée de la part démographique de Sivry Courtry et des communes membres de la Communauté de Communes de la région du Châtelet en Brie

	1975	1982	1990	1999
Blandy	8,94 %	7,09 %	6,76 %	6,33 %
Le Châtelet en Brie	34,95 %	43,36 %	40,37 %	39,81 %
Châtillon la Borde	2 %	1,94 %	2,04 %	1,79 %
Echouboulains	5,4 %	5,63 %	5,10 %	4,53 %
Les Ecrennes	3,77 %	4,43 %	5,65 %	5,60 %
Féricy	6,15 %	4,70 %	4,81 %	4,44 %
Machault	4,86 %	4,27 %	5,45 %	5,57 %
Moisenay	11,97 %	9,59 %	9,83 %	10,2 %
Pamfou	5,27 %	5,15 %	6,18 %	7,34 %
Sivry Courtry	9,91 %	8,03 %	8,2 %	8,62 %
Valence en Brie	6,74 %	5,76 %	5,57 %	5,73 %
Total Communauté de Communes	100	100	100	100

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

Parmi les onze communes qui composent la Communauté de Communes de la région du Châtelet en Brie, Sivry Courtry est parmi les plus importantes. Elle représente plus de 8,5 % de la population de cet espace intercommunal. Sa part démographique est en augmentation depuis 1982 avec un passage de 8,03 % à 8,62 %. Comparativement à certaines communes membres son taux progresse de façon continue depuis 1982, même s'il était de l'ordre de 10 % en 1975.

2.4 – Analyse de l'évolution démographique

➤ Solde naturel – Solde migratoire

	Pop sans doubles comptes	Taux de variation annuel	Solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1962	517					
1962-1968		- 1,72	+ 12	+ 0,40 %	- 63	- 2,13 %
1968	466					
1968-1975		+ 4,23	- 1	- 0,03 %	+ 157	4,25 %
1975	622					
1975-1982		+ 1,49	+ 1	0,02 %	+ 67	1,46 %
1982	690					
1982-1990		+ 2,01	+ 40	0,67 %	+ 79	1,33 %
1990	809					
1990-1999		+ 2,17	+ 57	0,72 %	+ 116	1,46 %
1999	982					

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

➤ Mouvement naturel – Taux de natalité

	Nombre de décès	Nombre de Naissances	Solde naturel	Taux de natalité 0/00 Sivry Courtry	Taux de natalité 0/00 France
1962-1968	33	45	+ 12	15,2	17,9
1968-1975	37	36	- 1	9,8	16,6
1975-1982	44	45	+ 1	9,8	14,2
1982-1990	34	74	+ 40	12,5	13,9
1990-1999	45	102	+ 57	12,8	12,8

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

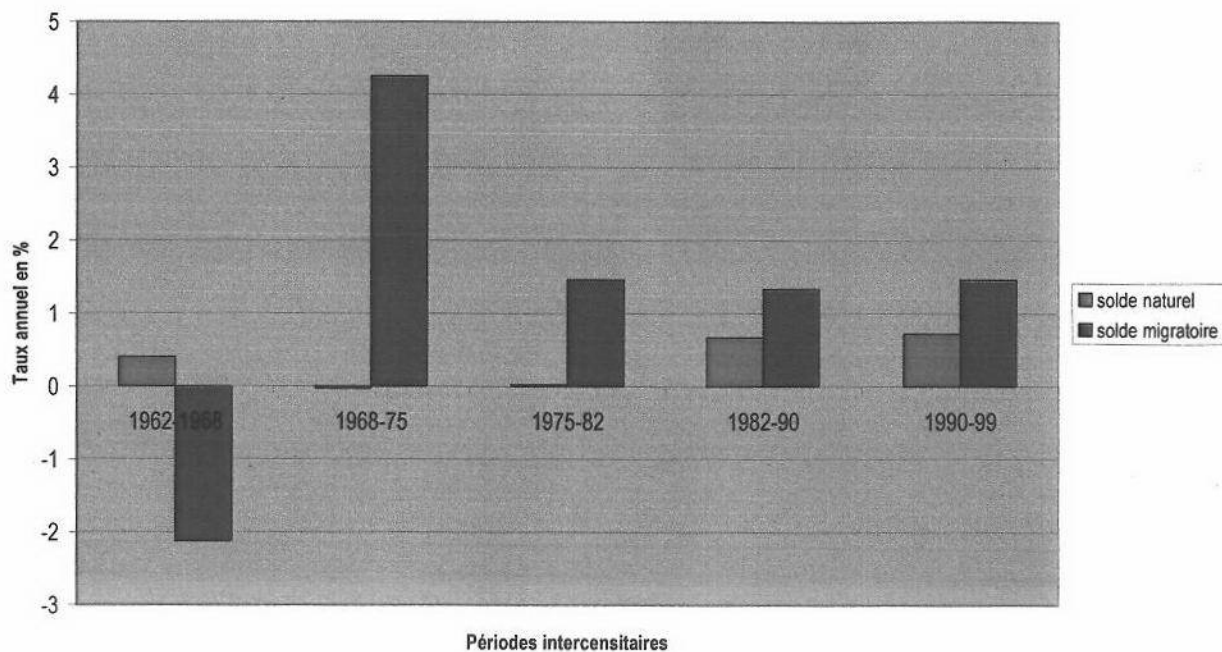
Plusieurs remarques peuvent être faites :

1- De 1962 à 1968, le solde naturel (naissances - décès) est positif (+ 12). Le nombre de naissances (+ 45) est supérieur au nombre de décès (+ 33). Le solde migratoire est quant à lui négatif (- 63), témoin d'un nombre de départs plus important que le nombre d'arrivées. La baisse démographique enregistrée durant cette période intercensitaire est essentiellement due au solde migratoire négatif qui n'est pas compensé par un solde naturel faible, bien que positif.

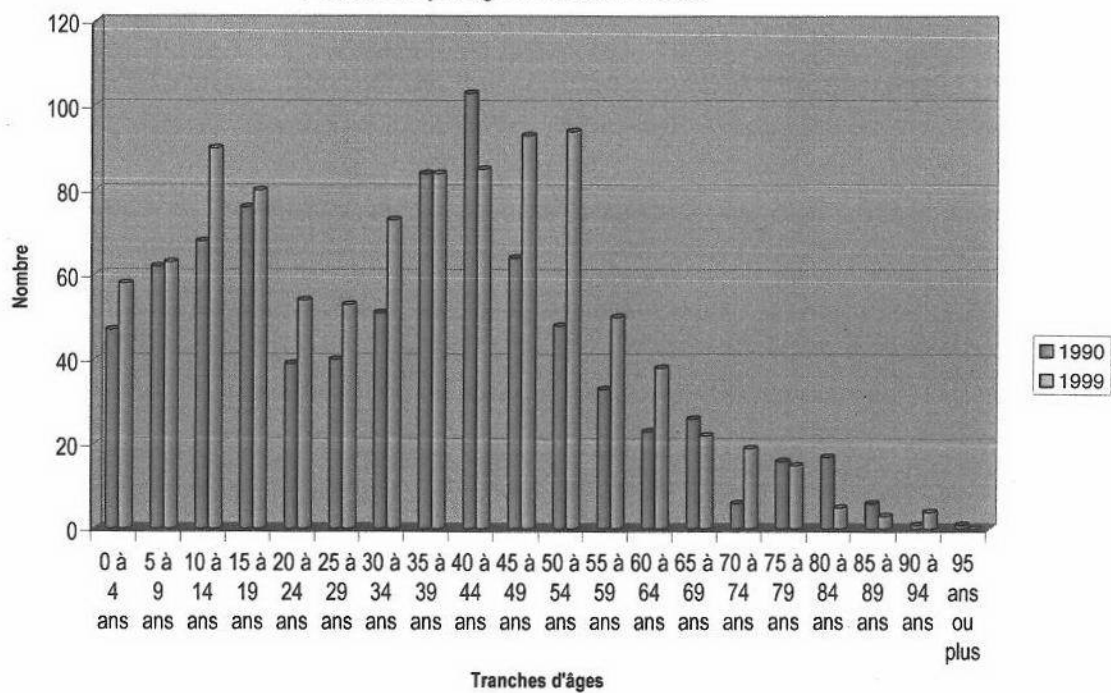
2- De 1968 à 1975, le phénomène est inversé. Sivry-Courtry voit sa population augmenter. Contrairement à la période précédente, le solde naturel est négatif (- 1); alors que le solde migratoire est largement positif (+ 157). L'augmentation de la population est essentiellement due au solde migratoire qui ne sera plus jamais aussi important.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES (2) A SIVRY COUNTRY

3- Taux de variation dû au solde migratoire et naturel



4- Structure par âge en valeur absolue



3- Lors de la période intercensitaire suivante de 1975-1982, pour la première fois depuis 1962, les deux facteurs responsables des variations démographiques sont positifs. Ainsi, même si ce nombre peut paraître négligeable, le solde naturel est positif (+ 1). De même, alors que le solde migratoire connaît une forte baisse, il reste également positif (+ 67, soit un différentiel de 90 par rapport à la période 1968-1975). Le solde migratoire s'avère donc supérieur au solde naturel. Mais la compensation du solde migratoire est moins nette et son taux de variation annuel ralentit.

4 - Lors des deux périodes intercensitaires suivantes de 1982 à 1990 et de 1990 à 1999, le phénomène rencontré lors des années précédentes se maintient. A savoir, une croissance qui reste positive en raison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. Seulement, cette fois-ci, le solde naturel est largement positif (+ 40 et + 57), et le solde migratoire augmente régulièrement (+ 79 et + 116). De fait, la commune voit sa population augmenter nettement (+ 119 et + 173).

2.5 – La structure par âge

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et plus	
	Sivry Courtry	Seine -et- Marne	Sivry Courtry	Seine -et- Marne	Sivry Courtry	Seine -et- Marne	Sivry Courtry	Seine -et- Marne	Sivry Courtry	Seine- et- Marne
1982	29,6 %	32,3%	32,94 %	32%	22,93	21,5%	9,58	8,92%	4,93	5,25%
1990	31,2 %	31,1%	26,38 %	31,6%	30,58 %	23,8%	6,78 %	8,66%	5,05 %	4,85%
1999	29,6 %	28,8%	26,85	29,3%	32,75	27,3%	8 %	9,62%	2,75	4,95%

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

La part des populations les plus jeunes (âgées de moins de 39 ans) baisse régulièrement depuis 1982. Ceci dit, la part des 0 – 19 ans a retrouvé son niveau de 1982 avec 29,6 % de la population, désormais supérieur au taux départemental. Ce sont, les 20 - 39 ans qui contribuent à la baisse globale des populations les plus jeunes. Alors que ce taux avoisinait le taux départemental en 1982, il est depuis bien inférieur. On note les variations suivantes :

- Baisse avec un passage de 31,2 % à 29,6 % pour les personnes âgées de 0 – 19 ans entre 1990 et 1999. Stabilisation globale de ce taux entre 1982 et 1999 (26,6 %).
- Légère augmentation avec un passage de 26,38 % à 26,85 % pour les personnes âgées de 20 à 39 ans entre 1990 et 1999. Baisse importante de ce taux entre 1982 et 1999 avec un passage de 32,94 % à 26,85 %.

Cette diminution du taux de représentation des populations les plus jeunes se retrouve à l'échelle départementale. Toutefois, la part des 0 – 39 ans reste dans le département légèrement supérieure à celle observée dans commune de Sivry Courtry.

En 1999, la part des personnes de moins de 40 ans représente 56,45 % dans la commune, soit plus de la moitié de la population totale. Dans le département cette part s'élève à 58,1 %. En 1982, cette proportion représentait 62,54% dans la commune et 64,3 % dans l'ensemble de la Seine et Marne.

La part des populations âgées de 40 à 59 ans a connu dans la commune, une augmentation continue entre 1982 et 1999 faisant passer leur proportion de 22,93 % à 32,75 %, soit une augmentation de l'ordre de 10 %.

En revanche, la part de personnes âgées de plus de 60 ans est en nette régression depuis 1982. Elle est ainsi passée de 14,51 % à 10,75 %.

L'augmentation de la part des personnes les plus âgées est essentiellement liée à l'augmentation des populations âgées de 40 à 59 ans.

Le vieillissement de la population se traduit également grâce à l'indice de jeunesse (rapport entre la population des 0-19 ans sur la population des plus 60 ans).

	Indice de jeunesse de Sivry Courtry	Indice de jeunesse du département
1982	2,74	2,28
1990	2,63	2,30
1999	2,04	1,97

Aujourd'hui, Sivry Courtry compte plus de personnes de moins de 19 ans que de personnes âgées de 60 ans et plus. Mais l'indice de jeunesse a fortement chuté durant la dernière période intercensitaire et tend à se rapprocher du taux départemental.

Donc la commune de Sivry Courtry a une population relativement jeune. Mais l'étude des données INSEE mais en évidence un vieillissement certain de cette population.

Ce vieillissement est également observé à l'échelle du département mais dans des proportions plus importantes. Aujourd'hui, la population de Sivry Courtry est globalement plus jeune que celle du département de Seine-et-Marne, mais elle tend à se rapprocher de ce modèle démographique.

2.6 – La taille des ménages²

	Nbre de ménages	Nbre de ménages d'1 pers	Nbre de ménages de 2 pers	Nbre de ménages de 3 pers	Nbre de ménages de 4 pers	Nbre de ménages de 5 pers	Nbre de ménages de 6 pers et +	Population des résidences principales
1999	325	10,77 %	26,78 %	27,07 %	24,61 %	7,38 %	3,38 %	983
1990/99	+ 52							+ 174
1990	273	14,65 %	23,44 %	25,27 %	26,37 %	8,42 %	1,83 %	809
1982/90	+ 36							+ 187
1982	237	17,29 %	25,31 %	21,51 %	25,73 %	8,86 %	1,26 %	622

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

On note depuis 1982 un développement du nombre de ménages de taille plus réduite. Tendance que l'on retrouve à l'échelon national et qui résulte d'un éclatement des structures familiales traditionnelles (divorces, séparations...), du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires ou pas.

² Un ménage correspond à l'ensemble des personnes vivant dans un même logement, quels que soient les liens qui les unissent. Il peut se réduire à une personne.

En 1982 les ménages les plus fortement représentés sont ceux de 4 personnes, avec 25,73 % des ménages. En 1999, ce taux est de 24,6 % et cette part représente la troisième structure des ménages. A contrario, les ménages de 3 personnes qui représentaient seulement 21,51 % des ménages en 1982 sont majoritaires en 1999 avec 27 % des ménages.

Ainsi, on constate depuis 1990 :

- une diminution de la part des ménages d'une personne.
- une augmentation du nombre de ménages de 2 et 3 personnes.
- en revanche, les ménages de 4 et 5 personnes enregistrent une diminution durant cette période
- les ménages de 6 personnes sont en augmentation et représentent une part minime de l'ensemble des ménages.

Depuis 1968, la population de Sivry Courtry n'a cessé d'augmenter. Depuis 1975-1982, cette croissance est exponentielle, avec un gain record de 173 personnes durant la dernière période intercensitaire.

En 1999, Sivry Courtry comptait 982 habitants alors qu'elle n'en comptait que 466 en 1968. Soit une population qui a plus que doublé. En 2004, Elle comptait 991 habitants.

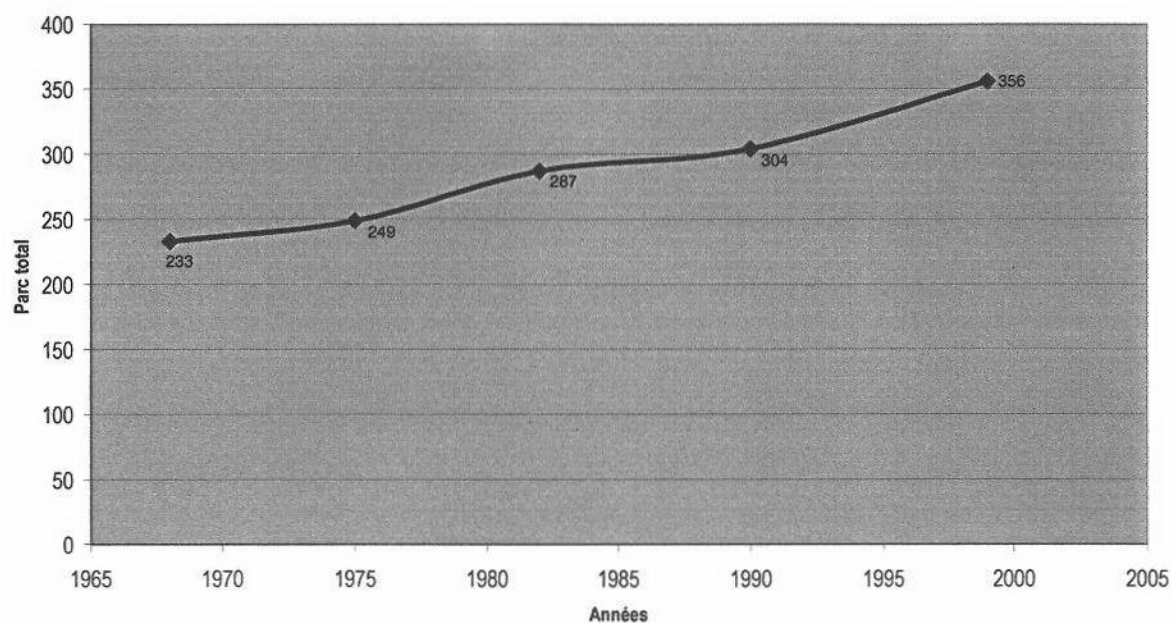
Cette population est relativement jeune. Mais, d'un recensement à un autre, on note un vieillissement qui se traduit notamment par un indice de jeunesse de plus en plus proche de l'indice départemental.

La taille des ménages tend également à se réduire comme partout en France. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population.

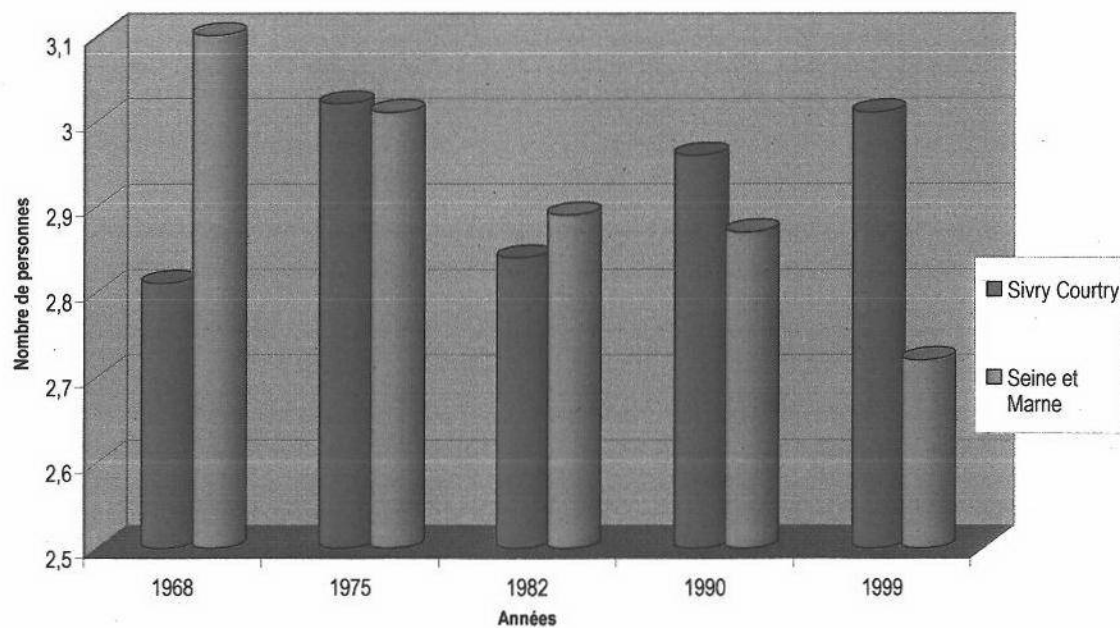
La commune de Sivry Courtry désire maintenir sa population aux alentours de 1 000 habitants d'ici à 2015, soit environ 1 040 habitants conformément aux objectifs de croissance du schéma directeur Almont Brie Centrale. Elle doit donc prévoir l'arrivée de nouveaux habitants et par la même, un développement de son parc de logements.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES SUR LE LOGEMENT (1) A SIVRY COURTRY

1- Evolution du parc de logements



2- Taux d'occupation par résidence principale



3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

3.1 – Les caractéristiques du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
				Nb	%	Nb	%
1968	466	233	166	42	18	25	10,72
1968-1975		+ 16					
1975	622	249	206	21	8,43	22	8,8
1975-1982		+ 38					
1982	682	287	240	36	12,54	11	3,8
1982-1990		+ 17					
1990	809	304	273	20	6,57	11	3,6
1990-1999		+ 52					
1999	982	356	325	20	5,6	11	3

Sources INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

A Sivry Courtry, le parc total a augmenté de façon continue depuis 1968. Il est passé de 233 à 356 unités. Toutefois, cette croissance n'a jamais été très conséquente, la progression maximale ayant été enregistrée entre 1990 et 1999 avec 52 réalisations.

En 1999, la commune compte 325 résidences principales, ce qui représente 91,3 % du parc total de logements. Le parc est également composé de 3 % de logements vacants et de 5,6 % de résidences secondaires et logements occasionnels.

La commune apparaît comme très attractive avec un délai inférieur à un mois entre la mise en vente et la réalisation de cette vente.

La proportion de logements vacants n'est pas satisfaisante pour permettre une bonne rotation du parc. Il faudrait atteindre un taux de l'ordre de 6 %.

Remarque : Entre 1999 et 2004, de source communale, 21 maisons d'habitations à usage de logements principaux ont été construites. En 2004, la commune compterait donc 346 résidences principales et un parc total de 377 habitations.

3.2 – Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidence principale

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

		1968	1975	1982	1990	1999
Sivry Courtry	Nombre d'occupants par résidence principale	2,81	3,02	2,84	2,96	3,01
	Total résidences principales	233	249	287	304	356
DEPARTEMENT	Nombre d'occupants par résidence principale	3,1	3,01	2,89	2,87	2,72

Sources : INSEE – Evolutions démographiques 1962 à 1999

Or, à Sivry Courtry le nombre d'occupants par résidence principale est en augmentation depuis 1982, passant de **2,84 à 3,01**. Ce phénomène n'a pas été constant, le nombre d'occupants par résidence principale est passé de 3,02 en 1975 à 2,84 en 1982. Depuis, le phénomène de dessalement ne s'est pas produit sur la commune de Sivry Courtry.

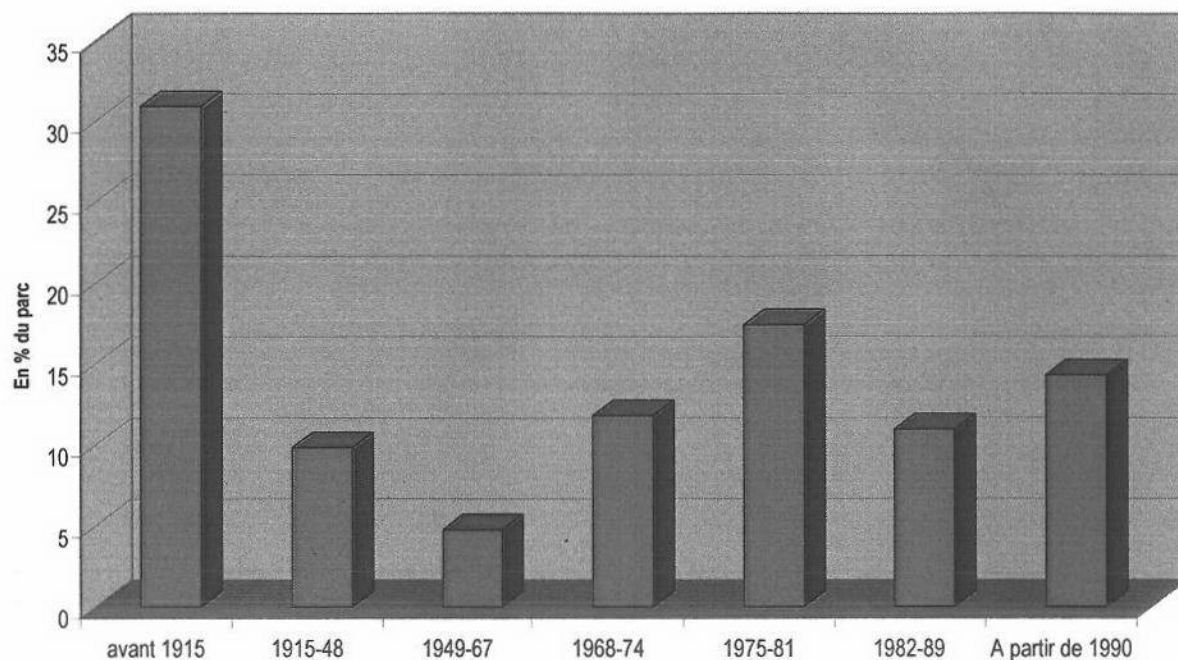
Ce taux d'occupation paraît très fort comparativement au département où un mécanisme de décohabitation se produit depuis de nombreuses années. Dans le cas de Sivry-Courtry ce phénomène devra être pris en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet dans ce cas précis, en raison de l'augmentation du nombre d'occupants par logement, il ne sera pas nécessaire de prévoir davantage de logements pour héberger une population équivalente.

En 2004, le nombre de résidences principales est estimé à 346 (21 résidences principales ont été construites entre 1999 et 2004), la population résidant dans la commune de Sivry-Courtry ayant été évaluée par les services de l'INSEE à 991 habitants.

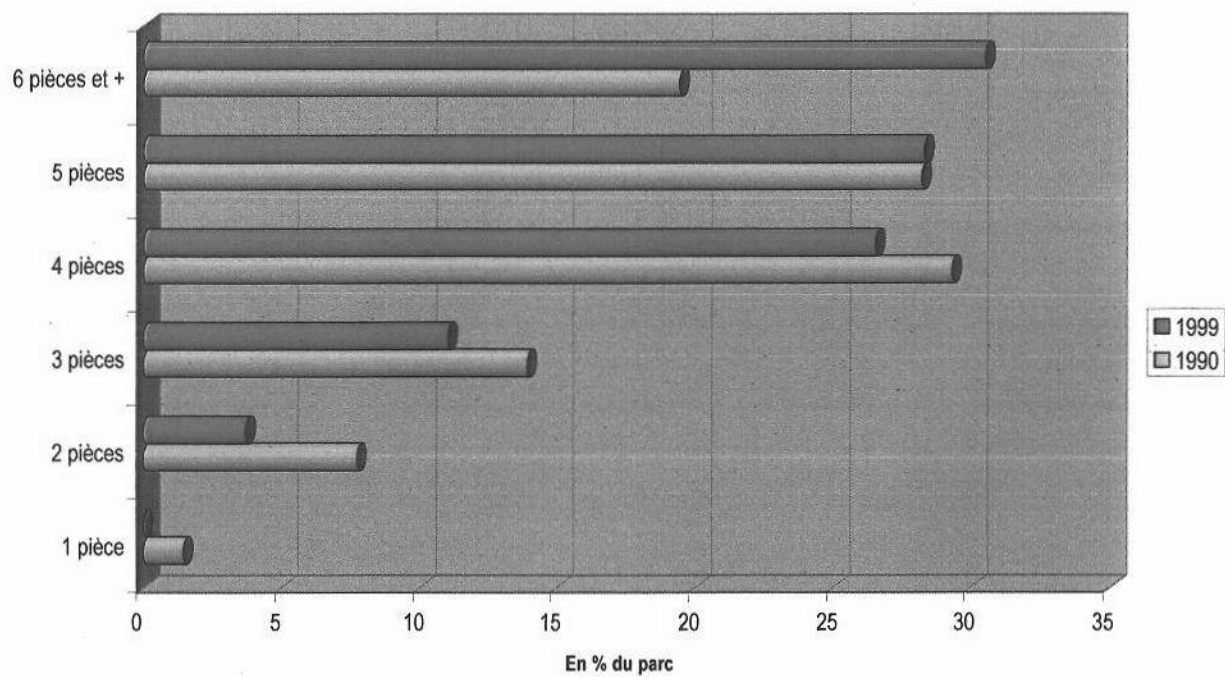
Le taux d'occupation en 2004 est donc de : 2,86

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES SUR LE LOGEMENT (2) A SIVRY COUNTRY

3- Ancienneté du parc en 1999



4- Typologie des logements



3.3. – Ancienneté du parc en 1999

Date d'achèvement de la construction	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	A partir de 1990	TOTAL
Nombre de logements	110	35	17	42	62	39	51	356
% du parc de Sivry Courtry	30,9	9,83	4,77	11,8	17,41	10,95	14,32	100
% du département	16,84	8,41	14,61	15,70	14,98	15,16	14,31	100

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

Le parc immobilier de Sivry Courtry est assez ancien. Ainsi, le parc est composé majoritairement de logements construits avant 1948 (40,73 %). On note toutefois que près d'un quart du parc actuel (22,5 %) a été construit entre 1970 et 1982 (80 logements) et a fortement contribué à l'expansion du parc immobilier. La proportion de logements récents (depuis 1982) est modérée et se révèle notamment inférieure à celle relevée à l'échelle départementale.

3.4 – Typologie du parc de logements

	1990		1999	
	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs
Commune de Sivry Courtry	16	5,86 %	25	7,7 %
Département de Seine et Marne	126 791	34,3 %	155 026	35,9 %

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, environ 7,7 % du parc des résidences principales de Sivry Courtry correspond à des logements en immeubles collectifs. Cette proportion est en augmentation depuis 1990 mais reste très modeste comparativement à celle relevée à l'échelle départementale, où elle atteint 35,9 %.

3.5 – Taille des logements

Dans la commune, la répartition suivant la taille des résidences principales est la suivante :

	Type de logements en 1999						
Nombre de pièces	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces et +	Total
Nombre de logements	0	12	36	86	92	99	325
% des résidences principales	0	3,7	11	26,5	28,3	30,5	100

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, les résidences principales de 5 et 6 pièces sont les plus nombreuses (191 logements), soit 58,7 % des résidences principales. Les logements à Sivry Courtry sont de très grande taille et donc en corrélation avec le taux d'occupation par résidence principale.

	Type de logements en 1990						
Nombre de pièces	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces et +	Total
Nombre de logements	4	21	38	80	77	53	273
% des résidences principales	1,46	7,7	13,9	29,3	28,2	19,41	100

Sources : INSEE RGP 1990 - Communes...Profils

Depuis 1990, la part des résidences de 1, 2 et 3 pièces n'a cessé de décroître. A contrario les logements de 4 et 5 pièces sont en augmentation au même titre que les logements de 6 pièces qui ont connu une forte progression. Ce constat est à rapprocher du phénomène de desserrement de la population. En effet, le cas particulier constitué par la commune de Sivry-Courtry qui voit son taux d'occupation par résidence principale augmenter est à mettre en corrélation avec la taille très importante des logements. Il est d'ailleurs surprenant de voir qu'il n'existe aucun logement de 1 pièce sur la commune.

La commune n'offre donc pas un panel et un choix de logements variés.

3.6 – Statut d'occupation

Statut d'occupation	Propriétaire		Locataire non HLM		Locataire HLM		Locataire meublé ou chambre hôtel		Logé gratuitement	
	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%
1990	224	82	26	9,5	0	0	0	0	23	8,5
1999	265	81,5	39	12	1	0,3	2	0,6	18	5,5

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

A Sivry Courtry, la très grande majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire. Leur proportion est stable depuis 1990 avec près de 82 % des résidences principales.

En revanche la part des locataires non H.L.M. est en augmentation. La commune dispose désormais d'un logement HLM qui représente seulement 0,3 % du parc. La commune se singularise donc par une absence de locations accessibles aux revenus faibles et moyens malgré la présence en 2004 de 3 logements sociaux et la réalisation future de 3 autres.

3.7 – Confort des résidences principales

Résidences principales en 1999	% sans baignoire sans douche sans WC intérieur	% sans baignoire sans douche avec WC intérieur	% avec baignoire ou douche sans WC intérieur	% avec baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central
Sivry Courtry	0,92	1,23	2,46	81,84
Département Seine et Marne	0,44	0,63	1,76	88,25

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, les résidences principales de Sivry Courtry sont dans leur très grande majorité dotées des principaux éléments de confort (WC intérieurs, douche ou baignoire). Mais ce niveau de confort est inférieur à celui relevé à l'échelle départementale. De même près de 2,5 % des logements ont encore les toilettes à l'extérieur.

3.8 – Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

3.8.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 2004 :

Le parc de logements s'accroît de 73 logements alors que 72 logements ont été réalisés.

73 - 72 logements = **+ 1 logement**. Il n'y a eu aucune consommation de logement, au contraire c'est un renouvellement positif qui a eu lieu. Il a permis d'augmenter le parc d'un logement, soit 0,3 % du parc de 1990.

3.8.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

A Sivry-Courtry ce phénomène ne s'est pas produit. Le nombre d'occupants par résidence principale n'a cessé d'augmenter passant de 2,84 en 1982 à 2,86 en 2004.

Entre 1982 et 2004, le phénomène de desserrement ne s'est pas, globalement, produit et n'a donc pas contribué à la consommation de logements. Au contraire, il a permis de laisser sur le marché des logements pouvant être évaluée à :

Toutefois, entre 1990 et 2004 :

Passage de 2,96 à 2,86 personnes par résidence principale.

809 (population des résidences principales 1990) / 2,86 = 283

273 (résidences principales en 1990) – 283 = - 10 logements

Ainsi, la diminution du nombre d'occupants par résidence principale a induit la consommation de **10 logements**, pour loger le même nombre de personnes.

3.8.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	11	3,8	287
	0		+ 17
1990	11	3,6	304
	0		+ 52
1999	11	3	356

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, dans la commune, 3 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 11 logements en valeur absolue. Ce pourcentage est en baisse depuis 1990.

En 2004, 2,9 % du parc de logements correspondent à des logements vacants.

3.8.4. Variation des résidences secondaires

Dans la commune de Sivry Courtry, le nombre et la proportion de résidences secondaires sont assez importants. Cela dit cette proportion a tendance à diminuer depuis 1982.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	36	12,54	287
	- 16		+ 17
1990	20	6,57	304
	0		+ 52
1999	20	5,6	356

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 2004, les 20 résidences secondaires représentaient 5,3 % du parc total de la commune.

3.8.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements. Or, à Sivry-Courtry ce phénomène ne s'est pas produit.

Entre 1990 et 1999 :

<u>Le renouvellement</u> a entraîné un gain de :	1
<u>Le desserrement</u> : Passage de 2,96 à 2,86 a entraîné une consommation de :	-10
<u>La variation du parc de logements vacants</u> :	0
<u>La variation du parc de résidences secondaires</u> :	0
TOTAL	- 9

Entre 1990 et 2004, les phénomènes de renouvellements, de desserrement, ont conduits à la consommation de 9 logements pour assurer le simple maintien de la population de 1990.

Or, entre 1990 et 2004, 72 nouveaux logements ont été construits. C'est donc $72 - 10 = 62$ logements qui ont permis d'accroître la population dans la commune.

Théoriquement ces 62 logements ont permis d'accueillir $62 \times 2,86$ (nombre moyen d'occupants par logements en 2004) = 177 personnes supplémentaires.

Or, l'augmentation de la population constatée est de (+ 182).

3.9 – Besoins de logements d'ici à 2015 pour assurer le maintien de la population

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Sivry Courtry, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population.

3.9.1. Calcul des besoins théoriques de logements d'ici 2015

a) Poursuite du phénomène de renouvellement entre 2004 et 2015 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait avoir lieu, ceci en raison du nombre de logements important datant d'avant 1915.

Sans atteindre le taux national de 1 % par an, une reprise de renouvellement devrait s'exercer entre 1999 et 2015. Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 0,5 % par an pendant 11 ans.

377 (parc total de logements en 2004) $\times$ $1,056$ (intérêt composé : 0,5 % sur 11 ans) = 398

$398 - 377 = 21$ logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou ayant changé d'affectation.

b) Le phénomène de desserrement entre 2004 et 2015 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc va se produire ou tout du moins se maintenir.

En effet, on peut penser que Sivry-Courtry ne parviendra pas à conserver un taux de 2,86 occupants par résidence principale. Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,86 en 2004, nous pouvons émettre deux hypothèses d'un nombre d'occupants par résidence principale :

- un maintien du taux de 1968 autour de 2,81
- la poursuite de la baisse du taux pour atteindre en 2015 un taux plus proche de celui observé dans le département, soit 2,70

Hypothèse 1

991 (population des résidences principales en 2004) / $2,81 = 353$ résidences principales
 $353 - 346$ (résidences principales en 1999) = **7 résidences principales nécessaires.**

Hypothèse 2

991 (population des résidences principales en 2004) / $2,70 = 367$ résidences principales
 $367 - 346$ (résidences principales en 1999) = **21 résidences principales nécessaires.**

3.9.2. Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

3.9.3. Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 3 % et en 2004, il était de 2,9%.

Dès lors, nous pouvons émettre l'hypothèse d'un maintien du taux de logements vacants autour de 3 % entre 2004 et 2015.

Soit Hypothèse 1 :

346 [résidences principales en 2004] + 21 [renouvellement] + 7 [desserrement] + 20 [résidences secondaires] = 394 [parc total sans logements vacants en 2015]

$394 / 0,97 = 406$ [parc total avec les logements vacants en 2015]

$406 \times 0,03 = 12$ **logements vacants en 2015**

$12 - 11$ (logements vacants en 1999) = 1 logement

Soit Hypothèse 2 :

346 [résidences principales en 2004] + 21 [renouvellement] + 21 [desserrement] + 20 [résidences secondaires] = 396 [parc total sans logements vacants en 2015]

$396 / 0,97 = 408$ [parc total avec les logements vacants en 2015]

$408 \times 0,03 = 12$ **logements vacants en 2015**

$12 - 11 = 1$ logement

3.9.4. Récapitulatif

Hypothèse 1

HYPOTHESE 1	
Renouvellement	21
Desserrement égale à 2,81	7
Logements vacants	1
Résidences secondaires	0
TOTAL	29

Hypothèse 2

Renouvellement	21
Desserrement égale à 2,70	21
Logements vacants	1
Résidences secondaires	0
TOTAL	43

Ainsi, d'après l'hypothèse 1, entre 2004 et 2015, 29 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2004, soit en moyenne 2,6 logements par an.

D'après l'hypothèse 2, entre 2004 et 2015, 43 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 2004, soit 4 logements par an.

Or l'objectif communal en matière démographique est d'atteindre une population de l'ordre de 1 040 habitants en 2015, soit environ 50 personnes de plus qu'en 2004.

En prenant l'hypothèse 1 : $50 / 2,81$ (nombre d'habitants par résidence principale) = 18 logements.

En prenant l'hypothèse 2 : $50 / 2,70$ (nombre d'habitants par résidence principale) = 19 logements.

Donc entre 2004 et 2015, Sivry-Courtry doit construire :

- Hypothèse basse (2,81) 47 logements.
- Hypothèse haute (2,70) 62 logements.

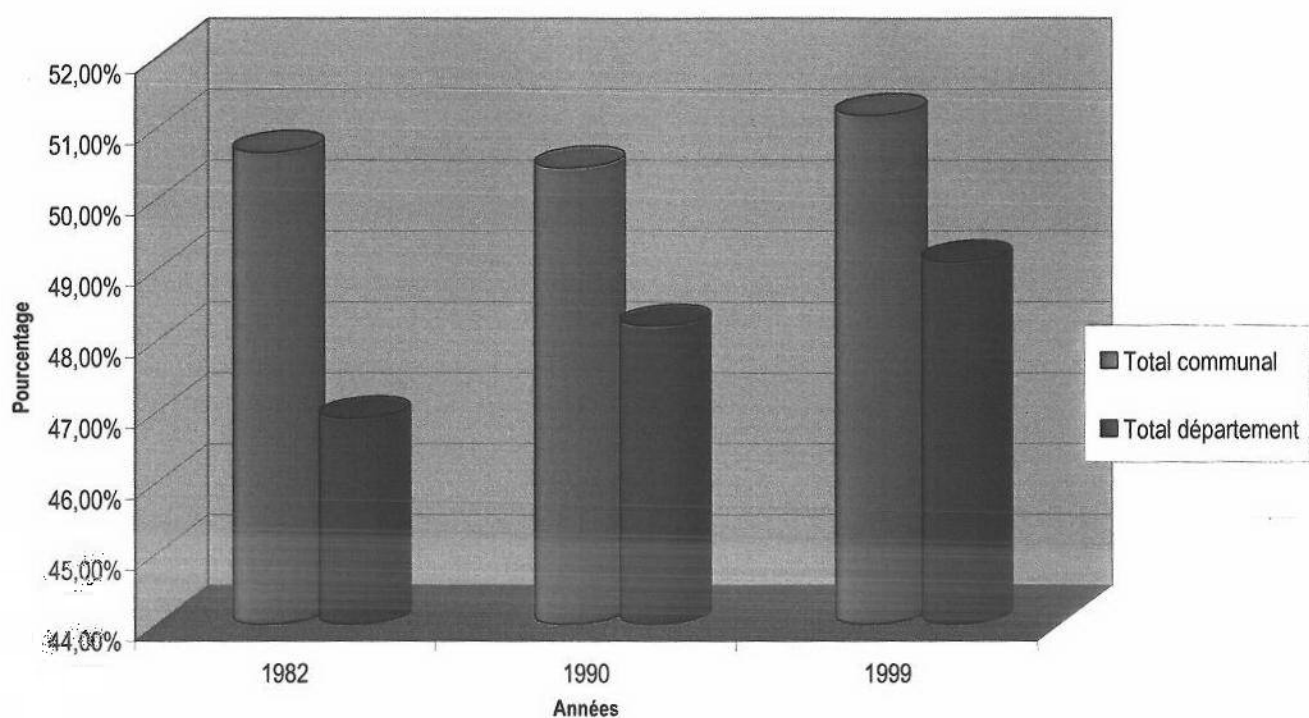
La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce dans l'optique d'atteindre une population de l'ordre de 1 040 habitants d'ici 2015.

Il y a donc une nécessité de répondre d'une part à la demande des habitants actuels de Sivry Courtry, mais également de satisfaire de nouvelles populations souhaitant s'installer sur la commune.

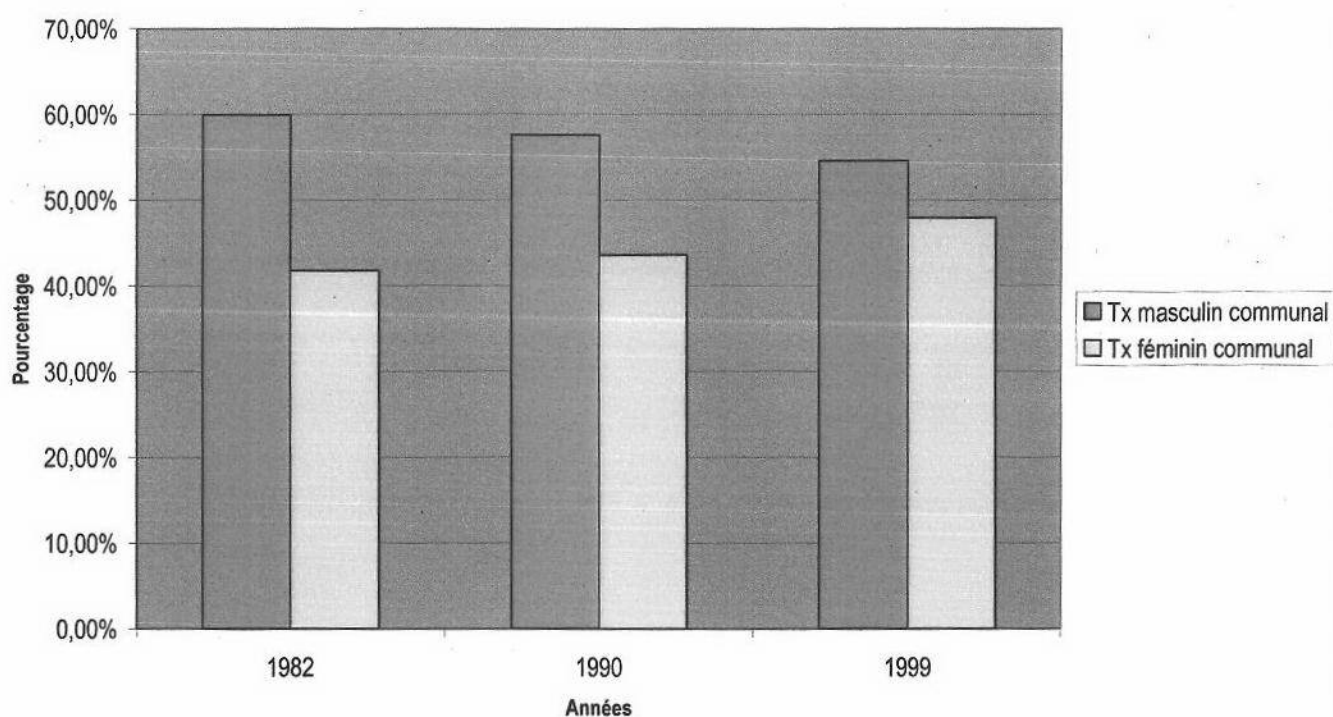
Ce sont donc 47 logements au minimum qui sont nécessaires sur la période 2004-2015 soit environ 4 logements par an.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES ECONOMIQUES (1) A SIVRY COUNTRY

1-Taux d'activité communal et départemental



2- Taux d'activité par sexe



4. DONNEES ECONOMIQUES

4.1 – Population active

Années	Population active totale Sivry Courtry	Taux d'activité global de Sivry Courtry ³	Taux d'activité global du département	Actifs Hommes			Actifs Femmes		
				Nbre Sivry Courtry	Taux d'activité Sivry Courtry	Taux d'activité Dép. 77	Nombre Sivry Courtry	Taux d'activité Sivry Courtry	Taux d'activité Dép. 77
1982	349	50,65 %	46,9 %	202	59,94 %	52,2 %	147	41,76 %	38,7 %
1990	409	50,43 %	48,2 %	228	57,57 %	54,0 %	181	43,61 %	42,6 %
1999	503	51,17 %	49,1 %	263	54,56 %	53,4 %	240	47,9 %	44,9 %

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

Le nombre de personnes actives ne cesse d'augmenter depuis 1982. Le taux d'activité global a pourtant baissé entre 1982 et 1990 pour finalement augmenter entre 1990 et 1999 et dépasser le taux de 1982. D'autre part, le taux d'activité à Sivry Courtry a toujours été supérieur à celui du département.

Le taux d'activité masculin a fortement diminué, passant de 59,9 % en 1982 à 54,5 % en 1999. Il se rapproche du taux d'activité relevé à l'échelle départementale.

A l'inverse, le taux d'activité féminin a progressé de façon continue. De 41,7 % en 1982, il atteint en 1999 47,9 %. Il demeure ainsi largement supérieur au taux départemental (44,9 % en 1999).

Ainsi, la progression du taux global d'activité de 1990 à 1999, s'explique par la progression du taux d'activité féminin.

4.2 – Le chômage

A Sivry-Courtry, le nombre de chômeurs s'élevait en 1999 à 20 personnes (données INSEE), ce qui représente un taux de chômage de 3,96 % de la population active.

Il est très faible et largement inférieur que celui relevé à l'échelle départementale (10,2 % en 1999).

Taux de chômage total = (Total des chômeurs / population active totale) x 100 = (20 / 505) x 100 = 3,96 %

Années	Total			Femmes			Hommes		
	Sivry-Courtry		Seine et Marne	Sivry-Courtry		Seine et Marne	Sivry-Courtry		Seine et Marne
	Nbre	Taux %	Taux %	Nbre	Taux %	Taux %	Nbre	Taux %	Taux %
1982	24	6,87	7,0	20	13,6	9,6	4	1,98	5,1
1990	21	5	8,0	15	8,28	10,9	6	2,63	5,7
1999	20	3,96	10,2	11	4,58	11,5	9	3,42	9,2

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

³ Taux d'activité global : population active / population totale.

D'un point de vue général, les données de l'INSEE mettent en évidence la baisse continue du taux de chômage depuis 1982 à l'échelle communale. Dans le même temps, celui du département de Seine et Marne augmentait.

Le taux de chômage très faible de Sivry-Courtry est du :

- à la baisse très significative du taux de chômage féminin (passage de 13,6 % à 4,58 % depuis 1982) contrairement à la tendance départementale.
- à la faiblesse du taux de chômage masculin bien qu'en hausse constante depuis 1982 (passage de 1,98 % à 3,42 %).

4.3 – Répartition des catégories socioprofessionnelles des actifs

	% des CSP à Sivry-Courtry		% des CSP dans le Département	
	1990	1999	1990	1999
Agriculteurs exploitants	3,4	0,8	1,2	0,7
Artisans commerçants chef d'ent.	7,6	7	6,5	5,7
Cadres, prof intell. Sup	12,7	10,9	12,6	13
Prof. Intermédiaires	16,9	34,4	22,6	26,5
Employés	28	26,6	29,4	31,4
Ouvriers	31,3	20,3	27,7	22,7

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

La structure des catégories socioprofessionnelles a fortement évolué entre 1990 et 1999. Les professions intermédiaires sont la seule catégorie socioprofessionnelle à avoir augmenté (+ 17,5 %) durant la dernière période intercensitaire. Cette augmentation est par ailleurs très importante.

A l'inverse, celle des ouvriers (-11 %), des agriculteurs (- 2,6 %), des employés (- 11 %), des cadres (- 1,8 %) et des artisans (-0,6 %) a diminué.

Les proportions des professions intermédiaires et des artisans commerçants restent à Sivry-Courtry supérieures aux moyennes départementales (respectivement 34,4 % et 7 % contre 26,5 % et 5,7 %). Les autres catégories socioprofessionnelles restent supérieures dans le département.

4.4 – Les emplois

4.4.1. L'emploi en 1999

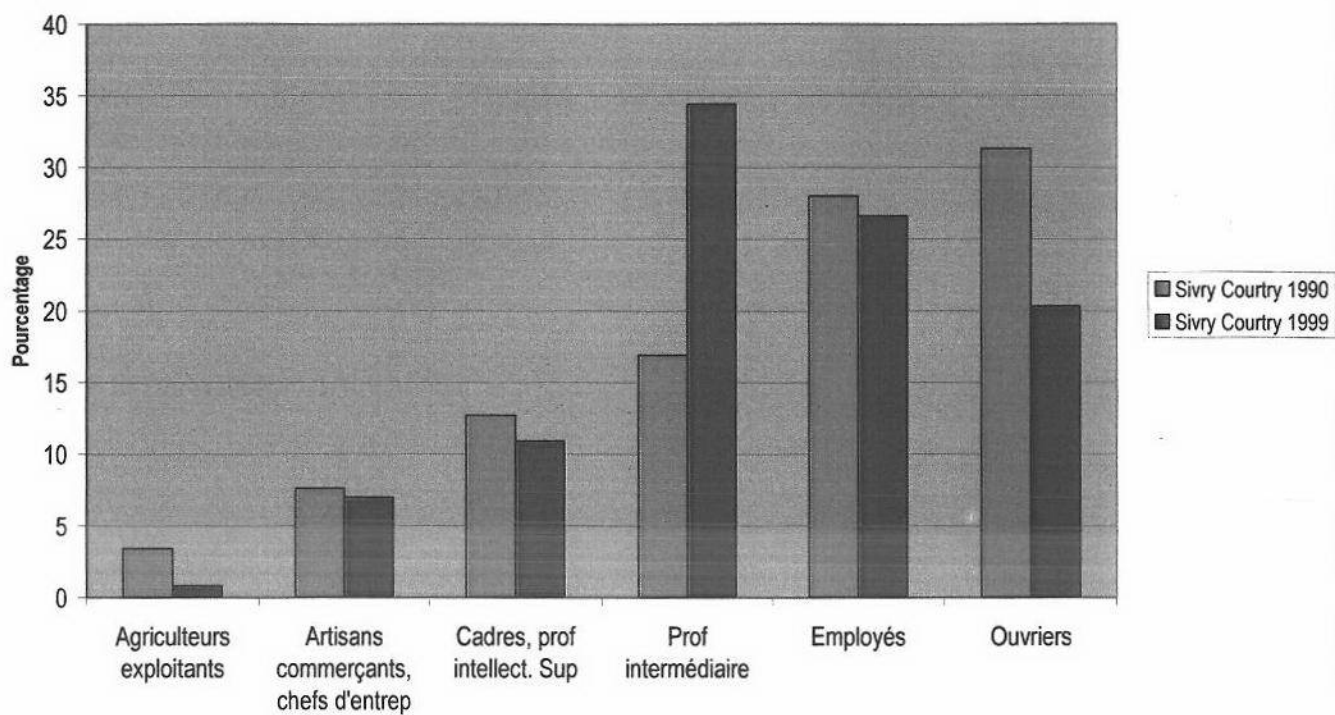
En 1999, d'après les données issues de l'I.N.S.E.E. le taux d'emplois (nombre d'emplois / population active) à Sivry-Courtry est de : 147 / 505, soit 0,29.

Ce taux d'emploi n'est pas satisfaisant et gagnerait à être augmenté.

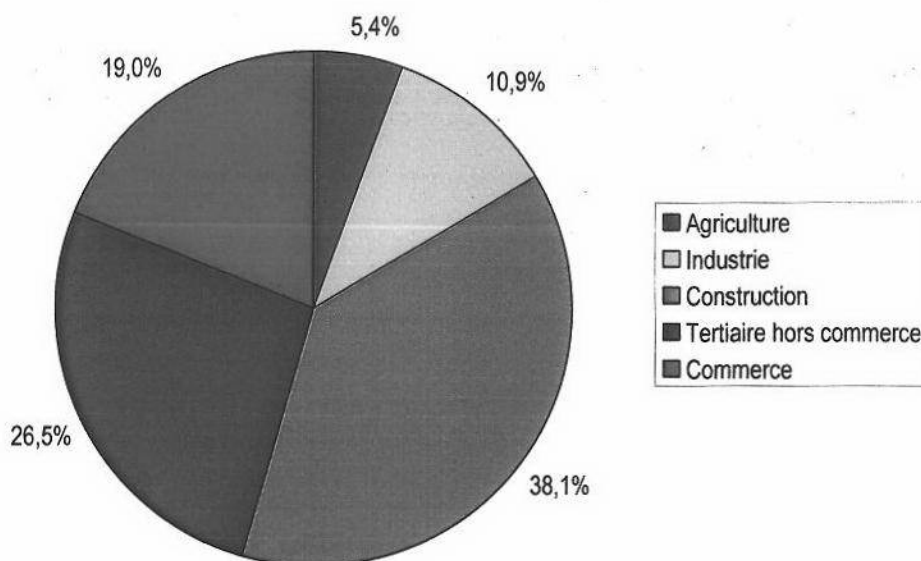
Pour atteindre un taux d'emploi idéal de 1, il faudrait multiplier par plus de trois fois le nombre d'emplois actuel sur la commune, soit environ 360 emplois supplémentaires.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES ECONOMIQUES (2) A SIVRY COUNTRY

3- Catégories socio-professionnelles



4- Emplois communaux par secteur d'activité



Parmi les 147 emplois existants sur le territoire communal, 59 sont occupés par des personnes résidentes de Sivry-Courtry (source : INSEE RGP 1999), soit environ 40 %.

4.4.2. Répartition des emplois communaux par activité économique

Sur ces 147 emplois, 107 sont salariés et sont répartis comme suit : 91 dans le secteur privé et 16 dans le secteur public soit respectivement 72,8 % et 10,88 % des emplois. Les emplois communaux se répartissent de la manière suivante :

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com	Commerce	Total
Agric. Grande expl.	4					4
Artisans		8	8		4	20
Commerçants				4		4
Chefs d'entreprise			4			4
Prof. Libérales				4		4
Cadres fonc. Publ						
Professeurs						
Prof. Info., arts						
Cadres d'entreprises						
Ingénieurs						
Instituteurs				4		4
Prof. Inter santé						
Clergé, religieux						
Prof inter fonc pub						
Prof inter entreprise				4	12	16
Techniciens			8		4	12
Contremaîtres			4			4
Employés fonc pub				4		4
Policiers et militaires				4		4
Employés d'entreprise				4		4
Emploi commerce						
Pers serv dir partic				9		9
Ouvrier Q type indus						
Ouvrier Q type artisanat			28	1	8	37
Chauffeurs				1		1
Ouvrier NQ type indus		4				4
Ouvrier NQ type artisanat		4	4			8
Ouvrier agricole	4					4
Total	8	16		39	28	147

Ils sont majoritairement dans la construction avec près de 56 emplois sur les 147 disponibles sur la commune, soit 38 %. Les ouvriers qualifiés dans l'artisanat représentent 25 % des emplois occupés sur la commune et près de 50 % des emplois dans la construction. La commune offre donc des emplois à faible niveau de qualification.

Les 91 emplois restant se partagent entre le tertiaire hors commerces (26,5 % des emplois communaux), le commerce (19 %), l'industrie (10,88 %) et l'agriculture (5,4 %).

4.5 – Les principales activités

Sivry-Courtry possède un faible taux d'emploi lié en partie à une activité commerciale et industrielle très modeste. Elle compte pourtant sur son territoire deux zones d'activités. Sivry-Courtry adhère d'ailleurs à la charte intercommunale de développement.

4.5.1. Activités tertiaires et industrielles

Le long de la RN 105, la commune de Sivry-Courtry accueille sur son territoire deux zones d'activités en entrée de ville. L'entrée de ville depuis Châtelet en Brie accueille trois activités dont l'établissement de vente de caravanes qui a un fort impact paysager. La zone d'activités « *La Meule* » accueille surtout des entreprises dans le domaine de la construction. L'industrie a une très faible représentation sur la commune. Elle ne représente que 16 emplois.

La commune compte également des sablières ouvertes dont l'exploitation est terminée. Le P.L.U. doit prendre en compte l'exploitation potentielle des gisements existants. Enfin, elle recense deux puits de pétrole.

Au total, le nombre d'entreprises et d'artisans implantés sur le territoire communal est de 18 pour 83 salariés.

Aujourd'hui, en conformité avec le schéma directeur Almont Brie Centrale qui stipule que l'effort de construction devra aller de pair avec le développement d'activités. La commune souhaite développer un petit réseau (d'environ 15 personnes) de P.M.E. et P.M.I. au sein du tissu existant, les extensions urbaines étant limitées par le S.D.R.I.F. et le S.D.A.U. Almont Brie Centrale.

4.5.2. Commerces et services de proximité

L'activité commerciale est très faible à Sivry-Courtry. Il n'existe aucun commerce et service à Courtry et on ne recense dans le bourg de Sivry-Courtry qu'un restaurant implanté le long de la RN105, une poste, un salon de coiffure et une boulangerie pâtisserie qui fait également office de marchand de presse et d'épicerie. Le devenir de la Poste à Sivry Courtry est incertain.

Les fonctions commerciales jouent donc un rôle très faible. La situation géographique de la commune le long de la RN105 et à proximité immédiate de la ville de Vaux-le-Pénil et de Châtelet en Brie peuvent être des facteurs de cette désertion commerciale.

Sivry-Courtry devra donc développer et dynamiser sur le long terme des commerces de proximité qui sont de véritables indicateurs de la vie d'une commune. Ils constituent notamment un lieu d'échange et de vie.

4.5.3. L'activité agricole

Le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec un personnel très réduit. Il s'ensuit que l'importance de la population qui vit de l'agriculture devient de plus en plus faible. L'activité agricole à Sivry-Courtry a suivi cette évolution. En 1988, on recensait 8 exploitations et en 2000, 7 exploitations, soit une de moins.

1.5.2. Les risques naturels

Aucun plan de prévention des risques naturels n'est prescrit sur Sivry-Courtry.

On dénombre plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles. Concernant les inondations et coulées de boues on recense trois arrêtés (les 11 mai 1983, 17 octobre 1986 et 12 mars 1998), concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, on recense un arrêté le 3 novembre 1997, et enfin l'arrêté du 29 décembre 1999, relatif aux inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

1.5.3. Les installations classées pour la protection de l'Environnement

Plusieurs établissements implantés à Sivry-Courtry font l'objet de déclaration ou autorisation au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement :

- Etablissement APR
Soumis à autorisation pour l'activité de stockage et de récupération de métaux,
Soumis à déclaration pour l'atelier de réparation et l'entretien de véhicules à moteur.
- GEO PETROL « Sivry 1 »
Soumis à déclaration pour l'activité de dépôt de liquides inflammables,
- GEO PETROL « Sivry Sud »
Soumis à déclaration pour l'activité d'installation, remplissage de liquides inflammables,
Soumis à autorisation pour l'activité de dépôt de liquides inflammables,
Réglementation non communiquée pour l'activité de mélange et d'emploi de liquides inflammables.
- SOTECOB
Soumis à déclaration pour l'activité d'emploi de matériel vibrant,
- SABLES DU TERTRE
Soumis à autorisation pour l'activité d'exploitation de carrières,

Sivry-Courtry est une commune aux caractéristiques physiques homogènes. Ainsi, mis à part les tertres et l'extrême nord du territoire, la topographie présente une uniformité sur l'ensemble du territoire. De même, la structure géologique est simple avec ponctuellement des grès et sables de Fontainebleau, et pour le reste des limons des plateaux qui recouvrent la quasi-totalité de la commune. Cette apparente simplicité ne doit pas cacher un sous-sol riche en ressources naturelles. Ce sous-sol présente des risques avec des zones d'effondrement et des sables argileux qui gonflent.

Ces éléments naturels, en plus du réseau hydrographique (dont des mares qu'il conviendra de conserver et entretenir) sont des facteurs essentiels à l'implantation et au développement de la commune de Sivry-Courtry.

Aujourd'hui, il convient de porter une attention toute particulière dans la détermination des futures constructions aux éléments physiques du territoire, et aux divers risques liés entre autre à la richesse du sous-sol.

Bien que l'activité agricole soit très présente dans le paysage, les exploitations sont de moins en moins nombreuses et le nombre de personnes qui en vivent assez restreint. Ainsi, 12 personnes travaillent dans le secteur agricole sur la commune. Les exploitations sont essentiellement orientées vers les céréales et les grandes cultures. Les principales cultures sont le blé, le maïs, la betterave et le colza.

Les principales caractéristiques de l'agriculture à Sivry-Courtry en 2000 sont les suivantes :

Nombre total d'exploitations	7
Exploitations professionnelles	6
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	9
Nombres d'actifs familiaux sur les exploitations	12 pers
Nombre total d'actifs sur les exploitations	12 UTA
Superficie agricole utilisée des exploitations	1 121 ha
Terres labourables	1 117 ha
Superficie toujours en herbe	
Nombre total de vaches	0

(Source : Recensement Agricole 2000)

L'activité agricole à Sivry-Courtry n'est donc pas négligeable.

Sivry-Courtry se caractérise par :

- Une activité agricole encore présente (5,5 % des emplois communaux),
- Une offre commerciale très faible,
- Une activité industrielle modeste,
- Une activité artisanale notamment dans la construction très présente.

Sivry-Courtry joue donc un faible rôle sur le plan économique. Pourtant elle dispose d'atouts non négligeables :

Elle est située géographiquement entre deux centres urbains : Vaux-le-Pénil (11 000 habitants) et Le Châtelet en Brie (4 500 habitants).

La commune est traversée par la RN105 et l'autoroute A5 qui peuvent être des infrastructures facteur de développement économique important.

Ce développement passe par une sélection judicieuse des possibilités foncières (offre diversifiée et phasage de l'ouverture à l'urbanisation). Son appartenance à une structure intercommunale est un atout supplémentaire pour développer le secteur économique.

Un des objectifs du P.L.U. est également d'accroître l'attractivité commerciale du centre bourg. En effet, avec un objectif de 1 040 habitants d'ici 2015, il est nécessaire de préserver ce potentiel de consommateurs et d'éviter une évasion commerciale, vers les communes voisines.

En plus de ces objectifs, le P.L.U. doit assurer la pérennité des différents secteurs d'activités présents sur le territoire.

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'étude des équipements présents sur la commune de Sivry-Courtry est réalisée à partir de données communales et de données issues de l'inventaire communal 1998 de l'INSEE.

La commune de Sivry-Courtry présente un niveau d'équipement faible mais qui reste satisfaisant par rapport à sa population. De plus, les équipements manquants se trouvent à proximité immédiate à Melun, Vaux-le-Pénil et Châtelet en Brie.

Les principaux équipements recensés sont les suivants :

5.1 – Les équipements administratifs et généraux

La commune de Sivry Courtry est équipée d'une mairie et d'un bureau de poste. La situation géographique de cet équipement le long de la RN 105 est mal appropriée. En effet, les « arrêts minutes » sont impossibles et l'accès piéton – lié à une étroitesse des trottoirs – difficile. Une réflexion sur une délocalisation éventuelle de la Poste peut être envisagée. Mise à part la Poste, on ne recense aucun établissement bancaire.

5.2 – Les équipements scolaires

La commune de Sivry-Courtry dispose de deux équipements scolaires du 1^{er} degré : une école publique et une école privée implantées dans le bourg de Sivry-Courtry.

Les effectifs scolaires sont en augmentation. Les deux groupements totalisent 120 élèves chacun, soit 240 élèves.

L'école publique se scinde en deux de part et d'autre de la rue de l'église. L'école maternelle est récente et bénéficie d'une architecture intéressante.

La scolarité dans le cycle secondaire s'effectue dans la commune de Châtelet en Brie, notamment grâce aux lignes de transport en commun qui offrent des dessertes quotidiennes.

5.3 – Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Au regard de sa population, Sivry-Courtry dispose des principaux équipements sportifs et de loisirs. On note la présence d'un terrain de football de bonne qualité rue des Granges, de deux terrains de tennis au sud de l'école et d'une aire de pétanque. Le long du Mail Belle Allée, ont été aménagés une piste de roller et de skate board, une aire de jeux, et un panier de basket.

Ces équipements sont complétés par une bibliothèque et une salle polyvalente aujourd'hui saturée. Une salle omnisport peut être envisagée.

Courtry ne dispose d'aucun équipement sportif.

Sivry-Courtry dispose d'équipements sportifs suffisants et de qualité notamment au vue de la ceinture verte qui borde l'espace communal à l'est et au sud, même si un certain nombre de ces sites est

interdit au public. Enfin, devant la saturation de la salle polyvalente actuelle, une nouvelle salle est envisagée. Son implantation doit se faire sur un site assez éloigné des zones habitat pour limiter les nuisances et assez proche pour limiter les déplacements.

Enfin, un camping est envisagé au sud-est de la commune pour offrir un hébergement aux nombreux touristes qui fréquentent le département et les alentours (Fontainebleau, Blandy-les-Tours, Vaux-le-Vicomte).

5.4 – Les équipements sanitaires et de santé

5.4.1. Fonctions médicales et paramédicales

Les équipements sanitaires et de santé sont inexistants sur la commune de Sivry-Courtry. Elle ne dispose même pas d'un médecin généraliste.

	Existence
Dentiste	Non
Infirmier ou infirmière	Non
Laboratoire d'analyses médicales	Non
Masseur-kinésithérapeute	Non
Médecin généraliste	Non
Pharmacie	Non

5.4.2. Equipement sociaux et action sociale

La commune dispose d'un nombre important d'association :

- 4 associations sportives,
- 1 association du 1^{er} âge,
- 3 associations de loisirs.

Au sein de la Communauté de Communes de Châtelet en Brie existent une crèche, un centre aéré et un service d'aide ménagère.

La commune dispose d'un niveau d'équipements assez faible, mais comparativement à sa population, il semble suffisant. En effet, les équipements scolaires et sportifs semblent suffisants et de qualité, même si une salle polyvalente doit être envisagée pour faire face à la saturation de la salle des fêtes actuelle. De même, un camping est envisagé à la sortie de l'autoroute A5, aux abords de la RD408.

Dans le domaine de la santé l'offre est très insuffisante. Aucune pharmacie ou médecin généraliste n'est présent sur la commune. D'autre part, une discussion quant à la délocalisation de la Poste est engagée. Sa situation aux abords de la RN105 présente un niveau de dangerosité important qui nuit notamment à la fréquentation. Enfin, la commune s'inscrit à une échelle intercommunale pour offrir une gamme d'équipements suffisants – notamment quant aux liens avec les communes membres de la Communauté de Communes de la région du Châtelet en Brie.



Source : Carte Routière et Touristique, Environ de Paris, 106 zoom, Michelin 2003

0 1.5 km

6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

6.1 – Le réseau routier

6.1.1. Les axes de communication

Sivry-Courtry dispose d'un important réseau de voies routières. Elle est traversée par deux infrastructures de transports majeures : la RN 105 et l'autoroute A5. Le centre bourg de Sivry-Courtry s'est développé à la confluence de la N105 et de la RD115.

➤ Les voies primaires régionales (Cf. Carte *Infrastructures de transport*).

La commune est traversée par l'**autoroute A5** sur la frange nord-est du territoire communal suivant une direction nord-ouest/sud-est. Elle dispose d'une bretelle d'accès à proximité immédiate sur le territoire de Châtillon-la-Borde, depuis la RD408.

L'autoroute A5b permet de rejoindre à une échelle géographique restreinte :

- Montereau Fault Yonne au sud
- L'échangeur avec la francilienne au nord

A une échelle plus importante l'A5 permet de rejoindre :

- Paris au nord, via la Francilienne,
- Dijon au sud via les villes de Sens et Troyes.

La commune doit en partie son développement à la **nationale 105** qui traverse le territoire et incise le bourg de Sivry-Courtry. Cette voie rectiligne permet de rejoindre le pôle d'emploi de Melun à l'ouest et Châtelet en Brie au sud-est. Aujourd'hui, il est légitime de penser que l'autoroute A5 va se substituer en partie au rôle tenu jusque là par la RN 105.

La déviation de la RN 105 est évoquée. Elle débiterait au sud, après le monument d'E.B. Gaston, contournerait la propriété de la Garenne, récupérant au passage la RD 134 et la RD 115, traversait la plaine du berceau et viendrait se raccorder à la RN 105 après la zone industrielle.

➤ Les voies primaires locales

La départementale la plus importante est la RD115. Elle traverse le territoire suivant une direction nord-ouest/sud-est et est le lien d'accès entre le village de Courtry et le bourg de Sivry Courtry. Elle permet de rejoindre la commune de Chartrettes au sud et la RD408 au nord. Les vitesses sur ce tronçon sont souvent excessives. Cet axe sert également de barreau nord-sud pour les usagers de la RD408 qui souhaitent rejoindre la RN105. Son niveau de dangerosité est également manifeste au sud de la commune où les vitesses sont encore une fois importantes malgré la mise en place de ralentisseurs. La déviation de la RD115 par la zone d'activité est envisagée.

La RD408 traverse le territoire au nord suivant un axe est-ouest en marge de l'espace urbanisé. Cet axe permet de rejoindre l'embranchement avec l'A5, et les communes de Maincy, Vaux-le-Pénil et Châtillon la Borde.

La RD134 rejoint la RD115 au niveau de la Garenne. Elle permet de rejoindre la commune de Fontaine-le-Port.

Les RD115 et RD134 servent de déviation Est de l'agglomération Melunaise avec près de 4 500 véhicules par jour.

➤ Les voies secondaires locales

La voirie communale est très importante avec un réseau supérieur à dix kilomètres.

Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec le centre village.

Trois rues principales constituent la trame autour de laquelle s'est constitué le centre village : la rue de la mairie, la rue de l'église et la rue de la libération. Les deux premières ont fait l'objet d'aménagements spécifiques pour faire ralentir les voitures (ralentisseurs, zone « 30 »).

Aujourd'hui, beaucoup de voies débouchent sur la RN105 sans aménagements spécifiques pour sécuriser ces intersections (giratoire, feux de signalisation).

Au nord, la rue des bois et la rue des Granges sont des voies structurantes qui ont notamment permis le développement du lotissement « Les Bois de Sivry ».

Il faut également mentionner les voies en impasse qui irriguent la très grande majorité des lotissements. Cette configuration ne simplifie pas les liens inter-quartiers.

A Courtry, les rues structurantes sont la rue principale qui permet de rejoindre le bourg de Sivry et les rues des Pommiers, du Château et de l'Ormoie.

Enfin, la commune est maillée par des chemins et sentiers ruraux qui permettent notamment de rallier les fermes disséminées sur l'ensemble du territoire.

6.1.3. Accidentologie

Sur l'ensemble du territoire de la commune, 22 accidents corporels dont 4 mortels ont été enregistrés sur cinq ans. Ils ont fait 4 tués, 12 blessés graves et 419 blessés légers.

La répartition par route est la suivante :

- RN105 : 16 accidents dont 4 mortels et 11 810 véhicules par jour dont 470 poids lourds
- RD115 : 3 accidents
- RD408 : 4 accidents
- V.C. : 2 accidents
- Autres: 6 accidents.

Le nombre et la gravité des accidents sont moins importants en agglomération, avec 8 accidents qui ont fait 5 blessés graves et 5 blessés légers. Cela dit, la gravité (rapport du nombre de tués ou blessés graves pour 100 accidents) est 1,38 fois supérieure à la moyenne départementale 2002 des agglomérations de moins de 2000 habitants. Ce constat est bien entendu à mettre en corrélation avec la RN105 qui traverse l'agglomération et qui comptabilise 7 des 8 accidents.

Ainsi, l'étude de ces 7 accidents révèle que 4 d'entre eux se sont produits à l'intersection avec la RD115, dont 2 de nuit.

Enfin, l'évolution annuelle des accidents en agglomération fait apparaître l'absence d'accidents en 2002, alors qu'ils étaient de 5 en 2001 et de 3 en 1998, 1999 et 2000.

6.2 – Transports en commun

Sivry-Courtry dispose essentiellement du bus comme mode de transports en commun.

6.2.1. Le réseau de bus

Les deux villages sont desservis par des réseaux indépendants : la commune de Sivry Courtry est desservie par trois lignes de bus régulières du réseau Connex, et le village de Courtry par le transporteur Procar ou Darche-Gros.

Dans le bourg de Sivry-Courtry, il s'agit :

- de la ligne 43 Vaux-le-Pénil – Fontainebleau avec deux passages aller du lundi au vendredi à 7h10 et 7h30 et deux retours à 17h05 et 18h07. Le samedi, un seul aller et un seul retour, respectivement à 7h15 et 13h32.
- de la ligne 42 Sivry – Champagne sur Seine. Un seul passage le matin à 6h55 et deux retours à 13h14 et 18h23. Cette ligne permet de rejoindre le C.E.S. Rosa Bonheur de Châtelet en Brie.
- de la ligne 92 Montereau – Corbeil Essonne avec un passage aller du lundi au vendredi à 5h30, un passage exclusivement le vendredi à 10h58 et un passage à 13h28 du lundi au jeudi. Les retours s'effectuent suivant les jours de la semaine à 12h57, 15h27, 18h27 et 23h27.

Deux arrêts sont desservis sur la commune : Mairie et Place d'Armes à Sivry et Courtry.

Courtry est desservie par la ligne Provins – Nangis – Melun. Les arrêts sont très éparés suivant les jours de la semaine. Mais globalement, le service est assuré à 6h30, 13h15 et 19h30.

6.2.2. Le réseau ferré

Sivry-Courtry est traversée la ligne T.G.V. Sud-Est. Cette infrastructure parallèle à l'autoroute A5 incise le territoire au nord-est et passe ainsi à 800 mètres de Courtry. La commune subit de ce fait, la servitude relative au chemin de fer.

Sivry-Courtry n'est pas desservie par le réseau ferré. Les gares les plus proches se situent à Melun et Bois-le-Roi et sur les communes limitrophes de Chartrettes et Fontaine-le-Port.

6.3 – Les liaisons douces

On recense très peu de chemins piétons ou de randonnées au sein du territoire.

6.3.1. Les sentiers communaux

Les cheminements piétons sont peu nombreux. L'un au sein de l'espace urbanisé dense permet de rejoindre la rue de la Mairie et de l'Eglise. Lors de l'aménagement du parking en centre-ville son rôle pourra être amplifié.

La commune a également aménagé une promenade plantée : le mail Belle Allée. Des équipements sportifs y ont été installés et des manifestations y sont organisées régulièrement.

Enfin, une séparation des circulations par un mail planté a été effectuée le long de la RN 105, mais seulement partiellement. Il serait approprié de poursuivre cette démarche. Il est vrai que l'étroitesse des trottoirs ne permet pas toujours de tels aménagements.

Enfin, la commune dispose d'un petit bois sur le versant sud du tertre des Pieux. Il offre un lieu de détente privilégié au sein d'un espace urbanisé tel que le lotissement du Bois de Sivry.

6.3.2. Les chemins de petites et grandes randonnées

D'après la carte I.G.N., Sivry-Courtry n'est traversée par aucun chemin de grande et petite randonnée. Elle recèle cependant de nombreux chemins communaux qui sont inscrits au plan départemental de randonnée pédestre.

La Commune de Sivry-Courtry dispose d'un bon niveau de desserte par les infrastructures routières. La présence d'un échangeur autoroutier à proximité immédiate de la commune est un atout non négligeable. La commune bénéficie également de deux voies pour rejoindre Melun : la RD 408 et la RN 105. Aujourd'hui cette dernière apporte surtout des nuisances sonores et une forte dangerosité. Un plan d'aménagement sécurisant cette voie de Melun à Montereau est à l'étude. L'autoroute A5 et le réaménagement récent de la RD 408 doivent conférer un rôle plus important à cette voie.

En revanche, la fréquence des transports collectifs paraît peu flexible, même si la priorité est donnée aux horaires scolaires. Ces transports constituent néanmoins un véritable service de proximité.

Les sentiers pédestres sont très peu développés sur la commune et une séparation des circulations pourrait être envisagée.

Enfin, en vue d'améliorer les circulations, il est nécessaire de tenir compte du P.D.U. de la région Ile de France.

7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

7.1 – La gestion de l'eau

7.1.1. Eau potable

Le service délégué est le service public de distribution publique d'eau potable du Syndicat de Blandy-les-Tours. L'eau provient du champ captant de la nappe de Champigny d'origine souterraine. L'eau distribuée sur le Syndicat est fournie par les installations de la Ville de Melun via le réservoir de Maincy et plus particulièrement par le champ captant et l'usine de traitement de Livry-sur-Seine et le réservoir de Chérisy.

L'usine de Livry-sur-Seine d'une capacité de 30 000m³/jour permet l'élimination des pesticides par filtration sur charbon actif en grain. Une désinfection à l'ozone est réalisée en fin de traitement avec une stérilisation complémentaire à la javel avant la mise en distribution.

Qualité de l'eau à Sivry-Courtry

La DDASS de Seine et Marne a effectué des relevés. Les résultats sont les suivants :

Eau de très bonne qualité bactériologique,*

Eau contenant peu de nitrates,

Eau calcaire (sans aucune incidence sur la santé)

Eau très peu fluorée,

Eau qui dépasse la norme en desisopropylatrazine (pesticides), mais en l'état l'eau peut-être consommée sans risques pour la santé.

L'eau distribuée en 2003 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés.

7.1.2. Assainissement

L'assainissement est sous la responsabilité de la Communauté de Communes de la Région du Châtelet-en-Brie. Il est géré par la Générale des Eaux.

L'usine de dépollution de Sivry-Courtry

Les effluents collectés par le réseau d'assainissement sont traités à l'usine de Sivry Courtry construite par la société Sigoure et mise en service en 1979.

L'usine a une capacité nominale de 1 000 équivalents/habitants pour un volume journalier de 180 m³. Le procédé de traitement est de type boues activées à faible charge.

Les rendements épuratoires calculés à partir de s3 prélèvements ponctuels réalisés par le SATESE sont bons, tous paramètres confondus. Cependant, l'efficacité globale du système d'assainissement devrait tenir compte des effluents rejetés sans traitement, lors des périodes pluvieuses.

En application de l'arrêté du 21/06/1996, les systèmes d'assainissement de moins de 2 000 EH, auront l'obligation de traitement (par voie physico-chimique ou biologique) avec respect des exigences minimales et obligation de surveillance périodique des effluents rejetés. C'est notamment pour

répondre à ces exigences qu'une nouvelle station est envisagée. En effet, la station actuelle est désormais vétuste et occasionne de nombreuses nuisances pour les riverains.

Le village de Courtry ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif. De ce fait, des prescriptions particulières devront être prises, notamment quant aux caractéristiques des terrains qui devront être assez profonds pour offrir un épandage suffisant.

7.2 – La gestion des déchets

La commune est couverte par le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 4 février 2004, par arrêté préfectoral n° 04 DAI 2 IC 042.

La commune se situe dans le secteur centre-ouest qui devrait, à terme disposer d'un réseau d'au moins onze déchetteries, d'un centre intégré de tri et d'incinération et d'un centre de stockage de classe 2.

La gestion des déchets est assurée par la Communauté de Communes dans le cadre du S.M.I.T.O.M. qui met à disposition :

Un centre intégré d'incinération et de tri des déchets à Vaux le Pénil

Une déchetterie dans la commune de Le Châtelet en Brie

La communauté de Communes a mis en place une collecte des déchets verts par apports personnels. La collecte des verres et des journaux s'effectue également par apports personnels.

8. SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A travers le diagnostic économique et démographique, on constate que la commune de Sivry-Courtry connaît une croissance régulière de sa population depuis 1968, avec notamment un taux de variation en croissance constante.

- L'évolution démographique de Sivry-Courtry montre une population relativement jeune mais qui connaît un léger vieillissement. Le nombre d'habitants par logement est, contrairement à l'échelle nationale, en augmentation constante (passage de 2,84 à 3,01). La commune souhaite pérenniser cette dynamique. Pour cela, elle doit offrir une typologie de logements plus hétérogène. Ceci afin d'attirer les jeunes ménages et asseoir les équipements scolaires. Pour ce faire et pour atteindre une population d'environ 1 040 habitants, la commune aura besoin d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.
- Le taux de chômage est très faible (3,96 %) et les taux d'activité sont en augmentation depuis 1990. Mais les emplois sur la commune sont en nombre trop insuffisant. Ce constat est notamment lié à la faiblesse de l'offre commerciale et du secteur tertiaire. La volonté communale est donc d'assurer la pérennité des emplois existants et d'essayer d'implanter quelques entreprises sur le territoire.
- L'appartenance de la commune à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale offre un certain nombre de services. Cette structure doit faciliter la mise en place d'un certain nombre de décisions dans les domaines de l'équipement, de l'économie et des transports.
- Enfin, elle possède une excellente situation géographique à proximité de Melun. De plus, elle est en contact direct avec une infrastructure de communication majeure, telle que l'A5.

A travers le présent P.L.U., il s'agira de répondre à ces problématiques relevées à l'échelle communale. A savoir, ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation pour maintenir le taux de croissance de la population, développer une véritable offre commerciale et tirer profit d'une situation géographique avantageuse pour développer des emplois au sein du tissu urbain existant.

2-DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SIVRY COUNTRY — Topographie & hydrographie



Source : Carte IGN 1/25 000, Le Châtelet en Brie 2416 E

1000m 500m 0

1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1.1 - Topographie

La commune de Sivry-Courtry présente une topographie très peu accidentée. Les courbes de niveaux sont très peu nombreuses sur la commune et oscillent globalement entre 80 mètres au point bas du ru de la Mardelle à 100 mètres au sommet de la Garenne et des tertres des Tilleuls et des Granges.

La topographie est donc régulière et peu complexe. Cela dit, on note quelques variations altimétriques :

- ✓ La partie nord subit des variations plus accentuées en raison du ru de Bouisy qui a creusé un vallon. La topographie est comprise entre 75 et 95 mètres au tertre de la Folie.
- ✓ A l'échelle de la commune, le relief descend en pente douce suivant une direction est-ouest. L'altitude est de 95 mètres au sud du bois de l'Ormoy à l'est et inférieure à 80 mètres au sud de la N105 à l'extrême ouest. Les différents rus qui irriguent le territoire suivent cette même orientation.
- ✓ Ce paysage de plaine est ponctué par différents tertres qui offrent des variations paysagères. Ils culminent pour certains à plus de 100 mètres et se situent majoritairement de part et d'autre de la RN105 à l'ouest du bourg de Sivry-Courtry.

1.2 – Géologie

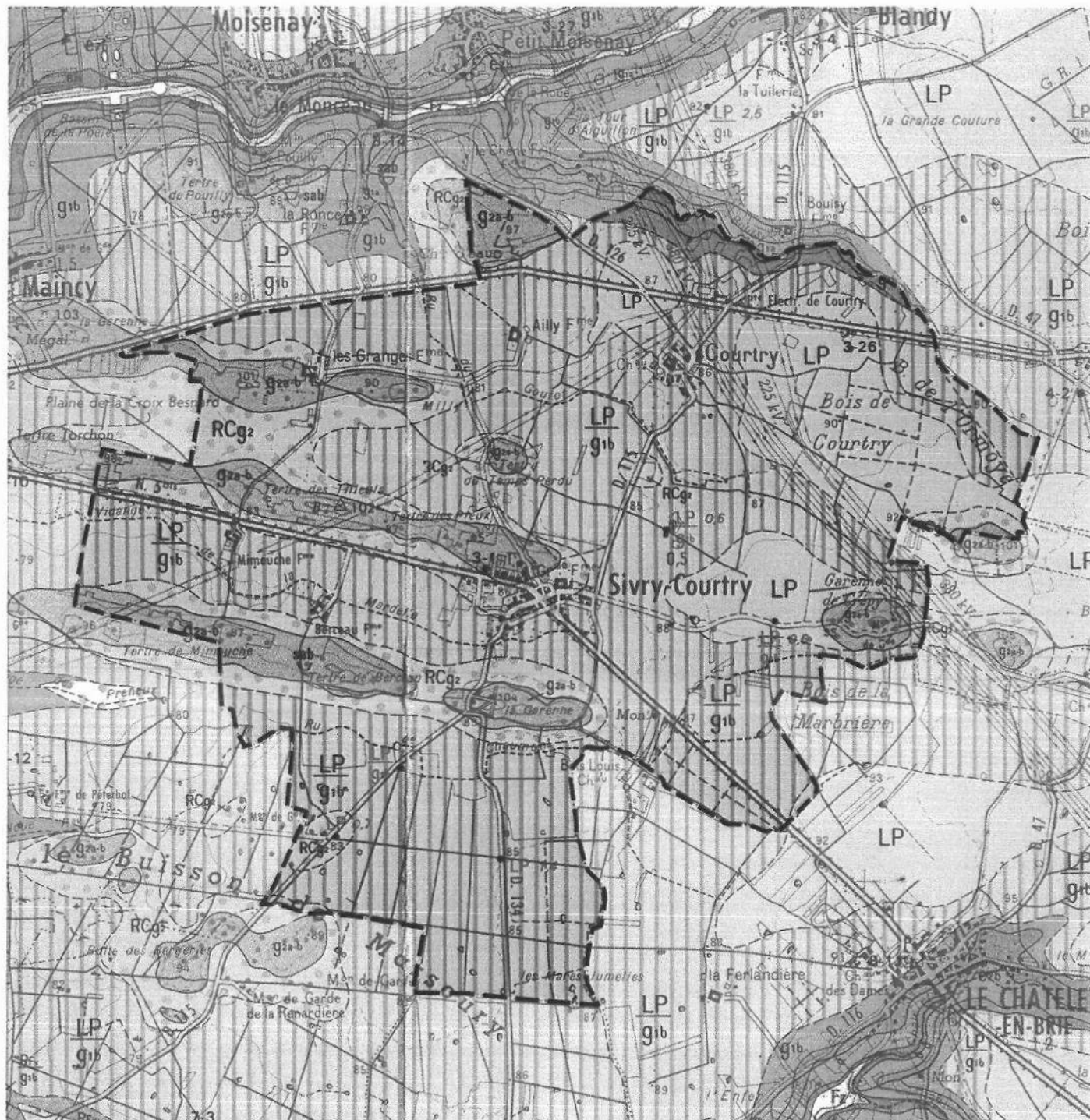
D'après la carte géologique de la feuille de Melun et sa notice (édition du B.R.G.M., 1/50 000), l'étude géologique des sols de la commune de Sivry-Courtry fait ressortir les formations dans l'ordre suivant :

Des terrains affleurants, nous recensons des marnes supragypseuses, des marnes vertes, des calcaires et des meulières de Brie. Les limons des plateaux et les sables et grès de Fontainebleau datent de l'époque quaternaire

Limons des plateaux (LP)

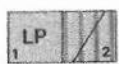
Il s'agit de formations limono-sableuses qui recouvrent, sur les plateaux, le calcaire de Brie. Les limons des plateaux sont présents sur l'essentiel du territoire. Leur épaisseur est généralement comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres.

Elles sont formées de sables, de limons proprement dits et d'argiles. Elles renferment assez souvent des débris de meulières. La coupe classique donne, à la partie supérieure, un limon ocre foncé, parfois argileux, sur une épaisseur ne dépassant pas 1,50 mètre, puis un limon sableux ou un sable brun avec, très souvent, des débris de meulières comportant, à la base, un cailloutis formé pour l'essentiel par le conglomérat de base du Stampien plus ou moins remanié. L'ensemble de cette couverture s'est formé, en grande partie, aux dépens des sables de Fontainebleau dont l'épandage a contribué à la constitution du complexe limoneux des plateaux.

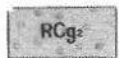


Source : Carte BRGM Melun 1/50 000, 1974

Echelle 1000m 500 0



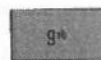
Complexe limoneux des plateaux : limons, argiles et sables dominants.
1 - épaisseur moyenne estimée à 1,50 m ou plus
2 - épaisseur inférieure à 1,50 m avec indication du substrat



Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des "Sables de Fontainebleau"



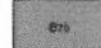
Stampien moyen et inférieur :
Grès et Sables de Fontainebleau.
1 - Banc de grès localisé au toit des sables.
2 - Banc de grès intermédiaire.
3 - Surface de banc de grès dégagé par l'érosion (platière)
4 - Blocs de grès en chaos et rochers éboulés
M - Molasse d'Etrechy



Stampien inférieur (Sannoisien) :
Calcaire et Meulière de Brie



Stampien inférieur (Sannoisien) :
Marnes vertes



Bartonien supérieur (Ludien) :
Marnes blanches de Pantin, Marnes bleues d'Argenteuil

Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des Sables de Fontainebleau (RCg2)

L'épaisseur de ces formations est variable. Elle peut atteindre 5 mètres ou varier entre 1,50 et 2 mètres. Le faciès de ces sables est très proche des sables de Fontainebleau dont ils dérivent. La granulométrie est la même (0,07 à 0,2 mm).

Sables et grès de Fontainebleau (g2a-b)

Ils constituent une puissante masse de sables fins, purs, un peu micacés, sans stratification bien marquée en général. La base de la formation contient un mince conglomérat et, localement, un niveau calcaire fossilifère. A Sivry-Courtry, ils subsistent à l'état de buttes et sont très convoités pour leur substance minérale.

Calcaire et meulière de Brie (g1b)

La formation de Brie est composée de calcaires, de marnes et meulières. L'épaisseur globale de la formation est de l'ordre d'une dizaine de mètres quand elle est protégée par les terrains sus-jacents. Ailleurs, elle se réduit souvent à 5 m, parfois même à deux mètres.

Marnes vertes (g1a)

Ce sont des marnes ou des argiles carbonatées épaisses de 3 à 6 m en général. Elles contiennent souvent des nodules ou des rognons calcaires, généralement tendres ou même pulvérulents. L'assise des Marnes vertes se compose de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, où s'intercalent de nombreux bancs de nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium.

Marnes supragypseuses (e7b)

Elles couronnent l'éocène supérieur et elles dominent les fonds de vallées mais sont toujours masquées par une mince couche d'éboulis. Elles sont constituées au sommet des Marnes blanches de Pantin d'environ 4 mètres de puissance et des Marnes bleues d'Argenteuil atteignant 8 à 9 mètres.

Les éventuels risques sont liés aux risques d'éboulement de blocs, parfois très gros, en bordures des platiers de Grès de Fontainebleau, parfois dégagés en surplomb par affouillement des sables sous-jacents. Les risques sont dus aux coulées de boues et aux sous-sols instables liés aux zones d'effondrement et aux sables argileux qui gonflent et entraînent des désordres dans certaines maisons récentes.

1.3 - Hydrographie

1.3.1. Le réseau hydrographique

On recense quatre cours d'eaux principaux sur le territoire de Sivry-Courtry.

- Le ru du Goulot qui traverse la commune suivant une direction nord-ouest / sud-est circule entre les deux zones urbaines.
- Le ru de Bouisy qui dessine quelques méandres en limite communale nord avec Blandy.
- Le ru de la Mardelle qui suit une direction est / ouest circule en limite d'agglomération méridionale de Sivry-Courtry.
- Le ru de Chaumont suit la même direction que le ru de la Mardelle

Les deux rus du Goulot et du Bouisy se déversent dans le ru d'Ancoeur tandis que les rus de la Mardelle et de Chaumont sont directement acheminés vers la Seine à l'ouest du territoire.

D'autre part, ce paysage de plaine engendre un nombre important de mares et autres plans d'eau stagnante. Il convient dans le P.L.U. de conserver et entretenir les mares existantes.

1.3.2. Hydrogéologie

Le calcaire de Brie constitue le réservoir, et contient la nappe phréatique des plateaux de Brie et de Bière. Cette nappe, proche du sol, reçoit les eaux d'infiltration dont la percolation est toutefois retardée par la couverture limoneuse très peu perméable qui retient de nombreuses mares. C'est notamment le cas à Sivry-Courtry.

La présence d'une couverture limoneuse, souvent liée à des sables et des matériaux argilo-sableux mêlés aux calcaires et meulière, assurent une assez bonne filtration malgré le caractère superficiel de la nappe ; mais celle-ci reste vulnérable aux pollutions, surtout chimiques, d'origine industrielles, urbaine ou agricole.

Quelques puits ou captages sollicitent cette nappe. Les caractères chimiques des eaux des plateaux de Brie sont franchement calcaires, un peu alcalines, et moyennement minéralisées.

1.3.3. Le SDAGE des eaux du bassin Seine Normandie

La ville de Sivry Courtry est couverte par le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996.

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

1.4 – Climatologie

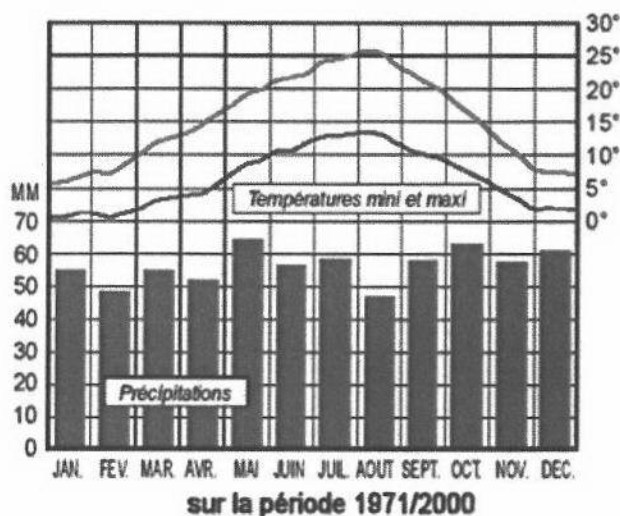
La station météorologique la plus proche est implantée sur le territoire communal de Montereau-sur-Le-Jard, au lieu-dit Aéroport de Melun-Villaroche. Son altitude s'élève à 91 mètres.

Le climat relève du type océanique dégradé. L'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforcent les écarts de température. Les pluies, également réparties sur l'année, sont fréquentes en hiver (2 j./ 3), plus rares (1 j./ 3) mais plus intenses l'été à cause des orages.

La température moyenne, établie de 1969 à 1998, correspond à 10,8°C. La moyenne des températures minimales équivaut à 0,8°C, celle des températures maximales à 24,7°C.

La hauteur moyenne des précipitations, calculée sur la même période, s'élève à 663,7 mm par an, les mois les plus pluvieux étant ceux d'octobre (en moyenne 59,2 mm de précipitations sont enregistrés) et de novembre (57,9 mm).

Normales de températures et de précipitations à Melun-Villaroche



25,3 jours de gelée blanche et 14,4 jours de neige sont comptabilisés en moyenne annuelle de 1991 à 1998, et 4,3 jours de neige au sol sont enregistrés en moyenne annuelle de 1989 à 1998.

Les vents proviennent majoritairement du secteur Sud Sud-Ouest (à hauteur de près de 25 %), et dans une moindre mesure en provenance du Nord (pour 13 % d'entre eux).

Plus de la moitié des vents circule en moyenne à une vitesse de 2 à 4 m par seconde (soit de 7,2 km/heure à 14,4 km/heure). Un tiers des vents circule de 5 à 8 mètres/seconde (soit de 18 km/heure à 28,8 km/heure), enfin 5,7 % circule à une vitesse supérieure à 8 mètres/seconde.

1.5 – Les risques naturels et majeurs

1.5.1. Exploitation des sous-sols

La commune de Sivry-Courtry est concernée par le périmètre du permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « SIVRY » accordé à GEOPETROL jusqu'au 12 juin 2003, actuellement en cours de renouvellement ; et par le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Chaunoy » accordé à ESSO REP jusqu'au 4 janvier 2035. Ces deux puits de pétrole sont situés au sud et à l'est de la commune.

Le sous-sol du territoire communal de Sivry Courtry recèle des gisements de roches non alluviales sables et grès industriels et sablons :

Sables et grès de Fontainebleau affleurants,

Sables et grès de Fontainebleau sous moins de 20 m de recouvrement.

Au sud-ouest et à l'ouest du territoire il existe deux périmètres de carrières autorisées. La DRIRE rappelle que la sablière exploitée par les Sables du Tertre est en phase réaménagement.

Enfin, la commune est traversée par de nombreux réseaux qui font l'objet de servitudes.

2. OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

L'image principale donnée par Sivry-Courtry est celle d'une commune à l'activité agricole très présente, aux espaces naturels nombreux mais qui souffre de l'absence d'une centralité urbaine forte liée entre autres à la faiblesse de l'offre commerciale et à la RN105 qui incise le territoire en deux.

2.1. – L'occupation du sol

2.1.1. L'espace agricole

Les espaces agricoles à Sivry-Courtry occupent la majeure partie du territoire communal. Il recouvre près de 68 % du territoire communal.

Ils occupent toutes les parties du territoire mis à part les franges méridionales et orientales, isolant de façon plus prononcée les deux centres urbains de manière interne et également externe.

L'espace agricole se compose pour l'essentiel de vastes parcelles occupées majoritairement par des cultures céréalières. La culture du blé domine, puis vient celle du maïs. Cette forme d'occupation du sol constitue des espaces d'openfield qui offrent des perspectives très lointaines. Cette monotonie dans l'occupation du sol est accentuée par la topographie très plate du relief. Mais de façon régulière, des bosquets et autres entités boisées viennent rompre cette uniformité.

Enfin, certains espaces agricoles sont d'accès difficile, d'autres sont totalement isolés voire inaccessibles, notamment en terme de desserte. Cet isolement est créé par les espaces boisés, ou par les infrastructures de transport que sont l'autoroute A5a et la voie ferrée.

2.1.2. L'espace naturel

L'espace naturel est très présent mais il occupe le territoire de manière ponctuelle, offrant ainsi des densités très variables suivant les sites géographiques de la commune. Mais pour l'essentiel il s'organise fortement sur le pourtour est et sud du territoire formant ainsi un véritable arc boisé.

On recense des espaces boisés de taille assez modeste, notamment sur les tertres qui ponctuent de façon régulière le territoire. Ces derniers offrent des « respirations » dans ces paysages d'openfield et ils contribuent fortement à la qualité de vie qui peut se dégager de la commune. Certains, en fin d'exploitation ont fait l'objet de plantations récentes. Les autres massifs boisés sont de taille importante : le bois Saint Cyr au sud de la commune, le bois de la Hays au sud-est le long de la RN 105, et les bois de la Marbrière, de Courtry et de l'Ormoï à l'est. Leur impact sur le territoire demeure assez discret du fait d'une absence pour la plupart d'entre eux d'un statut public et d'accessibilité franche et nette. Ils ponctuent le territoire et renseignent sur la présence des espaces humides très nombreux au sein de ces espaces boisés.

Les différents rus qui traversent le territoire communal sont orientés similairement suivant une direction est / ouest et couvrent l'essentiel du territoire à savoir, le nord de la commune (ru d'Arcueil), les abords de Courtry (ru du Goulot), du Bourg de Sivry-Courtry (ru de la Mardelle), et du sud de la commune (ru de Chaumont). Ils jalonnent les espaces agricoles et ne sont pas pérennes au contraire des mares.

2.1.3. L'espace urbain

L'espace urbain à Sivry-Courtry est assez simple. La commune fait l'objet d'une bi-polarité. Ainsi, Courtry, mis à part une activité agricole et un bureau d'architecture est essentiellement résidentiel. Ce village ne recense aucun équipements, ni commerces. Sivry-Courtry s'est développée grâce au passage de la RN 105 sur son territoire, puis son urbanisation s'est étendue le long des voies parallèles à cet axe auparavant structurant aujourd'hui source de nuisances.

Ainsi, à Courtry, l'occupation du sol présente un développement assez simple. Ce sont les éléments anciens qui ont servis de point de départ pour le développement. Ainsi, l'urbanisation du village s'est effectuée autour du corps de ferme à proximité immédiate avec le château. Autour du colombier s'est structuré un habitat de faible hauteur. Depuis, des opérations ponctuelles se sont greffées sur cette trame urbaine formant des poches d'extension, notamment en amont et en aval de la rue principale.

A Sivry-Courtry, plusieurs entités urbaines peuvent être distinguées. La partie ancienne de Sivry-Courtry s'articule surtout le long de la RN105 dans sa partie aval et de part et d'autre de la rue de la Mairie et de la rue de la Libération. Des extensions sous forme d'opérations programmées se sont greffées sur ce périmètre de constructions denses notamment dans la zone située au sud de la RN105. Puis, des extensions périphériques ont vu le jour, caractérisées par un habitat moins dense constitué de maisons individuelles aux caractéristiques hétérogènes. Cette configuration se retrouve de façon homogène sur le territoire mais surtout dans la partie orientale de la rue de la libération et en entrée de ville.

On recense à l'intérieur du tissu urbain dense, aussi bien à Courtry qu'à Sivry, des corps de fermes. Ils ont un impact fort sur l'espace urbain. Leur présence est tout aussi palpable sur le reste du territoire, notamment au cœur des espaces agricoles.

On recense deux zones d'activités aucunement intégrées au reste du territoire en entrée de ville depuis la RN105. De même, au nord de la commune, le poste électrique de Courtry paraît également isolé. Enfin, le sous-sol de Sivry recèle de richesse notamment en terme d'hydrocarbure. Deux puits de pétrole à l'est et au sud du territoire constituent une occupation du sol originale.

2.1.4. Contraintes territoriales

De cette première vision, il est possible d'esquisser plusieurs contraintes territoriales. Ces contraintes sont particulièrement liées aux équipements d'infrastructures.

Ainsi, au nord-est du territoire, l'autoroute A5 et la voie ferrée isolent fortement une partie du territoire occupée par des terres agricoles et des massifs boisés. Ces deux infrastructures constituent indirectement une limite communale. De même, la présence du poste électrique et des portiques des lignes à haute tension induit un fort impact visuel et des contraintes réglementaires contraignantes quant à l'occupation du sol.

L'exploitation des tertres ne valorise pas le paysage malgré le réaménagement après exploitation. De plus les espaces boisés peuvent constituer une véritable barrière végétale même s'ils contribuent fortement à la qualité de vie de la commune.

Enfin, la RN 105 incise la zone agglomérée de Sivry-Courtry. Celle-ci provoque de nombreuses contraintes aussi bien en terme de sécurité, de nuisances sonores, que de fonctionnement interne entre les deux entités urbaines séparées. De ce fait, Sivry-Courtry devient une ville corridor. L'activité commerciale éprouve des difficultés à se développer. Elle accentue l'absence de centralité.

La commune de Sivry-Courtry est très peu urbanisée comparativement à sa superficie. Elle est riche d'espaces agricoles et naturels. La RN105, principal fruit de son développement paraît aujourd'hui contraignante. La commune souffre de l'absence d'une centralité forte, aussi bien avec Courtry qu'au sein même du bourg de Sivry. Le développement de Sivry Courtry passe par une densification de son tissu existant et une urbanisation des espaces interstitiels encore non occupés, notamment autour des équipements scolaires.

2.2. – Perceptions paysagères

Les analyses de l'occupation des sols réalisées sur Sivry-Courtry ont permis d'appréhender la commune dans sa globalité, d'évaluer son fonctionnement et notamment ses atouts en terme de paysage.

Le territoire présente donc une organisation paysagère marquée. Cette organisation à Sivry-Courtry résulte surtout de la combinaison de la topographie qui offre des perspectives lointaines, des espaces agricoles omniprésents, des massifs boisés qui ferment le paysage, de la trame urbaine multiple (elle mêle bâtiments agricoles, constructions patrimoniales et armature ancienne) et des espaces arborés. Aujourd'hui, certains secteurs forment un ensemble visuel cohérent et homogène. On identifie donc sur la commune plusieurs entités dont l'importance paysagère ainsi que les vocations d'aménagement sont différentes.

2.2.1. L'espace urbain: éléments marquants des centres villages

L'espace urbain dans les deux centres villages est quelque peu similaire. Ainsi, il se caractérise par un bâti compact de faible hauteur (Rez-de-chaussée + combles). L'implantation est le plus souvent en front de rue. Surtout à Sivry Courtry, l'alignement est de temps à autre rompu par la présence de cours carrées. Ces cours sont souvent ouvertes ou clôturées par une simple barrière qui permet des perceptions visuelles sur le bâti implanté en deuxième rideau. Ce paysage sur l'espace privatif est intéressant.

- **Eglise de Sivry**

A Sivry, l'élément marquant du paysage est matérialisé par l'église et son clocher. Ainsi, depuis de nombreux points de vue, elle est fortement perceptible.

Lors de la constitution du lotissement du « Bois de Sivry », il apparaît qu'une attention particulière a été portée aux perspectives paysagères. Ainsi, ce lotissement constitué sur l'un des versants du tertre du Pieux offre des perspectives sur l'église du bourg. Le cône de vue a été préservé grâce à l'absence de constructions dans le champ visuel.

C'est également le cas depuis les rues de la Libération et de la Ferme où le clocher de l'église apparaît régulièrement au second plan. L'église constitue un élément structurant de l'espace depuis le centre bourg de Sivry-Courtry.



Depuis la rue de la Ferme. La toiture de l'aile occidentale continue dans la perspective. Les éléments externes à la ferme



Le hangar a fait place à un mur en bardage. Un mur en bardage. Cela dit, l'insertion paysagère de ce mur dans les perspectives sont impossibles. La ferme de Courtry au centre bourg.



La Grande Ferme à Courtry clôt le paysage le long de la rue. L'environnement du village. Malgré les volumétries hétérogènes de la ferme aux autres.

- Ferme de Sivry

La ferme de Sivry tient également une place à part dans le paysage. Depuis la rue de la ferme, la toiture de l'aile occidentale de la ferme a un impact paysager très fort. Elle constitue un front de tuiles anciennes continu dans la perspective. Les éléments externes à la ferme devront être en concordance avec cette structure.

Le long de la rue de la Libération, elle ferme le paysage de manière continue. Le mur en pierres du hangar a fait place à un mur en bardage métallique. Un effort a été fait quant à la teinte de la structure. Cela dit, l'insertion paysagère de ce mur d'enceinte fermée et très haut est difficile. Les perspectives sont impossibles. La ferme de Sivry marque donc d'une empreinte forte le paysage du centre bourg.

- Courtry

A Courtry, le paysage est fortement marqué par le bâti ancien : le château, le colombier, la chapelle mais également les fermes. Ces éléments constituent un paysage villageois à l'identité forte. La Grande Ferme à Courtry clôt le paysage le long de la rue des Pommiers. Pourtant, malgré des volumétries hétérogènes de la ferme, de la chapelle et du château, les bâtiments –grâce à des matériaux et éléments architecturaux communs- s'insèrent bien les uns aux autres.

2.2.3. Paysage arboré du domaine Belle Allée

Le lotissement du domaine Belle Allée offre une véritable entité paysagère, mêlant constructions individuelles et espaces arborés.

Depuis de nombreux points de vue, le paysage est fortement arboré. Les essences ne sont pas endémiques. La structure paysagère a été constituée par les habitants lors de la constitution de leur jardin. Les constructions sont dans de nombreux cas dissimulées derrière un rideau végétal dense. Ce dernier est en partie constitué par des arbres existants bien avant la constitution du lotissement. C'est le cas notamment rue du Calvaire où l'alignement d'arbres depuis les marronniers de la place de l'église constituent un paysage arboré structuré.

D'autre part, la force de ce paysage réside dans les aménagements originels. Ainsi, deux espaces verts, aujourd'hui arrivés à maturité, complètent l'étagement paysager. Ils cassent l'horizontalité de la voie routière et rythment le cheminement à travers le lotissement. Ils sont composés d'arbres et complètent de façon harmonieuse les jardins arborés situés au second plan.

Enfin, l'implantation des constructions offre de nombreux points de vue et perspectives sur les éléments situés en arrière plan. Ainsi, la toiture de l'église et les marronniers qui la jouxtent sont insérés dans un écran végétal composé en partie des espèces arbustives présentes dans les jardins. De même, les vues sur l'espace boisé privé appartenant à la propriété située le long de la RN 105 sont préservées. L'ensemble de ces éléments paysagers offre une structure cohérente.

2.2.4. Le paysage agricole ouvert

Les espaces agricoles ouverts sont essentiellement présents sous forme d'openfield. Cette caractéristique contribue à offrir une multitude de cônes de vue, notamment depuis les voies routières traversantes. De ce fait, les terres cultivées marquent d'une empreinte forte le paysage. Une certaine monotonie paysagère s'installe d'autant plus que la diversité des cultures existe très peu. Seuls les

corps de ferme, les tertres boisés et les bosquets viennent rompre de façon parcimonieuse cette unité paysagère.

2.2.5. L'espace boisé fermé

Il apparaît le plus souvent au second plan de l'étagement paysager. Sa présence est surtout recensé au sud et à l'est de la commune. Mais, il constitue le plus souvent une barrière visuelle forte. La rupture paysagère est nette entre les espaces agricoles et les massifs boisés, d'autant plus que la lisière ne se présente pas de manière progressive. Les espaces boisés se retrouvent également dans les bosquets et les tertres.

La présence des paysages boisés confère au site communal un aspect naturel non négligeable qui contribue grandement à la qualité de vie des habitants.

La commune est riche en paysages. Ils mêlent espace urbain, agricole et naturel. Dans le présent P.L.U. il faudra maintenir les perspectives sur les éléments marquants du paysage tels que l'église, le château, la chapelle et le colombier. Une réflexion sur l'insertion paysagère des corps de ferme peut être menée. Le paysage présent dans le lotissement du domaine Belle Allée offre des perceptions et une lecture des différentes unités paysagères de manière globale. L'ensemble offre un paysage cohérent. De même il faudra être vigilant et conserver les bosquets et autres tertres pour maintenir une rupture dans le paysage agricole.

2.3. – Perceptions depuis les entrées de ville

Les accès sur le territoire sont très nombreux, cette situation est le fruit d'une structure urbaine bi-polaire, et de la superficie importante de la commune.

➤ La RN105 en venant de la commune de Vaux-le-Pénil,

C'est l'une des entrées de ville principales. En amont de Sivry Courtry, le caractère agricole de la commune est clairement identifié par la présence des fermes Mimouche et Berceau légèrement en retrait de la voie. Leur perception est accentuée par la topographie très plane de cette entrée de ville qui offre un paysage agricole très ouvert et des perceptions lointaines.

Les tertres boisés resserrent ces perspectives et ils accompagnent suivant une même direction l'orientation de la voie. Ils contribuent fortement à l'aspect arboré du paysage et créent un corridor vert jusqu'à l'entrée dans la zone urbanisée. Un alignement d'arbres vient accentuer cette impression.

Aux abords de la zone agglomérée les espaces boisés ne sont plus de part et d'autre de la voie mais également dans le prolongement de cette dernière. L'aspect verdoyant de la commune est clairement identifiable. Les constructions sont dissimulées derrière un écran de verdure. Alors qu'en amont, les espaces agricoles occupaient de façon homogène l'espace, aux abords de zone urbanisée, la zone d'activités apparaît comme très mal intégrée dans son environnement. Les aménagements paysagers sont inexistantes et les bâtiments et emprises ont un fort impact sur le paysage. Il semble qu'aucun effort d'intégration n'ait été prescrit. Enfin, la vitesse, la forte fréquentation et la rectitude de la voie engendrent une insécurité importante.

Des aménagements spécifiques pour sécuriser la voie et intégrer de manière plus subtile la zone d'activités seraient assez appropriés, car l'entrée de ville ne laisse pas une impression très positive. Ce constat est essentiellement notable en entrée de zone agglomérée.

➤ **La RN105 en venant de la commune de Châtelet en Brie,**

Depuis la commune de Châtelet en Brie le paysage est asymétrique. Il présente une mixité avec d'une part des espaces boisés et naturels denses, et d'autre part des espaces agricoles de grande culture, seuls quelques bosquets viennent atténuer ce paysage de plaine. Le paysage est très verdoyant et les nuances de coloris sont quasiment inexistantes. La voie présente un rectilignement important accentué par les réseaux aériens parallèles qui accompagnent la perspective.

A l'approche de Sivry-Courtry, le paysage est ouvert avec de part et d'autre de la voie des espaces d'openfield. L'absence de relief offre des perceptions lointaines sur l'espace bâti au second plan. La présence de la zone d'activités et du parc à caravanes constitue une rupture importante dans le paysage. Le site est donc exposé visuellement. Un grillage s'est substitué à une haie arbustive. Cette dernière aurait permis de réduire l'impact visuel des bâtiments et du parc de caravanes. Cela dit, ces bâtiments ne présentent pas des hauteurs très importantes et le bardage teinté en vert pour une partie du bâtiment permet une intégration plus nuancée.

Par la suite, l'entrée de ville est plus arborée. Le paysage agricole est encore très présent mais au second plan, les arbres cassent cette monotonie. De plus, le tissu urbain sous forme de maisons individuelles n'apparaît que ponctuellement. L'ensemble n'offre pas une perception unitaire mais au contraire un ensemble cohérent. Cette mixité dans l'occupation du sol construit un paysage globalement positif même si on note la présence de panneaux publicitaires sur le mur pignon d'une maison et le non traitement des bordures de voies.

Enfin, la forte densité du trafic et la vitesse autorisée sur ce type de voie ne permettent pas de s'attarder sur le paysage.

➤ **La RD 115 en venant de la commune de Chartrettes**

L'arrivée sur le territoire communal se fait par la traversée de l'espace boisé du Bois Saint Cyr. La perception est très impressionnante. La voie circule dans un véritable tunnel boisé. La cime des arbres se confond en un toit de verdure homogène. L'absence de bas-côtés contribue fortement au sentiment de claustrophobie que peu ressent le visiteur. Par la suite le paysage s'ouvre soudainement sur des espaces agricoles.

L'entrée sur le territoire de Sivry Courtry depuis Chartrettes longe ensuite l'espace boisé fermé de La Garenne puis à la sortie d'un virage assez serré offre un paysage agricole très ouvert. Depuis ce point de vue, les entités paysagères sont nombreuses et s'imbriquent parfaitement les unes aux autres. Les maisons en entrée de ville parviennent à se mêler en toute discrétion aux espaces agricoles et boisés. Les hauteurs des constructions sont toutes modestes et seul le clocher est remarquable de par sa hauteur. Il marque d'une empreinte forte le paysage.

Les espaces boisés constitués par les tertres des Tilleuls et des Pieux et par le mail Belle Allée contribuent à donner une image verte de la commune. Impression établie également par le verger qui jouxte la station d'épuration, elle-même dissimulée derrière une haie arbustive dense.

Enfin, en plus de cette qualité paysagère, la qualité de l'enrobé et du traitement des abords de la voie contribuent fortement à l'image très positive donnée par cette entrée de ville. Seuls les réseaux P.T.T. aériens gagneraient à être enterrés.

➤ **La RD 115 depuis Courtry**

Depuis Courtry, la RD115 est rectiligne et traverse les espaces agricoles d'openfield. Le parc boisé de la ferme de Sivry vient casser cette ouverture paysagère et empêche toute perception sur les espaces urbanisés denses de la commune. Au second plan, les premières constructions apparaissent. Les bâtiments en bardage vert de la zone d'activités s'intègrent tant bien que mal au paysage. L'esthétique de ce type d'ouvrage n'est plus à démontrer. Aux abords du village de Sivry-Courtry, la voie mène sur un atelier de réparation automobile. Le bâtiment est très dégradé et ne fait l'objet d'aucun revêtement mural. Il jouxte les espaces agricoles sans accompagnement visuel.

De plus, cette voie offre une liaison pour qui veut rejoindre la RD408 et la RN105. De ce fait, sa fréquentation n'est pas négligeable et la vitesse des automobiles sur cette portion de route est parfois très élevée.

Globalement, depuis Courtry, l'arrivée sur le village de Sivry-Courtry offre une perception assez négative.

➤ **La RD 134 en venant de la commune de Fontaine le Port**

La traversée de l'espace boisé est similaire à l'entrée depuis la RD115. Par la suite, le paysage donne sur de vastes espaces agricoles. La voie circule alors dans un espace interstitiel compris entre deux espaces boisés. Le paysage est alors obstrué par les boisements situés sur le monticule de la Garenne. Les espaces urbanisés sont totalement absents du paysage et le mur d'enceinte du domaine de la Garenne constitue la seule et unique construction.

➤ **La RD 408 en venant de la commune de Maincy**

Le paysage est ouvert sur les espaces de plaines céréalières. De ce fait, les perceptions sont très lointaines et les plantations d'arbustes en bordure de voie ne parviennent pas à obstruer la vue sur les portiques des lignes haute tension au second plan. Seul le tertre de la folie vient rompre cette uniformité paysagère. Les boisements qui le composent parviennent à dissimuler tant bien que mal le château d'eau qui constitue une entité bâtie à l'impact visuel assez fort.

Hormis la ferme Ailly, cette entrée de ville n'offre aucune perception sur l'espace urbanisé de Sivry Courtry. Cela dit, l'accompagnement visuel matérialisé par l'alignement d'arbres, le récent enrobé de la voie et la qualité architecturale de la ferme Ailly offre un paysage globalement positif.

➤ **La RD 408 en venant de Châtillon la Borde**

La centrale électrique de Courtry marque d'une empreinte très forte le paysage. La construction paraît eseuillée par rapport aux espaces ouverts verdoyants qui entourent le site. Visuellement, un contraste important apparaît entre un paysage agricole horizontal et des équipements d'infrastructures à l'ordonnement vertical. La composition paysagère paraît donc complexe et fortement liée à ce paysage de plaine qui offre des perceptions très lointaines. Enfin, la RD408 constitue une coupure franche entre le village de Courtry et le poste E.D.F.

➤ **La RD 126 depuis la RD408**

L'entrée de ville de Courtry est fortement parasitée par les lignes à haute tension. Bien que parallèles à la voie, elles constituent un cône de vue indépendant qui crée un hors champ. De plus, en bordure de voie, la présence d'un poteau électrique crée par sa verticalité une cassure dans l'horizontalité du paysage. Il accentue le conflit visuel. L'anachronisme des constructions contribue à la perte d'identité architecturale du village de Courtry. Des maisons récentes côtoient la ferme et la chapelle. Enfin, autant les limites de la zone agglomérée ne sont pas clairement identifiables à droite, autant, elles sont très lisibles à gauche, où le jardin s'arrête de façon brutale. Le paysage se trouve donc en partie cloisonné. Tous ces éléments font que cette entrée de ville est très exposée visuellement.

➤ **La RD 115 depuis la RD408**

Le paysage par depuis Courtry perd sa spécificité de grande culture céréalière. Le cône de vue créé par la route donne sur une construction briarde de belle qualité. C'est un bâtiment dense aux spécificités architecturales préservées. L'aspect résidentiel est accentué par les jardins arborés présents à proximité immédiate de la route et au second plan. La vitesse des véhicules est naturellement ralentie par le carrefour et les bords de voie toujours en herbe. L'aspect de cette entrée de ville est globalement positif.

Le traitement des entrées de ville doit faire l'objet d'une grande vigilance. Elles constituent le 1^{er} regard, souvent définitif, du visiteur sur la commune. Certaines d'entre-elles gagnerait à faire l'objet d'une requalification paysagère, notamment les entrées de ville par la RN105 qui doivent intégrer les zones d'activités.

3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

3.1. – L'environnement naturel

3.1.1. Les espaces naturels présentant un intérêt écologique

Certaines entités territoriales de la commune présentent un véritable intérêt écologique et paysager.

En effet, la Direction Régionale de l'Environnement (D.I.R.E.N.) recense sur la commune de Sivry-Courtry deux Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et un site classé. Il s'agit des Z.N.I.E.F.F *Mares Tourbeuses du buisson de Massoury* de type 1 et *Buisson de Massoury* de type 2, et du site classé *Vallée du ru d'Ancoeuil (ou Ancoeur)*.

➤ La vallée du ru d'Ancoeuil

Ce site classé depuis le 14 octobre 1985 est présent au nord de la commune. Il englobe le tertre des Granges dans sa totalité et partiellement le tertre de la Folie.

Les motifs de protection de cette vallée sont les paysages pittoresques offerts par ce ru qui rompt la monotonie du plateau, tels que : les versants aux pentes douces, occupés de vergers, de prairies, quelque fois de culture et d'espaces boisés, le fond de vallée occupé par le tracé sinueux du ru, souvent marqué d'une ligne d'arbres.

Le paysage est donc diversifié : humides et moussus sur les bords du ru, ouverts et vastes sur les plateaux d'une extrême richesse : terres fertiles des cultures céréalières et d'élevages, carrières de meulière, gisements pétrolifères. De plus un héritage historique ponctue la vallée.

➤ Z.N.I.E.F.F. Mares tourbeuses du buisson de Massoury

D'une superficie de 26 hectares, cet espace n'apparaît qu'en limite communale méridionale. Cette Z.N.I.E.F.F. est par ailleurs incluse dans le périmètre de la Z.N.I.E.F.F. Buisson de Massoury.

La typologie des milieux laissent apparaître :

- des tourbières bombées actives,
- des eaux dormantes oligotrophes
- des chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile) et chênaies-charmaies
- des prairies à molinie sur calcaire et argile,
- des formations amphibies, et des rives exondées, des lacs, étangs et mares,
- des formations riveraines de saules.

Ce site constitue un espace d'intérêt majeur pour l'île de France. Redécouvert en 2001, il nécessite des prospections complémentaires afin de préciser le contour de cette Z.N.I.E.F.F.

➤ Z.N.I.E.F.F. Buisson de Massoury

Cette zone est présente dans l'espace boisé dit Bois de Saint Cyr qui occupe l'espace au sud de la commune.

Plusieurs milieux déterminants sont présents sur cette zone. Ainsi sont répertoriés :

- des tourbières bombées actives,
- des lacs, des étangs et des mares d'eau douce,
- des landes humides,
- des landes, fourrés et pelouses,
- des formations amphibies

D'autre part, on note la présence de chênaies acidiphiles et chênaies hêtraies acidiphiles. Ce site constitue donc un intérêt majeur pour l'Île de France, notamment sur le plan floristique. Il abrite un ensemble de mares tourbeuses inventoriées en Z.N.I.E.F.F. de type 1. Récemment redécouvert, il présente de forte potentialité d'accueil (flore, entomofaune) et nécessite des prospections complémentaires pour définir éventuellement d'autres Z.N.I.E.F.F. de type 1. Ainsi, sur le territoire communal des Z.N.I.E.F.F. de type 1 n'ont pas encore été recensées, mais le statut privé de ce secteur en limite la connaissance.

Enfin, concernant les carrières de sablon situées sur les tertres (notamment le tertre de Mimouche), il serait intéressant lorsque ceux-ci sont en fin d'exploitation de maintenir les milieux ouverts et de conserver les anciens fronts de taille afin de permettre la nidification du guêpier d'Europe, espèce d'oiseau protégé au niveau national. Mais, aujourd'hui cette mesure est en contradiction avec l'arrêté préfectoral qui fait obligation de restituer le relief initial.

3.1.2. Les espaces boisés

Dans le P.O.S. approuvé en 1999, l'ensemble des espaces boisés classés couvre une superficie de 288,2 hectares.

Sivry-Courtry recense des espaces boisés sur toute la frange méridionale et orientale de son territoire. Certains de ces espaces appartiennent à une entité boisée de plus de 100 hectares. Ce sont :

- le bois de Saint Cyr aux lieux-dits « les Mares Jumelles, la Forestière,
- le bois de la Marbrière
- le bois de l'Ormoye.

D'autre part, on recense des bosquets en amont des tertres disséminés sur l'ensemble de la commune dont ceux du Tilleul, des Granges, des Berceaux et Mimouche. Leur présence casse la monotonie paysagère dans cet espace de plaine agricole. Ils assurent un équilibre écologique et contribuent fortement à la qualité de vie des habitants. Ils doivent donc être pérennisés.

L'essence la plus couramment rencontrée est celle du chêne pédonculé. Elle est présente aussi bien au cœur du massif boisé, que dans les espaces boisés de faible superficie qui jouxtent l'espace urbain. Le chêne pédonculé forme des taillis denses avec en sous-bois la présence de charme, châtaigniers, érable sycomore, peuplier blanc. On recense également sur les tertres des massifs composés presque exclusivement d'acacia (notamment sur le tertre du temps perdu).

En lisière, la strate arbustive est peu dense et se compose d'aubépines et d'épines noires (très présentes sur les tertres aux abords des zones agricoles).

De ce fait, il sera nécessaire de prendre en compte la protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

3.1.3. Les milieux humides

La présence sur le territoire communal de quatre cours d'eau fait que les milieux humides sont fortement présents. Il sera d'ailleurs nécessaire de protéger le réseau des rus du Goulot et Chaumont qui traversent les espaces agricoles. De même, de très nombreuses mares et espaces humides sont recensés au cœur des espaces boisés au sud de la commune, et à proximité de la RD115 entre Courtry et Sivry, au lieu dit Mare aux Saules.

La prise en compte des milieux naturels est importante pour tout futur aménagement, notamment pour qu'ils ne dénaturent pas les grands ensembles naturels et paysagers. Cette prise en compte passe par une protection des sites et par conséquent un zonage adapté.

3.2. – L'environnement agricole

3.2.1 La place de l'agriculture à Sivry-Courtry : aspect quantitatif

L'espace agricole de Sivry-Courtry est très important, il couvre plus de 68 % du territoire communal. La plus grande superficie de ces terres agricoles est située à l'ouest de la RD115. Mais ces terres sont globalement présentes sur l'ensemble du territoire.

La géologie des terrains a fortement contribué à développer l'agriculture. Les limons des plateaux constituent des sols de grande culture avec des terres très fertiles.

Comme dans la plupart des communes, le paysage agricole dominant est la grande culture. Cette situation est la conséquence d'une agriculture moderne qui met l'accent sur des cultures s'étendant sur de vastes superficies : céréales et cultures industrielles.

En 2000, la surface agricole utilisée des exploitations est de 1121 hectares, dont 1117 hectares de terres labourables. La surface agricole est donc essentiellement destinée aux céréales, cultures industrielles et autres légumes secs et protéagineux. Les vaches sont inexistantes.

En 2000, on recensait 7 exploitations agricoles dont 6 exploitations professionnelles alors que l'on comptait 8 exploitations en 1988. Quatre corps de ferme sont disséminés sur le territoire communal. Elles ponctuent l'espace agricole et constituent un patrimoine architectural riche et intéressant.

Bien que l'espace agricole soit encore vaste, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Sivry-Courtry est de moins en moins important.

3.2.2 Les installations classées présentes à Sivry-Courtry

On recense un grand nombre de bâtiments agricoles au sein de l'espace urbanisé. C'est le cas à Courtry où on recense deux fermes et dans le village de Sivry-Courtry où la ferme de Sivry le long de la rue de la Libération a une emprise paysagère et territoriale très forte. Ces bâtiments agricoles cohabitent avec des constructions vouées à l'habitation. Cette occupation du sol peut poser des problèmes de nuisances aussi bien olfactives, sonores que visuelles. De plus, la présence de locaux de stockage important au milieu du bâti pose des problèmes de risques d'incendie et d'explosions dus aux dépôts d'engrais nitrate.

Une certaine vigilance doit être de mise quant au bon fonctionnement de cette mixité des activités et une réflexion sur la reconversion future de ces différents corps de ferme doit être menée.

D'autre part, concernant les établissements relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, aucun établissement agricole n'est répertorié par la D.R.I.R.E.

Au sein du présent P.L.U. une attention particulière devra être portée aux espaces naturels, en adaptant un zonage spécifique à ces espaces.

Enfin, et bien qu'en forte baisse, l'activité agricole est encore bien présente à Sivry-Courtry. Notamment en terme de consommation d'espace. L'activité agricole a ainsi façonné un paysage unitaire principalement composé de vastes espaces d'openfield. Aujourd'hui, des exploitations agricoles coexistent au sein même des espaces urbanisés. Une réflexion générale sur le devenir des corps de ferme doit être menée.

4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

4.1. – L'armature urbaine

Sivry-Courtry est une commune rurale et résidentielle. Elle s'articule autour de deux centres : le bourg de Sivry-Courtry et le village de Courtry. Sivry-Courtry est donc une commune bi-polaire.

A Sivry Courtry, le centre ancien s'est développé à l'intersection de la RD115 et de la RN105 de part et d'autre d'un périmètre matérialisé par les rues de la mairie, de l'église, de la Libération et Traversière. Ce quadrilatère est traversé par la RN 105. De ce fait, le bourg ne s'est pas constitué le long de la RN 105 mais sur les rues adjacentes. Par la suite, les extensions urbaines se sont greffées ponctuellement au sud de la route nationale. Les lotissements ont par la suite comblé les espaces interstitiels et complété le front bâti.

Le village de Courtry s'est développé sur le flanc ouest de la RD115, côté château. Ainsi, son urbanisation s'est constituée autour des deux fermes qui structurent le village. Des maisons individuelles viennent compléter les îlots, notamment à l'angle de la rue principale et de la rue des Pommiers, mêlant de ce fait une architecture anachronique (ferme, château, maisons des années 80/90).

Aujourd'hui, des extensions sous forme d'opérations ponctuelles s'implantent au sud de la RD115 en direction du bourg de Sivry.

Seuls les équipements situés essentiellement à Sivry semblent constituer le véritable lien entre les deux entités urbaines.

Sivry-Courtry est donc une commune bi-polaire. La centralité du bourg principal doit être renforcée.

4.2. – La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales

4.2.1. Les centres anciens

Les deux bourgs présentent un caractère briard. Les matériaux utilisés et l'implantation des constructions, notamment à travers les cours intérieures sont typiques.

Sivry Courtry et Courtry sont composés de maisons individuelles majoritairement de type Rez-de-chaussée + combles implantées en limite du domaine public, en front de rue. Cette dernière est d'ailleurs souvent étroite. L'implantation des constructions se fait en façade ou en pignon sur rue. La densité du bâti et l'alignement sont souvent interrompus par des cours intérieures qui offrent des « respirations ». Ces espaces communs à plusieurs constructions sont de plus en plus privatisés.

A Sivry-Courtry, la rue de la Mairie a fait l'objet d'aménagements récents : nouveau mobilier urbain et garde corps, trottoirs réfectionnés, zone « 30 » et ralentisseurs. Cette politique de réhabilitation de l'espace urbain pourrait être complétée par des places de stationnement le long de la voie et par une mise en valeur de la place d'Armes qui ne joue pas son rôle d'espace structurant.

De même, il serait intéressant d'appliquer une partie de ces aménagements à la RN 105. En effet, les trottoirs sont très étroits et d'accès difficiles. Le mobilier urbain serait nécessaire ne serait-ce que pour sécuriser les circulations piétonnes le long de la voie, notamment aux abords de la Poste. D'autre part, l'impact paysager de la ferme de Sivry dans le centre ancien est important. Une réflexion quant au devenir de ce bâtiment peut être menée.

A Courtry, l'aspect villageois est bien préservé. Les espaces verts structurent convenablement le paysage, notamment autour de la chapelle et du colombier. Un aménagement des espaces publics peut être envisagé (trottoirs et ralentisseurs) en étant vigilant toutefois à ne pas dénaturer l'aspect villageois de Courtry. Aujourd'hui, certaines constructions contribuent à constituer des paysages anachroniques, d'autant plus que deux fermes d'architectures briarde typique co-existent au sein du tissu urbain existant.

Le P.L.U. devra être un outil pour préserver les caractéristiques architecturales et d'implantation propre à ce type de village. Les travaux de réfection des espaces publics doivent être maintenus. Une réflexion sur le rôle structurant de la place d'Armes peut également être menée.

4.2.2. Les extensions périphériques sous forme d'opérations programmées

Sivry-Courtry apparaît comme une commune résidentielle. Elle doit notamment cette impression aux lotissements présents sur la commune. Essentiellement situés dans le bourg de Sivry-Courtry, ils ont fortement contribué à la croissance démographique qui a eu lieu de 1968 à aujourd'hui, et surtout entre 1968 et 1975 (taux de 4,23 %/an).

L'époque d'achèvement pour les lotissements présents au sud de la RN 105 se situe entre 1970 et 1980. Ce sont des logements sous forme de maisons individuelles, essentiellement de niveau rez-de-chaussée + combles et souvent situés en impasse. La qualité et le nombre des constructions varient d'une opération à une autre.

Situé au nord de la rue du Calvaire, le domaine Belle Allée est de loin l'opération qui marque le plus fortement de son empreinte le paysage. Les maisons individuelles s'articulent autour de terres pleines arborées et d'une trame verte aux arbres matures et majestueux. Certaines constructions constituent un ensemble cohérent par leur volumétrie et leur typologie. L'implantation des bâtiments sur la parcelle, par rapport aux voies, emprises publiques et limites de propriétés est souvent similaire et l'on perçoit une uniformité des matériaux utilisés pour la toiture, les façades ou les garages. L'ensemble constitue un paysage cohérent.

Les lotissements les plus anciens sont ceux des Mardelles (lotissement Phénix) et de la Garenne. Situées dans des voies en impasse, ces constructions ont vieilli et ne bénéficient pas de jardins d'agrément très élaborés. De nombreuses incohérences urbaines sont présentes, comme l'absence d'une emprise réservée aux extensions (lotissement des Mardelles), et leur fonctionnement avec le reste du territoire est absent.

« Les Bois de Sivry » est l'opération récente la plus réussie. Elle se situe au nord de la commune. Ce sont des maisons classiques mais qui s'insèrent de façon cohérente dans un environnement boisé situé au second plan. Les maisons présentent une typologie similaire. L'uniformité est même perceptible dans les clôtures et les fenêtres de toit (chiens assis). De plus, la rue des Châtaigniers est une voie structurante et non en impasse, et le cône de vue sur le clocher de l'église a été conservé.

Les prochaines opérations devront minimiser les voies en impasse et s'insérer dans un cadre verdoyant. L'objectif étant de créer des espaces verts de qualité et d'encourager des opérations cohérentes. Ainsi la recherche d'une certaine forme architecturale et urbaine dans les constructions et clôtures doit être maintenue.

Aujourd'hui, ces espaces monofonctionnels et la multiplication des voies en impasse ne crée pas des espaces de vie. Leur fonctionnement doit se faire à une échelle plus vaste que leur micro-territoire, ils doivent participer au fonctionnement de la commune.

4.2.3. L'urbanisation ponctuelle

Elle s'effectue au coup par coup, sous forme de maisons individuelles de type R+Combles à R+1+Combles, sans qu'aucune opération d'ensemble n'ait été planifiée. L'époque d'achèvement et la qualité des constructions sont souvent hétérogènes. Les opérations s'effectuent au gré des opportunités foncières. De même, les clôtures et les matériaux utilisés des constructions manquent singulièrement d'homogénéité. Une uniformité apparaît au regard de l'implantation de ces habitations en retrait par rapport aux voies et limites de propriétés.

Certaines constructions se sont insérées au sein du tissu urbain existant de façon très cohérente. C'est le cas rue de la Noue où les anciens murs de clôtures ont été conservés, offrant ainsi une continuité urbaine.

Le règlement du P.L.U. devra être adapté à cette forme d'urbanisation et faire en sorte qu'il ne dénature pas l'environnement urbain existant.

4.3. – Le patrimoine bâti

4.3.1. Les fermes

La commune de Sivry-Courtry ne recense pas moins de sept fermes sur son territoire. Trois d'entre elles sont situées en milieu urbain, une à Sivry et deux à Courtry.

Les autres fermes sont réparties sur les terres agricoles : il s'agit des fermes Mimouche, Ailly, Berceau et Granges. Tous ces corps de ferme représentent un patrimoine architectural et patrimonial important.

4.3.2. Les monuments historiques

Sur le territoire communal, le château de Courtry, le colombier et la chapelle ont été inscrits au titre des monuments historiques par arrêté du 3 octobre 1946. Cette protection ne comprend pas l'aile nord-est du château. En revanche, la chapelle et le colombier sont inclus. Ce classement engendre la création d'un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument.

Hormis ce site, Sivry-Courtry dispose de quelques bâtiments qui présentent un certain intérêt comme l'église, quelques constructions en centre-bourg.

4.3.3. Le patrimoine archéologique

Sivry Courtry est susceptible de contenir des vestiges archéologiques sur son territoire. Ainsi, sont répertoriés entres autres quatre sites pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R 111.3.2. du code de l'urbanisme. En l'occurrence, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Parmi ces sites on recense : le lieu dit « Ferme d'Ailly », la voie romaine passant à côté de Mimouche, la Ferme de Mimouche, les Moncelots.

5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NATURELS ET URBAINS

D'après l'analyse urbaine, le présent P.L.U. prévoit un développement modéré de Sivry-Courtry. La commune dispose d'une faiblesse de terrains constructibles au sein de l'espace urbanisé. Elle devra toutefois assurer son développement par une densification de son tissu urbain, et une urbanisation des espaces interstitiels encore vacants dans la continuité du bâti existant. Il apparaît essentiel d'éviter au maximum des aménagements remettant en cause l'équilibre et l'identité de la commune.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est toujours un élément majeur qui oriente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Une attention particulière sera portée au cadre de vie, et aux paysages naturels de qualité présents sur toute la frange du territoire communal,

La commune de Sivry-Courtry doit réaliser la transition entre une urbanisation nécessaire pour assurer son développement et la conservation de son caractère rural. Elle doit ainsi préserver son environnement agricole qui s'étend sur tout le pourtour des espaces urbanisés. Il est essentiel de poursuivre le développement de la commune dans cette optique afin de préserver les espaces de qualité rencontrés.

3-CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.L.U.

1. OBJECTIFS COMMUNAUX

1.1. – Les objectifs du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de Sivry Courtry approuvé le 21 septembre 1995 pour la partie hors bourg et le 17 septembre 1998 pour la partie bourg avait comme principaux objectifs de définir l'économie générale de l'évolution du territoire pour les 10 années à venir avec comme orientation principale :

- Une volonté de maîtrise du développement, face notamment à une pression importante en matière d'habitat ;
- Un souci de rééquilibrage du développement, en définissant des conditions satisfaisantes de maintien et d'accueil des activités économiques ;
- Une volonté de préservation des éléments qualitatifs du paysage et du cadre de vie, dans une optique de valorisation d'espaces actuellement sans affectation ;
- Un schéma de développement spatial qui repose sur les principes suivants :
 - La RN 105 donne l'axe majeur du développement,
 - Les boisements qui encadrent le bourg au Nord et à l'Ouest, constituent une ceinture verte et forment une coupure franche ;
 - La zone d'activité placée à l'entrée Ouest du bourg doit rester à l'écart du développement de l'habitat ce qui suppose d'assurer la pérennité de l'écran boisé existant.
- La maîtrise du développement des exploitations minières.

1.2. – Les objectifs de la mise en révision

Il s'est agi, dans la cadre de l'élaboration du présent PLU, de mener une réflexion globale sur l'ensemble du territoire afin d'élaborer le projet d'aménagement et de développement à moyen et long terme.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :
 - ✓ une croissance démographique continue depuis 1968,
 - ✓ une architecture des centres bourgs typique de la Brie,
 - ✓ un niveau d'équipements satisfaisant,
 - ✓ une situation géographique privilégiée,
 - ✓ une richesse de paysages,
 - ✓ une activité agricole importante,
 - ✓ un environnement naturel riche et diversifié.

- d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :
 - ✓ une population « vieillissante »,
 - ✓ une césure urbaine matérialisée par la RN105,
 - ✓ un niveau d'équipements à compléter,
 - ✓ une centralité à mieux définir,
 - ✓ un faible rôle sur le plan économique,
 - ✓ une activité commerciale faible,
 - ✓ une offre de logements à conforter et ne répondant pas toujours aux besoins des habitants,
 - ✓ une offre quantitative de terrains à bâtir faible,
 - ✓ des contraintes territoriales à prendre en compte,
 - ✓ des entrées de ville à valoriser et sécuriser notamment depuis la RN 105.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

1.3. – Choix retenus dans le cadre du P.A.D.D.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de mieux affirmer son projet urbain. Elle est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le P.L.U de Sivry Courtry définit les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

En fonction des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité ont été déclinées et regroupées en plusieurs objectifs :

- Un objectif d'équilibre
 - ✓ Un habitat adapté aux besoins de la population par :
 - ✓ un renforcement de la mixité sociale,
 - ✓ une maîtrise de l'urbanisation.
 - ✓ Un maintien de l'activité économique.
- Un objectif de développement
 - ✓ Une offre quantitative de logements,
 - ✓ Un renforcement de l'armature commerciale,
 - ✓ Un renforcement du niveau d'équipement,
 - ✓ Une maîtrise des déplacements.
- Un objectif de qualité
 - ✓ La valorisation du tissu urbain,
 - ✓ La préservation des espaces boisés,
 - ✓ La préservation des espaces agricoles,
 - ✓ La protection des espaces naturels,
 - ✓ La prise en compte des contraintes naturelles,
 - ✓ La protection des ressources naturelles,
 - ✓ La réduction des nuisances.

2. CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES

2.1. – Dénomination des zones

La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de simplification et de clarté, en évitant un trop grand morcellement du plan. La lecture du document de POS approuvé le 21 septembre 1995 pour la partie bourg et le 17 septembre 1998 pour la partie hors bourg s'avérait trop complexe en raison de la multiplicité des zones et sous-secteurs définis. Le zonage du PLU prévoit ainsi le découpage suivant :

Des zones urbaines, équipées :

- **La zone UA** recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de SIVRY COUNTRY. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions. Elle comprend un secteur UAa qui correspond au village de Courtry.
- **La zone UB** recouvre les parties agglomérées les plus récentes de SIVRY COUNTRY. Elle comprend un secteur UBa qui correspond au village de Courtry.
- **La zone UF** correspond aux corps de fermes implantés en milieu urbain. Elle comprend un secteur UFa qui correspond au village de Courtry.
- **La zone UX** à vocation d'activités.
- **La zone UI** est occupée par l'autoroute A5, grande infrastructure de transport terrestre qui traverse le territoire.

Des zones à urbaniser, non encore équipées

- **Les zones AU et 2 AU** délimitant les zones d'urbanisation future de la commune. La zone AU est destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de Z.A.C. sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble. La zone 2AU est une zone destinée à être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, permis de construire groupés) après modification ou révision du P.L.U.

Des zones naturelles

- **La zone N** délimite l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Cette zone comprend quatre secteurs Ne, Nc, Nh et Ny pour prendre en compte les spécificités de leurs occupations.

2.2. – Modification du plan de zonage

2.2.1. Reconversion des corps de ferme

En zone urbaine

Le Plan Local d'urbanisme prévoit la création d'une zone urbaine essentiellement destinée aux bâtiments agricoles situés au cœur ou en continuité des parties urbanisées de la commune.

Cette zone dénommée UF a été créée pour permettre la transformation des bâtiments agricoles en logements principaux ou en locaux d'activités destinés à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires, ceci en zone agglomérée des deux bourgs de Sivry et Courtry.

Le règlement de la zone UF permet à la fois la poursuite des activités agricoles tant que l'exploitation perdure, et après mutation l'ensemble des occupations et utilisations du sol prévues en zone urbaine.

La réaffectation des corps de ferme prévue dans la zone UF permettra en outre de sauvegarder un patrimoine intéressant.

En zone agricole

En application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme, des bâtiments agricoles font l'objet d'une identification au document graphique du P.L.U.

Situées en zone agricole, il s'agit des fermes Mimouche, Ailly, Berceau et Granges.

Tous ces corps de ferme représentent un patrimoine architectural et patrimonial important :

- l'ensemble du corps principal de ces fermes constitue une composition d'ensemble cohérente et assez bien conservée.
- leur volumétrie et leur implantation sont spécifiques. Ces corps de ferme s'organisent autour d'une cour rectangulaire.
- l'architecture est en général peu transformée et les matériaux employés telles que les tuiles plates ou mécaniques orangées selon les bâtiments et les maçonneries de pierres apparentes sont assez typiques.

Dans le cadre du présent P.L.U. il est nécessaire de permettre la reconversion de certaines de ces fermes pour notamment préserver ce patrimoine particulier.

2.2.2. Protection des espaces boisés et des lisières de forêt

Les espaces boisés de la commune sont protégés par une trame d'espace boisé classé au document graphique du règlement.

Dans les espaces boisés classés, les chemins existants, les mares et les constructions régulièrement autorisées ont été « détramés » afin de permettre leur aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit la réduction d'aucun espace boisé classé par rapport à l'ancien P.O.S. Au contraire, les anciennes carrières aujourd'hui reboisées sont classées espaces boisés.

Prise en compte des lisières de forêt :

Plusieurs espaces boisés appartiennent à une entité boisée de plus de 100 hectares. Il s'agit des bois de Saint Cyr aux lieux-dits « Les Mares Jumelles, la Forestière », le bois de la Marbrière, et de l'Ormoye.

La Plan Local d'Urbanisme prend en compte la protection des lisières de ces bois ou forêts de plus de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres.

Cette mesure est rappelée dans l'article 1 des zones A et N, seules zones concernées par la prise et compte des lisières de forêt.

2.2.3. Création d'une bande inconstructible de 15 mètres

Outre, la protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares, il a été créé dans le P.L.U. une trame inconstructible de 15 mètres autour des bois de moindre superficie mitoyens de zones potentiellement urbanisables. Ceci pour assurer une protection des constructions face aux éventuelles chutes d'arbres, qui peuvent notamment être provoquées par les tempêtes et autres intempéries.

La zone AU et le secteur Ne de la zone N sont concernés par cette bande inconstructible.

2.2.4. Création d'une zone destinée au camping

Le présent P.L.U. prévoit une zone destinée à l'aménagement de terrains de camping au nord-est de la commune, aux abords de la RD408.

La réalisation de ce site inscrit au Schéma Directeur Almont Brie Centrale permettra de répondre à l'absence de ce type d'hébergement dans ce secteur.

La situation géographique de cet emplacement se caractérise par une bonne desserte routière (RD408), la proximité de l'autoroute A5 et des principaux sites touristiques.

2.2.5. Préservation des zones humides

Dans le P.O.S. approuvé le 17 septembre 1998, les zones humides ne faisaient pas l'objet d'un secteur particulier. Elles étaient classées en zone naturelle.

Dans le cadre du présent P.L.U., il a été décidé d'identifier les zones humides présentes sur le territoire communal pour en assurer la préservation. Elles remplissent notamment des fonctions hydrologiques importantes sur la commune. Elles participent notamment à la régulation du débit des rivières en écrétant les crues et en restituant l'eau en période d'étiage. Elles participent également au rechargement des nappes phréatiques. Ces zones humides sont délimitées sur les plans graphiques et font l'objet d'une réglementation appropriée.

2.2.6. Suppression de secteurs et de zones**- Suppression de la zone NCb de l'ancien P.O.S.**

Dans le P.O.S. approuvé en 1995 et 1998, une zone NCb correspondant à des terres agricoles exploitées sous des lignes haute tension existait. Le présent P.L.U. supprime ce secteur mais autorise en zone agricole les installations, ouvrages, canalisations et pylônes nécessaires au fonctionnement

du service public de distribution ou de production d'énergie sur des terres agricoles exploitées sous des lignes haute tension.

- **Suppression de la zone NCc de l'ancien P.O.S.**

Dans le P.O.S. approuvé en 1995 et 1998, une zone NCc était délimitée pour permettre l'exploitation du sous-sol en minéraux, au sud-ouest et à l'ouest du territoire communal. Il prenait en compte l'existence de deux périmètres de carrières autorisées. Ces carrières ne sont plus exploitées et aucune demande d'autorisation d'exploitation de gisements n'a été faite à ce jour sur des secteurs de la commune.

La zone NCc a donc été supprimée.

- **Suppression de la zone NBI de l'ancien P.O.S.**

Dans l'ancien P.O.S., la zone NBI est la zone occupée par de grandes infrastructures de transport terrestre public, dont l'emprise ferroviaire.

Cette zone a été supprimée dans le P.L.U. L'emprise de l'autoroute A5 est classée en zone UI et l'emprise ferroviaire ne fait plus l'objet d'un zonage particulier. Elle est intégrée en zone A du P.L.U.

2.2.7. Sauvegarde des éléments du patrimoine repérés

Les éléments repérés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'urbanisme font l'objet d'une identification au document graphique de règlement du PLU.

Les éléments du patrimoine bâti à préserver, situés à Courtry, sont repérés au document graphique du règlement suivant une trame quadrillée. Sur le territoire communal, il s'agit :

- du château de Sivry,
- de la chapelle
- du colombier.

2.2.8. Emplacements réservés

Les emplacements réservés prévus au document graphique du P.L.U. sont au nombre de deux.

Ils ont été créés dans le cadre du présent P.L.U. Il s'agit de :

- ER n°1 Cet emplacement est prévu pour permettre la création d'une liaison douce entre la future zone d'extension urbaine et les équipements scolaires et sportifs.
- ER n°2 Cet emplacement est destiné à l'implantation d'un équipement public d'intérêt communal.

2.3. – Tableau de surface des différentes zones

POS approuvé septembre 1998		
ZONES	Superficie (en HA)	%
Zones Urbaines		
UA	15,6	0,69
UB	13	0,58
UX	7,8	0,34
Sous total	36,4	1,62
NBa	9,3	0,41
NBb	2,1	0,093
NB	11,4	0,5
NBI	31	1,38
NBXa	1,3	0,044
NBXb	1,1	0,048
NBXc	6,1	0,27
NBXd	0,2	0,009
NBX	8,7	0,38
Sous total	51,1	2,27
INaA	1,3	0,05
INAb	1	0,04
INA	2,3	0,1
IINA	6	0,26
Sous total	8,3	0,36
NCa	1315,4	58,54
NCb	117,3	5,22
NCc	54	2,4
NCd	5,7	0,25
NC	1492,4	66,4
ND	658,8	29,3
Sous total	2151,2	95,7
TOTAL GENERAL	2247	100

Présent PLU		
ZONES	Superficie (en HA)	%
Zones Urbaines		
UA	8,31	
UAa	5,53	
UB	27,63	
UBa	2,83	
UF	2,47	
UFa	1,27	
UX	14,9	
UI	34,57	
Sous total	97,51	22,81
Zones Naturelles		
AU	2,8	0,12
2AU	3,3	0,14
N	632	28,12
Ne	3,32	
Nc	5,89	
Nh	9,27	
Ny	6,07	
Sous total	662,65	
A	1486,84	66,2
TOTAL GENERAL	2247	100

3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

3.1. – Le règlement du P.L.U. prend en compte l'évolution de la législation

Le règlement du P.L.U. prend en compte l'évolution de la législation qui s'impose :

- **La modification de dénomination des différentes zones**, conformément à l'évolution de la législation suivant les articles R 123-5 à R 123-8 du Code de l'Urbanisme :
 - Les zones urbaines ont gardé le même sigle « U », mais le sigle des zones non équipées a évolué :
 - Les zones d'urbanisation future zone « NA » dans POS, sont dénommées zones « AU » dans le P.L.U.
 - La zone agricole « NC » dans le POS est dénommée zone « A » dans le P.L.U.
 - La zone naturelle « ND » dans le POS est dénommé zone « N » dans le P.O.S.
- **La modification du règlement** conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui prévoit à l'article 1 les constructions et utilisations du sol interdites et à l'article 2 les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- **La modification de l'article 5** concernant la superficie minimale des terrains qui ne peut être fixée que dans le cas de terrains situés en dehors des zones d'assainissement collectifs, ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.
Ainsi, l'article 5 a été modifié dans toutes les zones excepté dans les secteurs UAa et UBa situés à Courtry et qui ne disposent pas d'un dispositif d'assainissement collectif.
- **La suppression de l'article 15** qui prévoyait la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation du sol.
- **Le contrôle des divisions de terrain bâtis.** Le P.L.U. prévoit un contrôle du respect du Coefficient d'occupation des sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà bâties sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits.

3.2. – Le règlement du P.L.U. répond à la nécessité d'une évolution par rapport à la clarté de certaines dispositions.

Dans le présent P.L.U., afin d'éviter les problèmes d'interprétations et les jugements de valeur, des modifications ont apportées au règlement par rapport à celui du P.O.S. approuvé en septembre 1995 et 1998.

- Le règlement répond à une volonté de formulations les plus simples et la plus claires possibles. Les rédactions complexes, difficiles à lire pour les non spécialistes, ont été abandonnées.

- A titre d'exemple, les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ont été illustrées par un schéma.
- De nombreux secteurs ont été supprimés. Les secteurs NBXa, NBXb, NBXc du P.O.S. approuvé sont désormais inclus dans la zone UX. La zone NBXd a été incluse à la zone UA. Dans la zone Nc, le secteur NCc a été intégré à la zone A.

Dans le règlement, en annexes ont été ajoutées les définitions nécessaires à la meilleure compréhension des termes utilisés dans les corps de règle des différentes zones.

3.3. – Le règlement du P.L.U. répond à la nécessité de protection des lisières de forêt

Dans le règlement des zones du bois de Saint Cyr, de la Marbrière et de l'Ormoye (zones N et A) concernées par la bande de protection des lisières de forêt, il est mentionné à l'article 1 « *Dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle construction est interdite.* ».

3.4. – Le règlement du P.L.U. évolue par rapport à des dispositions devenues obsolètes

Le règlement du P.L.U. permet l'évolution par rapport à certaines dispositions devenues trop restrictives ou inadaptées au contexte urbain :

Le règlement a été modifié notamment pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions, mais aussi pour répondre aux problèmes d'interprétation rencontrés."

A titre d'exemples :

- La zone NCd du P.O.S. réservé à l'exploitation du sous-sol en hydrocarbure est désormais intégrée à la zone N (Ny).
- Le règlement du POS approuvé en septembre 1995 et 1998 ne permettait pas de répondre aux demandes d'implantation de panneaux solaires. Le règlement a été modifié à l'article 11 prendre en compte ces demandes.
- L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction d'un bâtiment après sinistre est cité en rappel dans les dispositions générales du règlement et non plus dans chaque zone.
- Le règlement de l'article 11 a été modifié pour permettre un assouplissement des règles concernant la pente de toiture pour les annexes (notamment abris de jardin et vérandas qui sont aujourd'hui standardisés et ne peuvent avoir une pente comprise entre 20 et 30°)
- Le règlement de l'article 7 est explicité par un schéma illustre les propos. Pour éviter des problèmes éventuels de droit civil, à l'article 7 dans le cas d'implantation en limite séparative, il est précisé que, les façades doivent être aveugles à l'exception des carreaux de verre.
- Le règlement du POS approuvé en septembre 1995 et 1998, très restrictif pour les fermes situées en zone agricole, ne permettait aucun aménagement des bâtiments. Le règlement a été modifié pour permettre les aménagements nécessaires.

3.5. – Le règlement du P.L.U. permet la reconversion des corps de ferme

Le règlement a permis d'intégrer les fermes situées en milieu urbain en zone urbaine. Il émanait des nombreuses demandes de changements d'affectation mais l'ancien P.O.S. ne le permettait pas. Désormais, la création de la zone UF permet notamment dans l'**article 2** :

- La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, en logements principaux, en locaux d'activités destinées à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires,

L'**article 2** de la zone A permet aussi des aménagements. Notamment de gîtes ruraux et de logements principaux.

3.6. – Le règlement du P.L.U. est renforcé pour préserver les sites et paysages et l'environnement

Le rapport de présentation a mis en exergue la qualité architecturale des deux bourgs, notamment quant à leur caractère briard. Le règlement de la zone UA doit permettre de préserver ces caractéristiques.

A titre d'exemple :

- A l'**article 11** de la zone UA, réglementant l'aspect extérieur des constructions, il a été ajouté

« Dans le cas d'un ravalement ou de tout autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse (ton pierre à ocre) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierre vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse, les joints devant être bien pleins, largement beurrés et grattés à fleur de parement ;
- soit en produit verrier. »

De même l'éclaircissement des combles a été réglementé.

Les éléments répertoriés au titre de l'article L 123-1,7 du Code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions particulières dans la zone UA pour assurer la protection des éléments de patrimoine remarquables :

A l'**article 2** – Occupations et utilisations soumises à conditions particulières, en conditions générales, il est prescrit :

« [...] les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans 4.1 et 4.4. doivent être sauvegardés et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis, ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. [...] et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat. »

A l'**article 11** – Aspect extérieur des constructions, il est prescrit :

« Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L.123.1.7^e sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

La restauration ou l'entretien des immeubles devront être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine.

Ces travaux seront exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle de moellon enduits doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 mètres pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés. Une seule ouverture de ce type par unité foncière. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1 mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle du mur ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois pleins, sur tout hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale. »

Pour sauvegarder les bâtiments agricoles de qualité au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. Il est entre autre admis à l'**article 2** du règlement de la zone A :

- La transformation des bâtiments agricoles en gîtes ruraux, en logements principaux,
- La transformation des bâtiments agricoles en locaux d'activités destinées à des entreprises artisanales, commerciales ou tertiaires, sous réserve que les nuisances et les besoins en voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

3.7. – Le P.L.U. réglemente l'article 5 des secteurs UAa et UBa

Le règlement du P.L.U. ne réglemente pas l'**article 5** dans les zones UA et UB. En revanche, il le réglemente dans les secteurs UAa, UBa. En effet, ces secteurs situés dans le village Courtry ne disposent pas d'un assainissement individuel.

Techniquement, il est nécessaire d'avoir des terrains de superficie importante pour permettre la mise en place du dispositif d'assainissement individuel.

Le règlement préconise des terrains d'une superficie minimale de 1 000 m². Plusieurs propriétaires à Courtry ont engagé des études préalables à la réalisation d'un assainissement autonome.

Les mesures hydrodynamiques pour mesurer la perméabilité du sol ont été effectuées au moyen de la méthode de Porchet.

Le coefficient de perméabilité indique des résultats variant de 94 mm/h à 135 mm/h. La perméabilité du sol n'est pas bonne et nécessite donc un dimensionnement des tranchées filtrantes assez important (jusqu'à 20 mètres dans certains cas). De plus, une distance minimale avec l'habitation et les limites séparatives doit être respectée avec le dispositif mis en place (respectivement 5 mètres et 3 mètres).

La topographie plane et la composition des sols fait qu'en période pluvieuse, malgré le linéaire et la surface des terrains, les propriétés sont souvent gorgées d'eau.

D'où la nécessité de grande parcelle pour permettre un épandage de qualité

3.8. – Le règlement a été modifié pour prendre en compte d'une démarche environnementale

A l'article 12 de la zone UX du règlement, des obligations sont imposées aux constructeurs pour que les manœuvres et le stationnement des véhicules lourds soient réalisés sur le terrain propre de l'opération, y compris le stationnement nocturne des poids lourds.

« Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise. »

A l'article 13 du règlement des zones UA, UB et AU des obligations sont imposées en matière de plantations comme :

« Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes ».

« Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m² de cette superficie. »

« Les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface, et en particulier dans les aires de stationnement en surface qui comportent plus de quatre emplacements ».

Concernant les choix énergétiques et la gestion climatique, des prescriptions particulières à l'**article 11** du règlement des zones UA, UB, UF, AU et A prévoient la localisation des équipements permettant l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires qui doivent être intégrés dans la pente du toit.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques a été généralisé à l'ensemble des zones à l'**article 4**.

3.9. – Le règlement prend en compte la gestion des déplacements

Conformément au Plan de Déplacement Urbains de l'Ile de France ayant notamment pour objectif de privilégier les modes de déplacement doux :

A l'article 12 du règlement des différentes zones, des obligations sont imposées aux constructeurs en matière de réalisation de surfaces minimales pour les locaux sécurisés accessibles depuis la voie de desserte pour le stationnement des vélos. De même l'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été prise en compte dans le stationnement.

A l'article 6 du règlement des zones UA, UB et AU dans le cas d'une marge de reculement, elle doit être au moins égale à 6 mètres. Dans l'ancien P.O.S. cette marge pouvait être comprise 0 et 6 mètres. Cette disposition permet désormais de stationner une voiture sur la parcelle.

4- INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AU

Les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement peuvent être liées à l'extension urbaine envisagée au sud-est du bourg de Sivry et à la légère augmentation de la population envisagée.

Une des orientations principales du plan local d'urbanisme est de préserver la vocation agricole de la commune. Toutefois, l'aménagement de la zone AU conduit à une extension de l'urbanisation sur des terrains agricoles et à un accroissement de la population résidant dans la commune.

Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement du nouveau secteur a fait l'objet d'une réflexion particulière.

Ainsi la délimitation de la zone AU a été définie pour plusieurs raisons, notamment des raisons liées à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

Mesures adoptées dans l'intérêt de la protection des sites et des paysages

- 1- L'urbanisation de la zone AU repositionne le mail Belle Allée au coeur de l'armature urbaine de Sivry Courtry. Cet espace boisé classé va donc jouer un rôle structurant. Sa fréquentation va également être accrue ;
- 2- L'extension complète le front bâti, contrairement aux zone INA et IINA du P.O.S. approuvé qui constituaient un étalement urbain ;
- 3- La zone s'insère dans un environnement de qualité. Les bois situés à proximité de la zone sont classés dans le P.L.U. ;
- 4- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres

Enfin, des prescriptions en matière de plantations sont définies au règlement de la zone AU :

- Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de cette superficie.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Mesures adoptées concernant le développement des énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, sont autorisés dans le règlement de la zone.

Mesures adoptées concernant la gestion des déplacements

Le P.L.U. prévoit la mise en place d'un emplacement réservé pour créer un lien entre les équipements sportifs et scolaires et la zone à urbaniser par un cheminement doux. Ce cheminement est isolé des circulations automobiles et donc totalement sécurisé.

- 5- L'extension privilégiée la frange méridionale du bourg de Sivry pour notamment être en phase avec la localisation des principaux équipements publics (sportifs et scolaires). Ce choix

d'implantation limite les traversées de la RN105. De plus, la zone AU est éloignée de la RN 105 qui est une source de nuisances importantes.

Mesures adoptées concernant les réseaux

La zone est située à proximité des différents réseaux.

2. LA LOI BARNIER

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier », stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée ».

Sivry Courtry est concernée par :

- l'autoroute A5
- la RN 105
- la RD 408

Cette bande d'inconstructibilité est mentionnée sur les plans de zonage.

La RD 408 traverse le territoire au nord. Elle longe la zone UX occupée par le poste électrique de Courtry. Les zones A et N et le secteur Nc sont inclus dans la bande inconstructible. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra tenir compte de cette interdiction. Il en est de même de part et d'autre de **l'autoroute A5**.

Le long de la RN105, les parcelles non bâties concernées par la marge d'inconstructibilité se situent en zone A et N. Les zones UX constituent un espace urbanisé constitué. Des constructions sont présentes dans la zone de la Meule et du chemin Saint Jacques.

En zone A, la ferme *Berceau* voit une partie de son bâtiment inclus dans la bande inconstructible. L'article L.111-1-4 spécifie que cette interdiction ne s'applique pas à « l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

De même, les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par cette mesure.

En revanche, cette interdiction s'applique en zone N.

Toutefois, des dispositions ont été prises dans les zones urbaines pour limiter à un le nombre d'accès le long de la RN 105.

De même dans les zones UX, l'accès des entreprises, directement sur la RN 105, est interdit. Il devra se faire par l'intermédiaire d'une voie de desserte collective débouchant sur cet axe.

3. LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

3.1. – L'article L. 123-1 7°

L'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Ces différents éléments identifiés au titre de l'article L.123-1,7 figurent sur les documents graphiques. Il s'agit :

- du château de Courtry,
- du colombier,
- de la chapelle.

3.2. – L'article L. 123-3-1

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Ces différents éléments identifiés au titre de l'article L.123-3-1, figurent sur les documents graphiques. Il s'agit des fermes :

- Ailly ;
- Mimouche ;
- Berceau ;
- Granges.

5-LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU PLU

1. DOCUMENTS D'URBANISME

Schéma Directeur d'Almont Brie Centrale

Approuvé le 9 septembre 1997

La commune de Sivry Courtry fait partie des bourgs, villages et hameaux du secteur sud du territoire Almont-Brie Centrale. Elle devra avoir une croissance progressive et modérée, localisée en continuité du bâti existant. Son extension devra être fixée dans le cadre du plan local d'urbanisme. La forme urbaine et la localisation des extensions urbaines devront s'harmoniser avec les caractéristiques du village et être proportionnées à la capacité de cette commune à fournir les services nécessaires aux populations nouvelles.

Son développement démographique devra être maîtrisé. La consommation du foncier devra être maîtrisé pour respecter au mieux les espaces naturels, agricoles ou boisés.

La croissance de la commune sera supérieure à celle des autres villages mais devra être compatible avec ses caractéristiques urbaines.

En matière d'activités, Sivry Courtry adhère à la charte intercommunale de développement. La commune ne peut créer aucune zone artisanale sans dénoncer cette charte.

Quatre types d'espaces paysagers sont identifiés au schéma directeur d'Almont Brie Centrale :

- Les espaces forestiers principaux seront protégés au Plan Local d'Urbanisme ;
- Un espace de petite vallée destiné à être protégé et mis en valeur pour ses qualités écologiques et paysagères.
- Un autre site paysager situé au lieu-dit « Garenne de Crépy »
- Un équipement de loisirs envisagé au nord-est de la commune.

Le P.L.U. devra garantir le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Concernant les espaces agricoles, la prospérité des exploitations d'Almont Brie Centrale rend essentiel d'assurer la pérennité de l'usage agricole de ces espaces. Le bâti agricole traditionnel sera préservé.

Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France

Approuvé le 15 décembre 2000

Les orientations assignées au P.D.U. d'Ile de France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (les transports collectifs, vélo, marche...) dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

A l'échelle de la région francilienne, les actions développées dans le P.D.U. visent, dans une échéance de cinq ans en :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs
- Une augmentation de l'usage des transports en commun, notamment pour les déplacements entre domicile et travail ainsi qu'entre domicile et école

- Une augmentation de la part de la marche pour les déplacements entre domicile et école et pour les déplacements inférieurs à 1 km.
- Un doublement du nombre de déplacements à vélo.

Schéma départemental des carrières

Approuvé le 12 décembre 2000

Il a pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux et identifie les périmètres des gisements de matériaux qui doivent apparaître dans les documents graphiques du P.L.U.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie

Approuvé le 20 septembre 1996

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) a été approuvé par le préfet de la région d'Ile-de-France, en sa qualité de préfet coordonnateur du bassin, par l'arrêté du 20 septembre 1996. Il concerne 17 millions d'habitants, répartis sur un territoire de 100 000 km², soit huit régions, 25 départements et 9000 communes. Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été élaboré, à l'initiative du préfet coordonnateur, par le comité de bassin, en étroite concertation avec les élus, administrations, usagers, et représentants des milieux socioprofessionnels. Le projet a été soumis à la consultation des conseils régionaux et généraux avant son adoption par le comité de bassin.

Ce schéma a force de droit. Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels.

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Approuvé le 9 septembre 1997

Dans l'ensemble de la région Ile de France, 5 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés sont collectés chaque année en Ile-de-France, soit 460 kg en moyenne par habitant

Des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés mettent l'accent sur la réduction des déchets à la source, le tri, la valorisation matière, et le traitement de proximité. Le préfet de région en assure la coordination.

Définition : Les " déchets ménagers et assimilés " regroupent les déchets collectés et traités par les collectivités locales, qu'il s'agisse des déchets produits par les ménages, y compris les déchets " occasionnels " (encombrants, déchets verts et déchets de bricolage) ou des déchets industriels banals, à savoir ceux produits par les artisans, les commerçants et les activités diverses de service. La quantité annuelle de " déchets ménagers et assimilés " est évaluée à 29,5 millions de tonnes.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés identifie les lieux de traitements des déchets en fonction de leur nature et de leur provenance à l'échelle du département de la Seine-et-Marne.

Ces prescriptions doivent être prises en compte dans les annexes sanitaires du plan local d'urbanisme.

2. PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

En son article 1, elle assigne aux documents d'urbanisme l'objectif d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.

Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

La Loi UH comporte des innovations en matières d'habitat quant aux règles de copropriétés, de sécurité des ascenseurs, d'incitation fiscale en faveur de la réhabilitation de logements anciens et apporte des précisions à loi SRU en matière d'urbanisme. Elle modifie notamment le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document du PLU créé par la Loi SRU.

Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

Elle a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est menée et formalisée dans le plan local d'urbanisme.

La commune est concernée par l'A 5, la RN 105 et la RD. 409

Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

L'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102, émanant de la préfecture de la Seine-et-Marne, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, vient préciser la loi n°99-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. L'arrêté préfectoral classe les infrastructures bruyantes et précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit de ces infrastructures.

En application des articles R. 123-13, 13° et R. 123-14, 5° du Code de l'Urbanisme les périmètres des secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures classées bruyantes sont reportés dans les documents graphiques du P.L.U. dans les secteurs de nuisance et une copie de l'arrêté préfectoral est annexé au présent rapport de présentation.

Cet élément implique que toute habitation venant s'inscrire dans les zones de bruit doit respecter un certain nombre de normes relatives à l'acoustique visant à améliorer le confort des habitants.

Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Ce schéma a été approuvé le 7 février 2003 par arrêté préfectoral n°2003 CAB 016.

3. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire communal sont les suivantes :

- A 4** Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.
Servitude de passage sur les berges des rus de la Noue et du Châtelet
- A 5** Canalisations publiques d'eau d'assainissement
Servitude qui concerne la canalisation d'eau potable entre Melun et Grandpuits.
- AC 1** Protection des monuments historiques
Servitude qui concerne le château de Vaux-le-Vicomte et son parc à Maincy, classés monument historique e le château de Sivry, à l'exception de l'aile nord-est, sa chapelle et son colombier, inscrit à l'inventaire des monuments historiques.
- AC 2** Protection des sites et monuments naturels
Servitude qui concerne le site classé du Rû d'Ancoeuil.
- EL 7** Alignement des voies nationales, départementales et communales.
Servitude qui concerne le CD 115.
- I 1** Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général.
Servitude qui concerne le pipeline Melun – Grandpuits.
- I 4** Electricité établissement des canalisations électriques
Servitude qui concerne les lignes à :
- 400 KV Chesnoy – Morbras 1
 - 400 KV Chesnoy – Morbras 2
 - 400 KV Chesnoy – Cirolliers 1
 - 400 KV Chesnoy – Cirolliers 2
 - 225 KV Chesnoy – Courtry 1
 - 225 KV Courtry – Moisenay
 - 225 KV Chesnoy – Courtry 2
 - 225 KV Chesnoy – Courtry 3
 - 225 KV Courtry - Sénart
 - 225 KV Courtry – Plison
 - 63 KV Courtry – Villaroche
 - 63 KV Courtry - Grandpuits
 - 63 KV Courtry – Melun 1
 - 63 KV Courtry – Melun 2
 - 63 KV Bagneux – Courtry
 - 63 KV Courtry – L'Etang
 - 63 KV Courtry – Samoreau (SNCF)
 - 63 KV Courtry – Samois (SNCF)
 - 63 KV Courtry – Lieusaint 1 (SNCF)
 - 63 KV Courtry – Lieusaint 2 (SNCF)

PT 2 Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles,

Servitude qui concerne :

- la liaison herzienne Chennevières – Vernou sur Seine – Sens Gisy Les Nobles,
- la liaison hertzienne Paris – Lyon III Tronçon Chennevières – Vernou / Seine

PT 3 Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques.

Servitude qui concerne :

- le câble N°229
- le câble N° F 301

T 1 Servitude relative aux chemins de fer.

Servitude qui concerne la ligne nouvelle Pais sud – est T.G.V.

LEXIQUE

D.I.R.E.N.	Direction Régionale de l'Environnement
D.R.I.R.E.	Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement
E.R.	Emplacement Réservé
I.N.S.E.E.	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.O.F.	Loi d'Orientation Foncière
P.A.C.	Porter à la connaissance
P.A.D.D.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.D.U.	Plan de Déplacements Urbains
P.L.H.	Programme Local de l'Habitat
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
S.D.R.I.F.	Schéma Directeur de la Région Ile de France
S.R.U.	Solidarité et Renouvellement Urbain
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.N.I.E.F.F.	Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE
COMMUNE DE SIVRY-COURTRY

PLAN LOCAL D'URBANISME



1^{ère} révision simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération
du 17 novembre 2008
approuvant la révision simplifiée du PLU

3 - REGLEMENT



DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE
COMMUNE DE SIVRY-COURTRY

PLAN LOCAL D'URBANISME



1^{ère} révision simplifiée

Vu pour être annexé à la délibération
du 17 novembre 2008
approuvant la révision simplifiée du PLU

1.2 - NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

SOMMAIRE

I - La procédure	3
II - Le contexte	5
III - Etat initial de l'environnement	7
IV – La révision simplifiée	13
• Objectifs de la révision	
• Traduction dans la révision	
Le zonage	
Le règlement	
V – Incidence de la révision sur l'état initial de l'environnement	27
• Impact socio- économique	
• Impact par rapport à la fréquence des trafics en matière d'approvisionnement et de livraison du site à terme	
• Impact sur le paysage – Mesures de protections paysagères	
• Impact sur l'espace agricole	
• Impact sur les espaces urbains et d'urbanisation future	
Annexe	31

I - LA PROCEDURE

La procédure de révision simplifiée du PLU est une procédure accélérée de révision, pouvant notamment être mise en œuvre, pour la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune, en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

- ⇒ Le PLU de Sivry-Courtry a été approuvé le 16 novembre 2005. Il a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée le 28 juin 2007, puis d'une mise à jour par arrêté municipal en date du 03 juillet 2007.
- ⇒ Dans le P.L.U. de Sivry-Courtry, une zone UX correspond à la zone à vocation d'activités. Elle comprend notamment des terrains de la zone d'activités au lieu dit « La Meule ».
- ⇒ Afin de ne pas contrarier le développement nécessaire à une activité industrielle, implantée dans la zone d'activités de Sivry-Courtry depuis près de 12 ans et génératrice d'emplois sur le territoire communal, il est nécessaire de permettre une extension de la zone UX du PLU au lieu-dit « La Meule ».

La procédure de révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article 123-9 du Code de l'urbanisme, et à une concertation dont les conditions sont définies par voie de délibération du conseil municipal.

- ⇒ Par délibération du 03 décembre 2007, le Conseil Municipal de Sivry-Courtry a décidé la mise en révision simplifiée du P.L.U. et défini les modalités de la concertation.

En l'occurrence, il a été décidé des moyens suivants :

- affichage de la délibération du 03 décembre 2007 pendant toute la durée des études nécessaires
- Mise à disposition en mairie :
 - d'un dossier
 - d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée
- Possibilité d'écrire au Maire

Trois panneaux d'exposition, présentant la procédure et le projet de révision simplifiée envisagé, ont en outre été mis à disposition du public en mairie.

L'examen conjoint a eu lieu le 19 juin 2008

Le présent dossier tient compte de l'ensemble des observations et préconisations émises lors de cet examen, ainsi que du bilan de la concertation et de l'enquête publique.

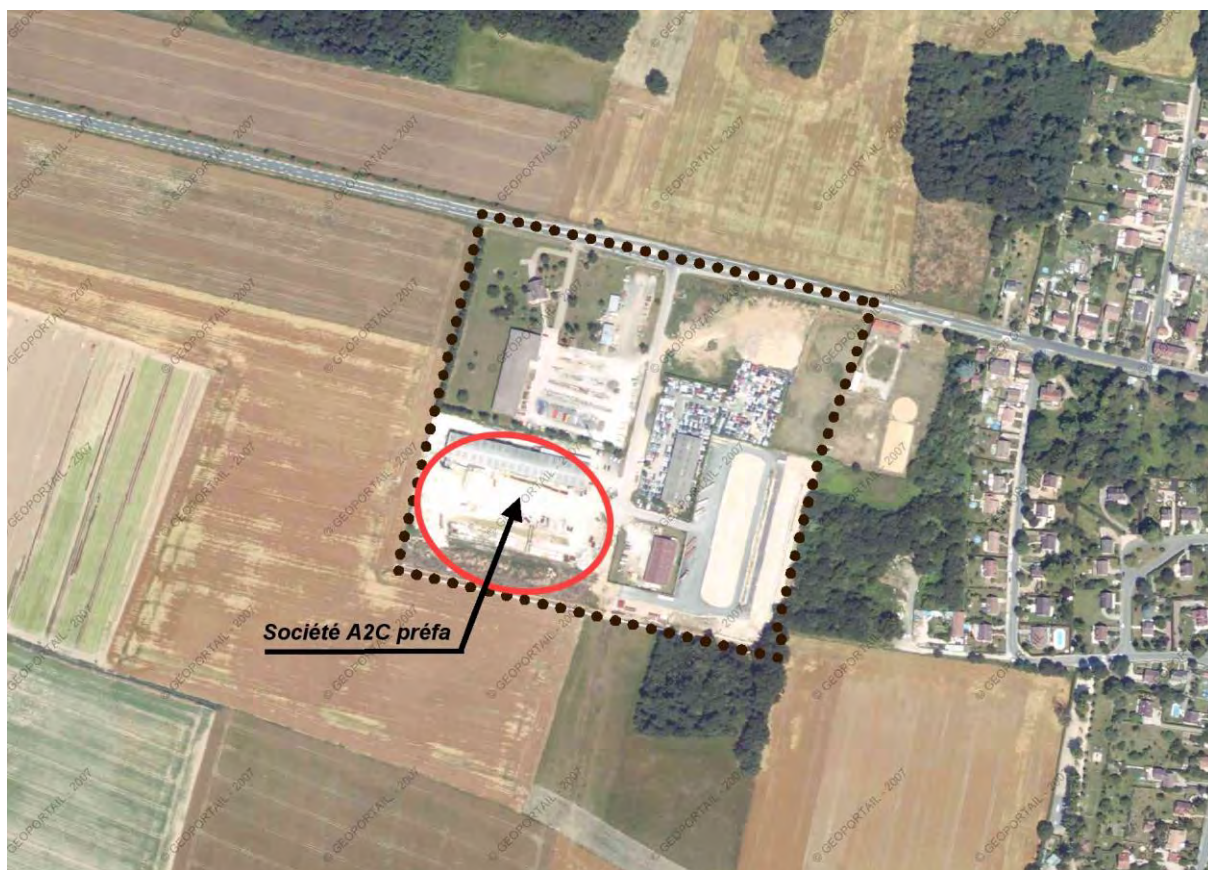
II - LE CONTEXTE

Le nombre d'emplois à Sivry-Courtry est faible avec un taux de l'ordre de 0,29. Aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D), a retenu dans un souci du maintien d'équilibre, l'objectif de pérenniser l'activité économique sur le territoire communal.

La zone d'activités située au lieu-dit « La Meule » est classée en zone UX. Elle concerne une superficie de 8,32 hectares.

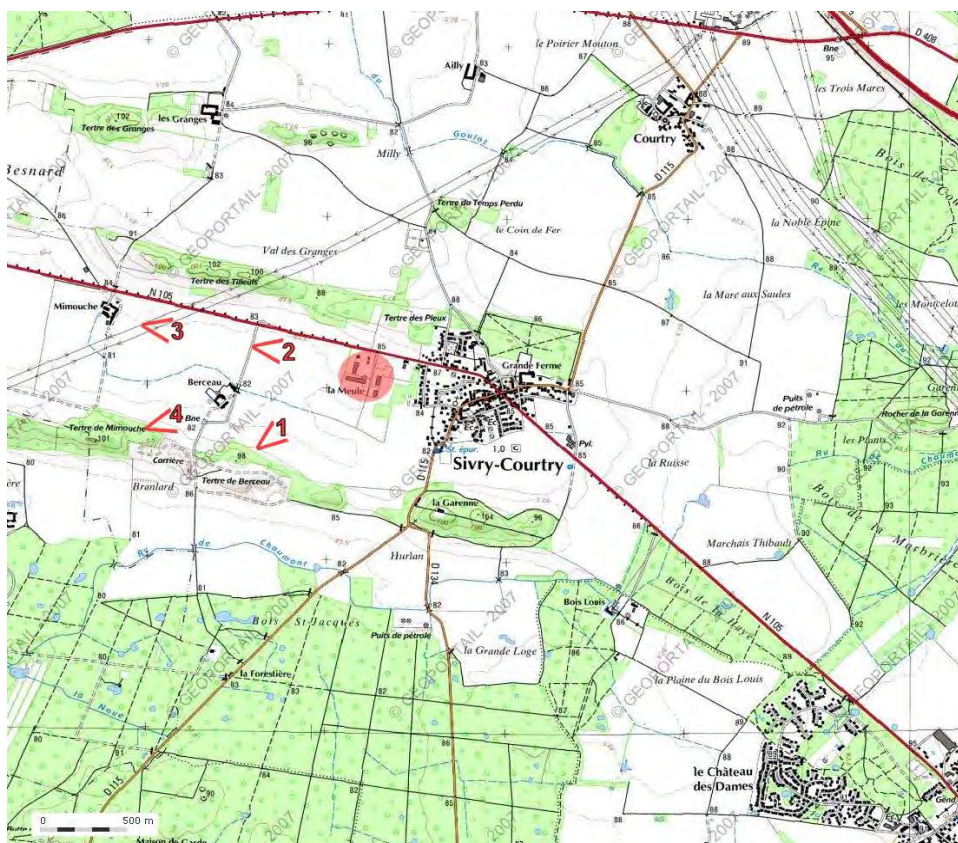
Au Sud-Ouest de cette zone est implantée, depuis près de 12 ans, la société A2C PREFA qui emploie actuellement 35 personnes sur le territoire communal.

La Société A2C PREFA, afin d'éviter le dispersement de ses activités souhaite se développer sur le site de Sivry-Courtry.



Vue aérienne de la zone d'activités au lieu-dit « La Meule »

Afin de pérenniser la présence de la Société A2C PREFA, et ne pas contrarier son développement indispensable, il est nécessaire de permettre une extension de la zone d'activité dans le prolongement des terrains qu'occupe actuellement l'entreprise, sur des terrains non urbanisés et actuellement cultivés.



Repérage des prises de vue



1 - Perception de la zone d'activités depuis l'espace agricole au sud-ouest

III - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La zone d'activités de la « Meule » est située à l'entrée ouest de la commune, sur la RD 605.

Perceptions paysagères :

En vue lointaine, les boisements ferment l'horizon d'une ligne continue et homogène, la route nationale et le bâtiment d'activités sont en parallèle. Par contre, le coloris des façades et le choix des essences des haies d'accompagnement de la zone d'activités de la « Meule » créent une rupture franche avec le cadre naturel.

L'activité de la société A2C PREFA sur le site :

La Société A2C PREFA assure, dans le bâtiment « Usine 1 » sur le site, la production de prédalles précontraintes et de dalles alvéolées précontraintes.

L'ensemble de ces produits est stocké sur la partie Est du terrain. Elle assure également la production sur la partie Est du site, en extérieur, des prédalles en béton armé.

L'activité est assurée durant 240 jours par an.



Les granulats constituent l'essentiel des matières premières utilisés pour la fabrication de produits pondéreux. Or, le site de Sivry-Courtry est situé entre les réserves de gisements alluvionnaires de la Bassée et l'agglomération parisienne. Le choix du site permet de limiter les distances de transport de matières premières, permettant de répondre au mieux au souci de développement durable.

Le tonnage actuel de matières premières représente 50 000 tonnes, soit 2 000 camions par an. Les plages horaires d'approvisionnement en matières premières sont : 7h - 12 h et 13 h-16 h.

Fréquence en rotation par heure des approvisionnements :

- RD 605 vers Montereau :	0,78
- RD 605 vers Melun :	0,26
Total :	1,04

Les produits finis sont transportés en région Ile de France en empruntant la Route Nationale 105 puis l'A5a ou l'A5b.

Le tonnage de produits finis est identique à celui des matières premières, les plages horaires de livraison des produits finis étant : 6 h – 12 h et 13 h – 15 h.

Fréquence en rotation par heure des livraisons :

- RD 605 vers Montereau :	0,88
- RD 605 vers Melun :	0,16
Total :	1,04



2- Perception de la zone d'activités depuis l'espace agricole à l'ouest

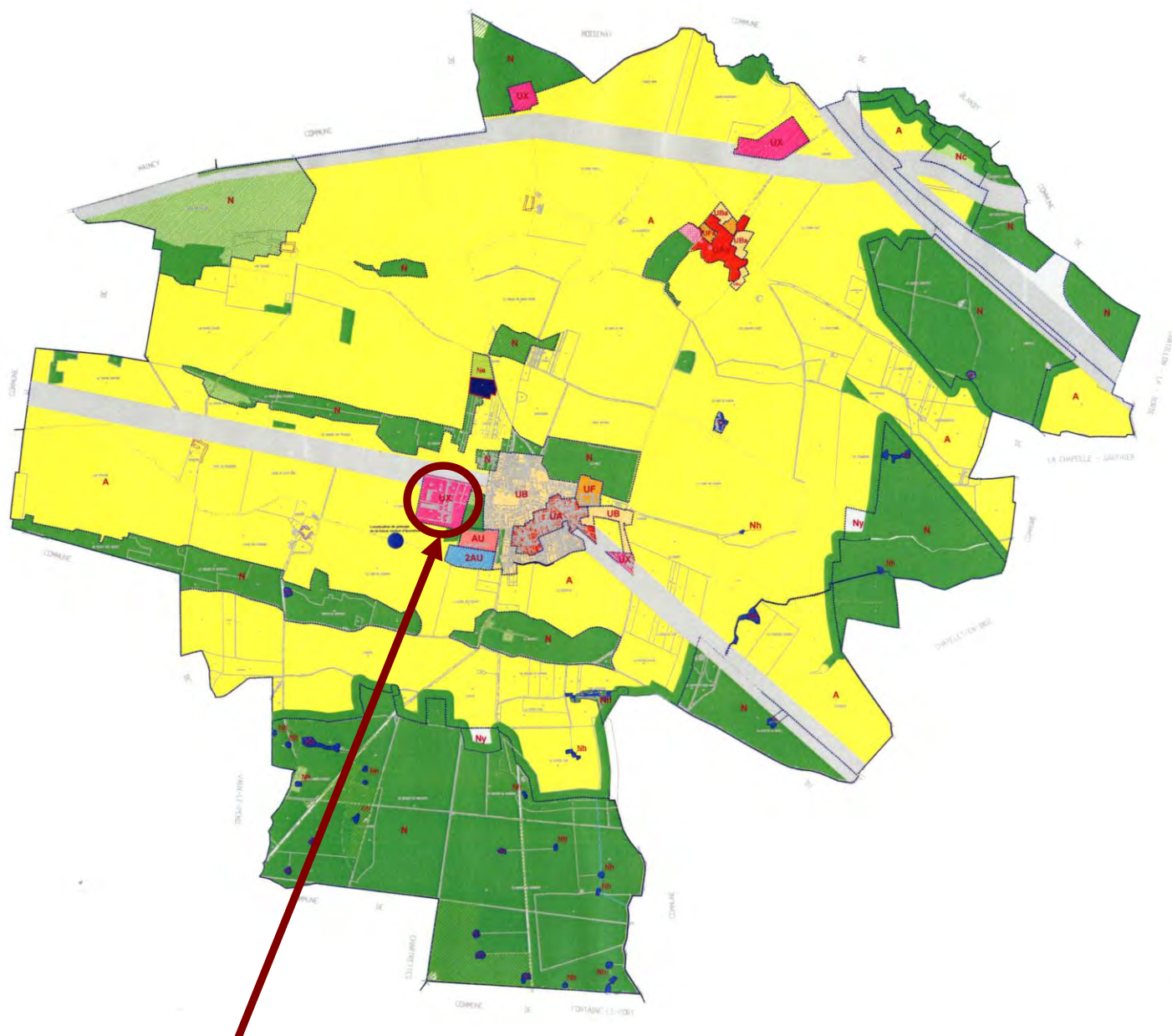


3 - Perception lointaine de la zone d'activités depuis l'espace agricole, à l'ouest.



4 - Perception lointaine de la zone d'activités avec en premier plan la ferme au lieu-dit « Berceau »

Le PLU de Sivry-Courtry applicable suite à la modification de 2007



Dans le P.L.U., une zone UX correspond à la zone à vocation d'activités.
Elle comprend notamment des terrains de la zone d'activités au lieu dit « La Meule ».

Le Schéma Directeur Almont Brie Centrale :

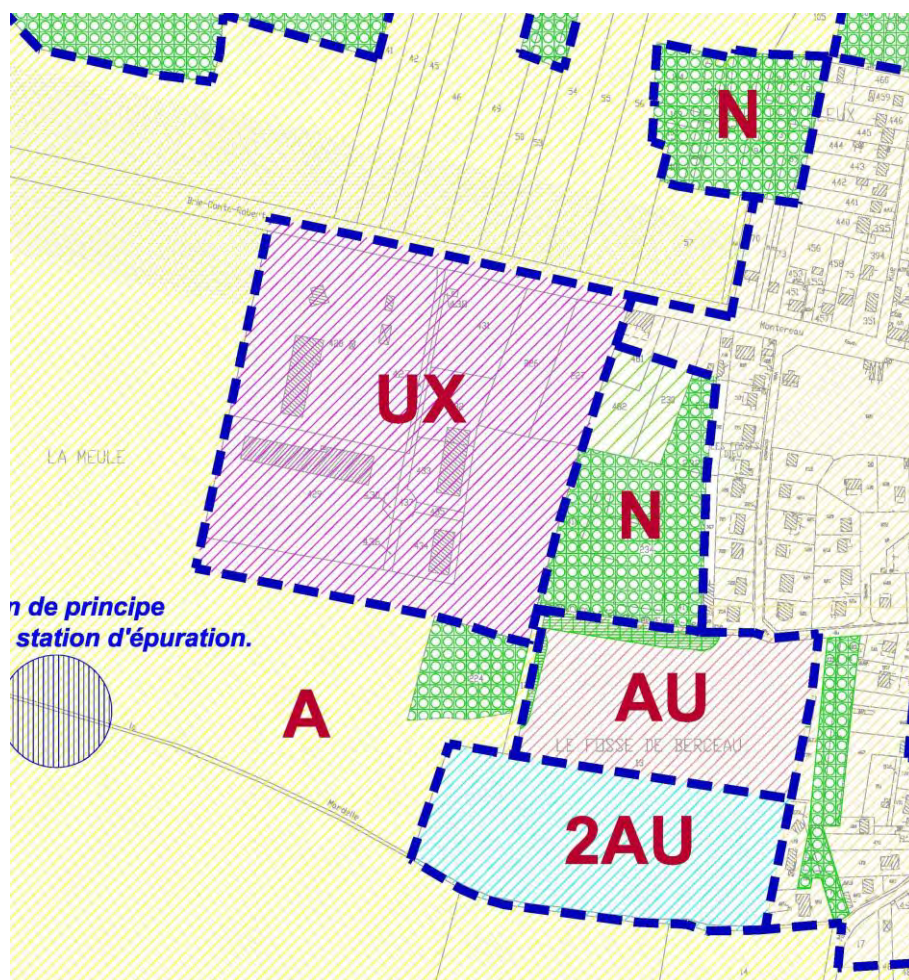
Le Schéma Directeur Almont Brie Centrale identifie la commune de Sivry-Courtry au sein du secteur sud, comme « centre rural » ce qui correspond aux « communes de taille modeste conservant une échelle villageoise mais disposant d'un niveau de services tel qu'elles participent à l'organisation urbaine. Leur rôle de pôle structurant pour le milieu rural devra être conforté par un développement qui, tout en demeurant limité, s'appuiera sur le renforcement des commerces, des services et le développement des emplois.

La zone d'activité de Sivry-Courtry, avec des constructions existantes avant l'approbation du schéma directeur, n'a pas été reprise sur la cartographie du schéma. Elle dispose néanmoins des possibilités d'évolution modérée.

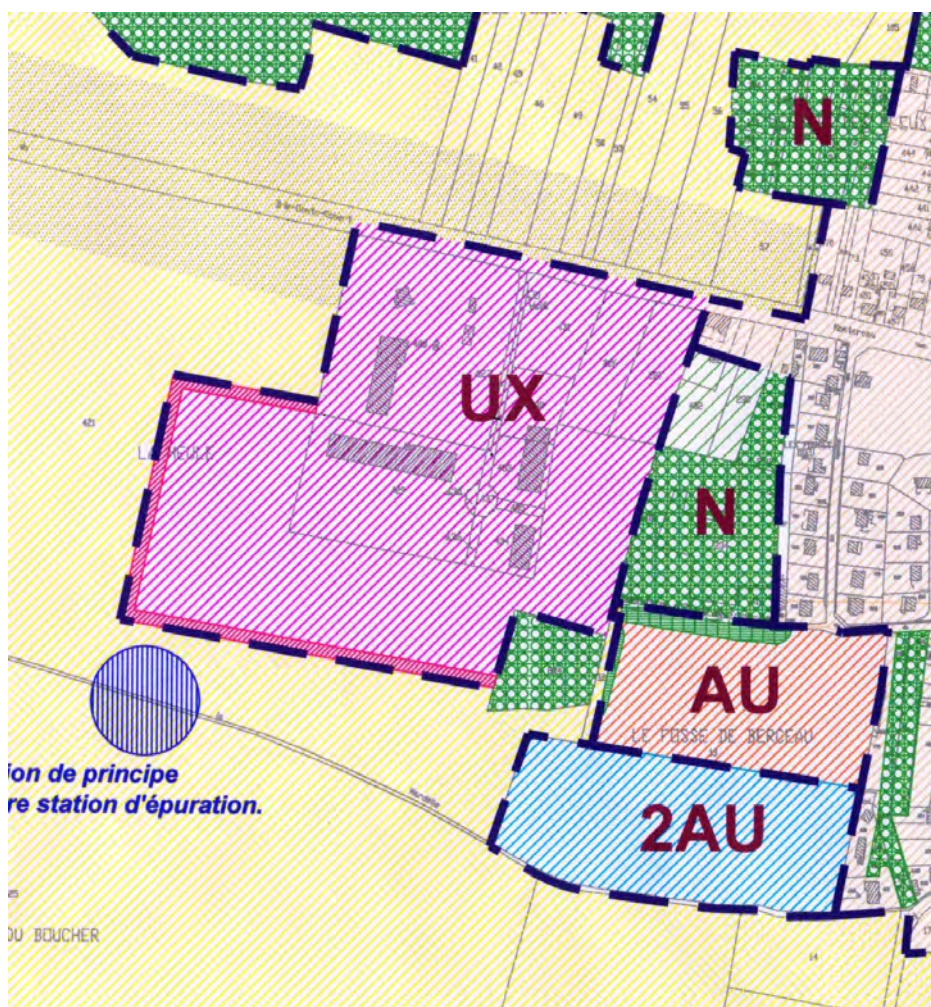
Le Plan local d'Urbanisme approuvé le 16 novembre 2005 :

Le nombre d'emplois à Sivry-Courtry est faible avec un taux de l'ordre de 0,29. Aussi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D) a retenu, dans un souci du maintien d'équilibre, l'objectif de pérenniser l'activité économique sur le territoire communal et encourager l'implantation d'entreprise.

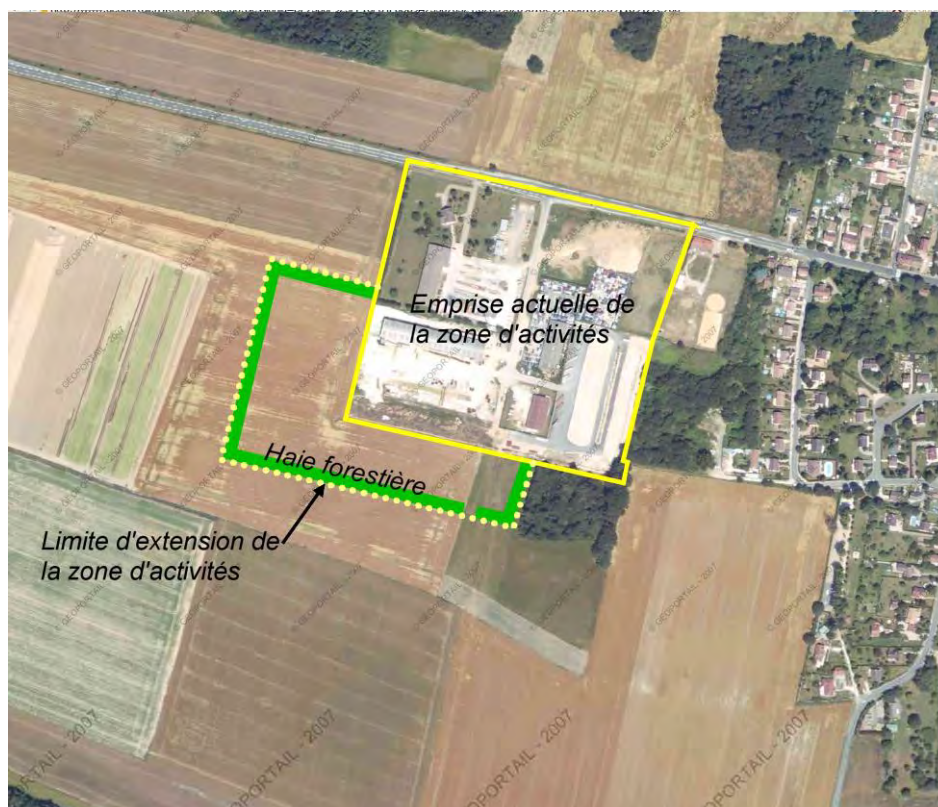
Le PLU, approuvé le 16 novembre 2005, a ainsi confirmé l'existence de la zone d'activités au lieu-dit « La Meule » en la classant en zone UX.



Extrait du document graphique du règlement dans le PLU actuellement applicable. La zone d'activités au lieu-dit « La Meule » est classée en zone UX.



Projet de modification du document graphique du règlement



IV - LA REVISION SIMPLIFIEE

Objectifs de la révision :

Pour permettre le développement de l'activité déjà présente dans la zone au lieu-dit « La Meule », une extension de la zone UX inscrite au PLU est nécessaire. Cette extension restera modérée.

La révision simplifiée du PLU offrira, dans le cadre de premier objectif, l'opportunité d'une requalification de la zone existante par la mise en place de mesures de protections paysagères qui valoriseront l'aspect de la zone dans le souci d'une bonne intégration au milieu naturel et paysager local.

Traduction dans la révision :

LE ZONAGE :

- Extension de la zone UX : La révision simplifiée du PLU vise l'extension de la zone UX sur une partie de la parcelle D 464, inscrite actuellement au PLU en zone à vocation agricole (Zone A). Cette extension prévoit une augmentation de 3,91 hectares de la zone dévolue aux activités.

LE REGLEMENT :

- Implantation d'une haie paysagère : La révision simplifiée du PLU introduit à l'article UX 13, une prescription concernant l'implantation obligatoire d'une haie champêtre sur les terrains en limite d'espace agricole.

L'article UX13 actuellement applicable prévoit :

« ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces plantés et engazonnés doivent être au moins égaux à 15 % de la surface des parcelles.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements et un arbre pour 50 m² d'espace planté. »

Il devient :

« ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Les espaces plantés et engazonnés doivent être au moins égaux à 10 % de la surface des parcelles.

2 - Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements et un arbre pour 50 m² d'espace planté. »

3 - Une haie champêtre doit obligatoirement être plantée le long de la limite séparative des terrains avec la zone agricole.

4 - Dans le cas d'une extension de bâtiment ou de l'implantation d'une nouvelle construction avec augmentation de superficie du terrain sur lequel est elle est située, la haie champêtre doit avoir une largeur minimale de 10 mètres.

La haie champêtre devra être plantée en respectant la mise en place :

- Côté extérieur, de deux lignes, en quantités égales et espacés de 1m20 sur le rang de :

- noisetiers (*Corylus avellana*) jeune plant 1+1 40/60,
- aubépines à un style (*Crataegus monogyna*) jp 1+1 40/60,
- sureaux noirs (*Sambucus nigra*) jp 0+2 40/60.

- Côté intérieur, de deux lignes de sujets en quantité égales, espacés sur la ligne de 2m50, et disposés de manière aléatoire et non systématique de :

- chêne sessile (*Quercus sessiliflora*) 1S1 80/100,
- frêne commun (*Fraxinus excelsior*) 1S1 70/100,
- merisier (*Prunus avium*) 1+0 80/100,
- bouleau blanc (*Betula verrucosa*) 1+1 60/90,

avec un bourrage intercalaire de différentes espèces de buissons, espacés d'1m25 par rapport aux jeunes plants d'arbres forestiers :

- sureau noir, noisetier, aubépine, *idem que plus haut*,
- troène commun (*Ligustrum vulgare*) 1+1 40/60,
- fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) 1+1 40/60.»

L'article UX7 réglementant le recul des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié pour assurer la cohérence avec l'implantation d'une haie paysagère en limite avec l'espace agricole.

Un recul de 10 mètres par rapport à l'espace agricole permet d'améliorer l'intégration paysagère des terrains ouverts à l'urbanisation. Pour les terrains déjà construits de la zone actuelle, cette distance est maintenue à 6 m comme dans le règlement existant avant la révision simplifiée.

Seules les constructions d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparatives. La mention des « constructions ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produits de fabrication » est supprimée car elle ne correspond pas à la mention d'un type de construction pour laquelle une règle spécifique peut être prescrite, conformément à l'application de l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

L'article UX7 actuellement applicable prévoit :

« ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées

- *soit en observant une marge de reculement de 6 mètres minimum des limites séparatives ;*
- *soit en limite séparative dans le cas de constructions publiques ou de construction ou partie de construction ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage de produit de fabrication. »*

Il devient :

« ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *Dans le cas de constructions d'intérêt collectif, les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en observant un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives,*
- *Pour les autres constructions, un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives doit être observé. Toutefois, le retrait par rapport aux limites séparatives avec l'espace agricole est porté à 10 mètres minimum pour les limites indiquées sur le document graphique du règlement.*

- L'article UX11 en ce qui concerne les clôtures est modifié pour prendre en compte la perception de la haie champêtre en limite de la zone agricole. La hauteur des clôtures est également modifiée.

L'article UX11 actuellement applicable en ce qui concerne les clôtures prévoit :

« ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

...

Clôtures

Toute propriété devra être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

La hauteur totale de la clôture sera de 2,00 mètres minimum.

Les clôtures doivent être composées :

- *soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;*
- *soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. »*

Il devient :

« ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

...

Clôtures

Toute propriété doit être entièrement clôturée tant en bordure de voie que sur les limites séparatives

a) Dans le cas des clôtures implantées en limite séparative avec la zone agricole, la plantation d'une haie champêtre est obligatoire.

Cette haie peut être doublée :

- *Soit du côté de l'espace agricole ou du côté de la zone d'activités : d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur de 2,00 mètres maximum ;*
- *Soit du côté de la zone d'activité : d'un mur maçonné de 2,00 mètres maximum, recouvert d'un enduit*

b) Dans les autres cas, la hauteur totale des clôtures doit être de 2,00 mètres maximum.

Ces clôtures doivent être composées :

- *soit d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ;*
- *soit d'une haie doublée ou non d'un grillage. »*

- L'article UX11 en ce qui concerne les caractéristiques des toitures, est modifié pour permettre aux éventuelles constructions à usage d'habitation d'avoir un aspect similaire à celui des constructions prévues dans les autres zones urbaines de la commune.

L'article UX11 actuellement applicable en ce qui concerne les toitures prévoit :

« ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

...

Toitures

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.. »

Il devient :

« ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

...

Toitures

1 – Dans tous les cas :

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture (ou à défaut, le plus grand linéaire de mur) sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

2- Dans le cas des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

b) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

c) Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres, et dans le cas des vérandas, auvents, préaux et abris à bois, une pente plus faible de 20° minimum est autorisée.

d) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes

- soit par des fenêtres de toit

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

e) Les toitures doivent être recouvertes de tuiles plates d'aspect vieilles.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

- L'article UX10 qui concerne la hauteur des constructions est modifié pour permettre aux éventuelles constructions à usage d'habitation d'avoir un aspect similaire à celui des autres constructions du territoire communal.
- En outre, il est modifié afin de permettre la réalisation d'ouvrages techniques de faibles emprises indispensables aux activités autorisées.

L'article UX10 actuellement applicable prévoit :

« ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. »

Il devient :

« ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

...

1 - La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 mètres.

2 - Toutefois, dans le cas particulier des constructions à usage d'habitation :

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,25 mètres à partir du terrain naturel.

3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques de faibles emprises, et indispensables aux activités implantées dans la zone, tels que : cheminées, tours d'aération, silo, centrale à béton... », lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- *L'article UX3 est modifié pour imposer que la voie collective à partir de laquelle la desserte des terrains doit obligatoirement se faire, se termine par un rond point.*

L'article UX3 actuellement applicable prévoit :

« ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

...

L'accès des entreprises, directement sur la RN 105, est interdit. Il devra se faire par l'intermédiaire d'une voie de desserte collective débouchant sur cet axe. »

Il devient :

« ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

...

L'accès des entreprises, directement sur la RD 605, est interdit. L'accès des terrains doit obligatoirement se faire à partir de la voie de desserte collective existante qui se termine par un rond-point. En cas de prolongation de la voie, elle doit se terminer par un rond-point. »

- *L'article UX4 est modifié pour prendre en compte le risque d'insuffisance du réseau des eaux pluviales en imposant la gestion à la parcelle de ces eaux pluviales.*

L'article UX4 actuellement applicable prévoit :

« ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

...

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation dans le réseau prévu à cet effet des eaux pluviales, sans que les eaux usées puissent être rejetées dans le même réseau.

Les eaux de ruissellement sur les aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif ».

Il devient :

« ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

...

Eaux pluviales

La gestion à la parcelle des eaux pluviales, tant en ce qui concerne le traitement que la rétention, est obligatoire. »

Prise en compte du changement de législation dans le règlement de la zone UX :

- Prise en compte de la modification de l'article R442-2 du Code de l'urbanisme : Le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 a modifié le Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne le contenu de l'article R442-2. Or, le règlement de la zone UX du PLU de Sivry-Courtry prévoyait :

« ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ...
- *Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur. »*

Le règlement modifié, supprime le dernier alinéa de cet article UX2, et lui substitue deux nouveaux alinéas précisant la nature des « installations et travaux divers » soumis à la condition d'être lié aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur : Il devient :

« ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ...
- *Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 mètres de hauteur s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur s'il s'agit d'un affouillement et d'une superficie de plus de 100 m², s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur.*
- *Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules de plus de 10 unités ainsi que les garages collectifs de caravanes, s'ils sont liés aux activités d'une entreprise autorisée dans le secteur.*

- Afin de ne pas contrarier l'implantation d'éventuelles constructions d'intérêt collectif qui ne correspondraient pas à des constructions « publiques », l'article UX6 est modifié.

La mention « *Cette règle ne s'applique pas aux constructions publiques* » est remplacée par « *Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif.* »

Prise en compte du changement de dénomination de la « RN 105 » devenue « RD 605 » depuis le 1^{er} janvier 2006 :

Aux articles UX 3, UX6, UX11, la mention de la RN 105 a été modifiée. Il est fait mention de la RD 605.

Cette modification est également faite aux articles UA3, AB3, A6 et N6 du règlement de PLU.

Tableau de l'évolution des superficies des différentes zones depuis l'approbation du PLU en 2005.

Zones	PLU de 2005	Modifications	PLU de 2007	Révision simplifiée	PLU de 2008
UA	13,84 ha	- 0,83 =	13,01 ha		13,01 ha
UB	30,46 ha	+ 0,83 - 0,39 =	30,90 ha		30,90 ha
UF	3,74 ha	—	3,74 ha		3,74 ha
UX	14,9 ha	+ 0,79 =	15,69 ha	+3,91	19,60 ha
UI	34,57 ha	—	34,57 ha		34,57 ha
TOTAL ZONES URBAINES	97,51 ha	+ 0,40 =	97,91 ha	+3,91	101,82 ha
AU	2,80 ha	—	2,80 ha		2,80 ha
2AU	3,30 ha	—	3,30 ha		3,30 ha
TOTAL ZONES A URBANISER	6,10 ha	—	6,10 ha		6,10 ha
A	1.486,84 ha	+ 0,39 - 0,79 =	1.486,44 ha	-3,91	1.482,53 ha
TOTAL ZONES AGRICOLES	1.486,84 ha	- 0,40 =	1.486,44 ha		1.482,53 ha
N	656,55 ha	—	656,55 ha		656,55 ha
TOTAL ZONES NATURELLES	656,55 ha	—	656,55 ha		656,55 ha
TOTAL GÉNÉRAL	2.247,00 ha	—	2.247,00 ha		2.247,00 ha

V – INCIDENCE DE LA REVISION SUR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Impact socio-économique

Le projet d'extension de la zone d'activité de la Meule aura un impact positif en termes d'emplois, puisqu'il générera 55 emplois supplémentaires.

Au regard du projet d'extension des activités d'A2C, le site de Sivry-Courtry est idéalement placé entre les agglomérations de Melun et Montereau ce qui permet d'assurer le recrutement d'un personnel qualifié à proximité de son lieu de résidence. Cette situation, limitant les trajets travail-domicile des employés permet également ainsi d'inscrire le projet de la Société A2C dans une logique de développement durable.

Impact par rapport à la fréquence des trafics en matière d'approvisionnement et de livraison du site à terme :

Pour permettre l'étude de l'incidence prévisible du projet en matière de trafics de camions, la base d'une production annuelle à terme sur le site de 117 375 tonnes, a été envisagée (Il convient de noter qu'il s'agit d'une hypothèse extrême, de très faible probabilité, en cas de fonctionnement au maximum des capacités de production sur le site).

Fréquence en rotation par heure des approvisionnements à terme :

- RD 605 vers Montereau :	1,83
- RD 605 vers Melun :	0,60
Total :	2,43

Fréquence en rotation par heure des livraisons à terme :

- RD 605 vers Montereau :	2,06
- RD 605 vers Melun :	0,37
Total :	2,43

Il est à noter que les trafics camions n'auront pas d'impact sur la circulation et la sécurité dans les rues du village, hormis la RD 605. En effet, depuis un accord passé entre la commune et la Société A2C les camions venant ou sortant de l'entreprise n'empruntent plus du tout les rues du centre du village.

Impact sur le paysage - Mesures de protections paysagères :

Afin de préserver l'entrée de la commune, l'extension de la zone UX est prévue en retrait de 160 mètres par rapport à la route nationale 105.

Afin d'assurer une meilleure intégration paysagère de la zone d'activités, une haie champêtre devra être constituée en bordure de la zone agricole. En cohérence avec la réalisation obligatoire de cette haie, les règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives ont été modifiées.

Cette haie, le long de la limite de la zone d'extension prévue, devra avoir une largeur de 10 mètres. Sur ce principe, quatre lignes pourront être constituées, avec pour les deux lignes extérieures la plantation de noisetiers, d'aubépines, de sureaux noirs et pour les deux lignes intérieures d'arbres forestiers, de chêne sessile, frêne commun, merisiers, bouleau blanc.

En outre, pour une meilleure intégration par rapport aux caractéristiques locales, le règlement est renforcé en ce qui concerne la hauteur et l'aspect des éventuelles constructions à usage d'habitation liées aux activités qui pourraient s'implanter dans la zone UX. Les articles UX10 et UX11 ont ainsi été modifiés.

Au présent rapport est annexée une note de recommandation concernant la mise en œuvre d'une haie champêtre.

L'impact du projet sur le paysage s'avèrera positif, car la zone d'activité, actuellement peu valorisée, présentant notamment, le coloris des façades et le choix des essences des haies d'accompagnement de la zone d'activités de la « Meule » crée une rupture franche avec le cadre naturel.

Impact du projet sur l'espace agricole :

Le projet aura pour conséquence une légère réduction de superficie de la zone agricole inscrite en zone A au PLU.

Le projet aura un impact négatif sur l'activité agricole. Toutefois, cet impact sera limité au regard de la superficie dévolue à l'exploitation agricole qui représente initialement 66,1% de la superficie communale.

Totalisant 1 486,44 ha dans le PLU approuvé en 2007, la zone A couvrira 1.482,53 ha, soit une réduction de sa superficie d'environ 0,26 %. La zone agricole représentera ainsi environ 66% du territoire communal.

Impact du projet sur les espaces urbains et d'urbanisation future :

La zone urbaine à vocation d'activités, dénommée zone UX sera agrandie de 3,91 hectares.

ANNEXE

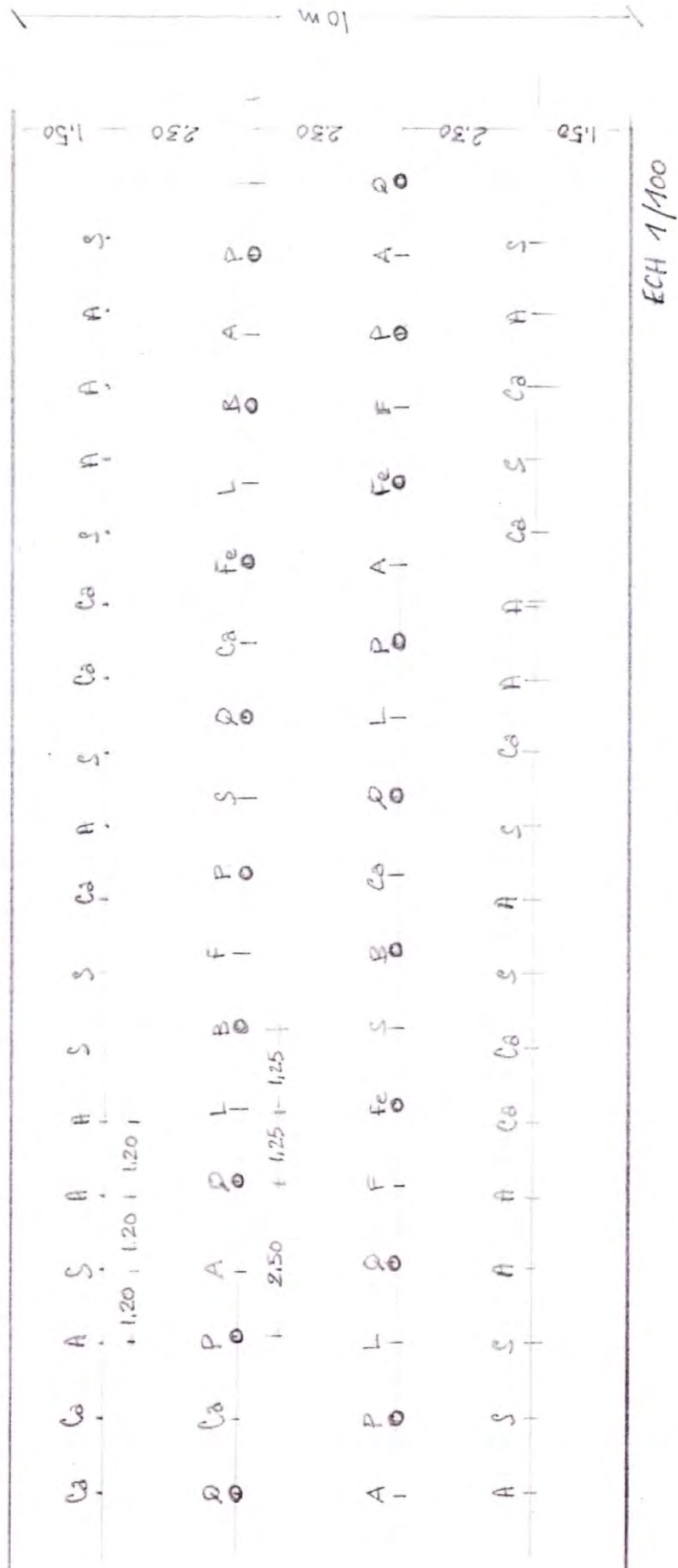
arbres. ○

Q Quercus sessiliflora
 Fe Fraxinus excelsior
 P Prunus avium
 B Betula verrucosa

Chêne sessile
 Frêne élevé
 Merisier commun
 Bouleau blanc

arbrustes

Ca Corylus avellana Noisetier commun
 A Crataegus monogyna Aubépine à un style
 S Sambucus nigra Sureau noir
 L Ligustrum vulgare Troène commun
 F Euonymus europaeus Fusain d'Europe



Sivry-Courty – Schéma de plantation d'une baie champêtre

Modalités de mise en œuvre d'une haie champêtre.

Nous sommes sur **un terrain agricole** et non sur un terrain forestier. Il y a donc dans le sol un important stock de graines d'espèces herbacées qui vont se développer dès la première année et concurrencer très efficacement les arbustes et arbres plantés. Ainsi leur croissance sera faible d'année en année. C'est pourquoi il est indispensable de procéder avant plantation à des façons culturales, d'apporter un amendement adéquat et de couvrir le sol par un paillage végétal biodégradable. Ceci permet de maintenir l'activité biologique du sol tout au long de l'année, de conserver une certaine fraîcheur et d'éviter la concurrence des formes herbacées. De ce fait il n'y a **pas d'entretien de débroussaillage** et l'écart entre les lignes de plantation est réduit puisqu'il n'y a pas à pénétrer à l'intérieur de la bande avec un engin agricole ou forestier ; cette densité de plantation permet d'éviter les travaux de taille et d'élagage.

- 1- S'il y a déjà un développement herbacé sur le terrain agricole à planter il est nécessaire de **procéder à sa destruction par intervention mécanique**, en tout premier lieu. Exclure les désherbants chimiques.
- 2- Afin notamment de casser la semelle de labour, de décompacter le sol et d'améliorer le drainage il sera procédé obligatoirement à un **véritable sous-solage** de 0m 50 à 0m80 de profond, suivant profondeur de cette semelle et du sous-sol, sans inversion des horizons.
- 3- Avant ces travaux de préparation du sol il sera épandu **un engrais organique à décomposition lente** composé d'une base de corne torréfié, à raison de 12kg par m², afin qu'il soit incorporé au sol
- 4- Sur le principe d'une bande de largeur de 10m, 4 lignes de plantation espacées de 1m50 par rapport à la bordure et 2m30 à l'intérieur de la bande selon schéma joint. Les deux bandes à l'extérieur, en bordure, seront plantées en quantités égales : des noisetiers (*Corylus avellana*) jeune plant 1+1 40/60, des aubépines à un style (*Crataegus monogyna*) jp 1+1 40/60, des sureaux noirs (*Sambucus nigra*) jp 0+2 40/60, espacés de 1m20 sur le rang.

Les deux lignes intérieures seront plantées de jeunes plants d'arbres forestiers de chêne sessile (*Quercus sessiliflora*) 1S1 80/100, de frêne commun (*Fraxinus excelsior*) 1S1 70/100, de merisier (*Prunus avium*) 1+0 80/100, de bouleau blanc (*Betula verrucosa*) 1+1 60/90 espacés sur la ligne de 2m50, avec un bourrage intercalaire de différentes espèces de buissons. Il s'agit de sureau noir, de noisetier, d'aubépine, idem que plus haut, de troène commun (*Ligustrum vulgare*) 1+1 40/60, de fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) 1+1 40/60 espacés d'1m25 par rapport aux jeunes plants d'arbres forestiers. Les sujets sont en quantités égales et **disposés de manière aléatoire et non systématique**. Ces quantités égales d'arbres et d'arbustes doivent en effet être distribuées sur la ligne de plantation sans répartition répétitive.

- 5- Préalablement à la plantation il sera mis en place, sur toute la surface de la bande de plantation, un **paillage végétal biodégradable**. Il est constitué d'une nappe en fibres végétales et d'un film anti UV photo dégradable de classe LT4 minimum, d'une **durée de vie de 4 ans**. Les rouleaux sont de 2m10 de largeur et de 40 m de longueur. La fixation des bandes se fait par agrafes en U. A partir d'un certain quantitatif il est possible de réaliser un préperçage des trous de plantation en usine.



MODIFICATION DU P.L.U 1- NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation de la modification du PLU en
date du

Le Maire,

SOMMAIRE

I. Préambule	4
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
III. La présentation de la modification	4
III.1 L'historique du PLU	4
III.2 L'objectif de la modification	4
III.3 La zone concernée par la modification	5
IV. La présentation du contenu de la modification	5
IV.1 Le règlement	5
Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	7
Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	7
Article UA9 – Emprise au sol des constructions	7
Article UA9 – Emprise au sol des constructions	7
Article UA10 – Hauteur maximale des constructions	7
Article UA10 – Hauteur maximale des constructions	7
Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	8
Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	8
Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	9
Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	9
Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	9
Article UB9 – Emprise au sol des constructions	9
Article UB9 – Emprise au sol des constructions	9
Article UB10 – Hauteur maximale des constructions	9
Article UB10 – Hauteur maximale des constructions	9

Article UB11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	10
Article UB11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	10
Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	12
Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété	12
Article AU9 – Emprise au sol des constructions	12
Article AU9 – Emprise au sol des constructions	12
Article AU10 – Hauteur maximale des constructions	12
Article AU10 – Hauteur maximale des constructions	12
Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	12
Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	12

I. PREAMBULE

La commune de SIVRY-COUNTRY souhaite réaliser une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel, dans le but d'interdire dans la zone AU le rejet des eaux pluviales au sein même des parcelles et d'imposer un raccordement et un rejet dans le réseau collectif existant.

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) respectent le champ d'application défini à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 12 juillet 2010 (dite GRENELLE 2) :

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

III.1 L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de SIVRY-COUNTRY est dotée d'un document d'urbanisme sous forme d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié et approuvé par délibération du 07/11/2008.

III.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

L'objectif de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SIVRY-COUNTRY correspond à une légère modification du règlement de la zone d'urbanisation future afin :

- que les eaux pluviales soient collectées dans le réseau d'assainissement collectif existant et non plus au sein des parcelles,
- de préciser la réglementation des annexes des zones UA, UB et AU.

III.3 LA ZONE CONCERNEE PAR LA MODIFICATION

Les zones concernées par la modification sont :

- la zone UA qui recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de SIVRY COURTRY, affectées essentiellement à l'habitat, aux services, aux commerces de proximité,
- la zone UB qui recouvre les parties agglomérées les plus récentes de SIVRY COURTRY, affectées principalement à l'habitat pavillonnaire et réalisées notamment sous la forme de lotissements,
- la zone AU, qui est une zone destinée à l'urbanisation de la commune sous forme de lotissements, d'opérations groupées ou de Z.A.C sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble. Cette zone est essentiellement destinée à l'habitat.

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel :

La commune de SIVRY-COURTRY souhaite modifier le règlement afin de mieux l'adapter aux projets à venir.

Dans cette perspective, les modifications proposées concernent les pièces suivantes :

- **Le Règlement**

IV. LA PRESENTATION DU CONTENU DE LA MODIFICATION

IV.1 LE REGLEMENT

La modification du règlement de la **zone UA** concerne principalement des adaptations mineures du règlement sur les annexes tels que leur :

- implantation aux articles 7 et 8,
- emprise au sol à l'article 9
- hauteur à l'article 10

et une précision sur la nature des clôtures à l'article 11.

La modification du règlement de la **zone UB** concerne principalement des adaptations mineures du règlement sur les annexes tels que leur :

- implantation aux articles 7 et 8,
- emprise au sol à l'article 9
- hauteur à l'article 10

et une précision sur la composition des clôtures à l'article 11.

La modification du règlement de la **zone AU** concerne principalement l'obligation de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif (article 4) et des adaptations mineures du règlement sur les annexes tels que leur :

- implantation aux articles 7 et 8,
- emprise au sol à l'article 9
- hauteur à l'article 10

et une précision sur la composition et la nature des clôtures à l'article 11.

L'étude géotechnique qui a été réalisée sur la zone AU au mois de janvier 2009 déconseille l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour plusieurs raisons :

- Les faibles perméabilités des sols, de 2.10^{-6} à 9.10^{-7} ,
- La présence d'eau dans deux sondages à partir de 3.9 mètres,
- La sensibilité du site aux phénomènes de fontis.

Le règlement du PLU qui impose un traitement des eaux à la parcelle, n'est donc pas conforme à la situation existante, ce qui nécessite donc la présente procédure de modification.

Les articles du règlement modifiés concernés par la procédure apparaissent dans le tableau suivant surlignées en jaune.

La pièce n°2 du présent dossier présente l'intégralité des articles modifiés.

REGLEMENT DU PLU ACTUEL	REGLEMENT MODIFIE
UA	
<u>Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> [...] Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées sur une limite séparative au moins.	<u>Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> [...] Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales, sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
<u>Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à : • 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies. • 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisaient face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail.	<u>Article UA8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à : • 3,50 mètres dans le cas de façades ne comportant pas de baies. • 8 mètres dans le cas où les façades ou parties de façade se faisaient face comportent au moins une baie assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail. Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales.
<u>Article UA9 – Emprise au sol des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone Les annexes aux constructions principales sont limitées à une emprise maximum de 25 m² sauf dans le cas des abris de jardin qui ne devront pas excéder 6m² et ne pas être visibles depuis l'espace public. [...]	<u>Article UA9 – Emprise au sol des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone L'emprise au sol maximum des abris de jardin ne devra pas excéder 9m². [...]
<u>Article UA10 – Hauteur maximale des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres. Dans le cas de constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture. Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètres à partir du terrain naturel.	<u>Article UA10 – Hauteur maximale des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres. Dans le cas de constructions en pignon sur la voie de desserte, on considérera la ligne fictive joignant les départs des égouts de toiture. Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètres à partir du terrain naturel.

Les annexes isolées ne doivent pas excéder une hauteur totale de 4,50 mètres comptés à partir du terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	Les annexes ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
<u>Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix : - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ; - d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres. [...]	<u>Article UA11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée au choix : - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" ; - d'une grille peinte à barreaux métalliques ou bois verticaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres. [...]

REGLEMENT DU PLU ACTUEL	REGLEMENT MODIFIE
UB	
<u>Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de reculement suivantes : Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : La marge minimale à observer est de 8 mètres. Toutefois, les annexes peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale, à condition d'être accolées à la construction principale et de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère. [...]	<u>Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de reculement suivantes : Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : La marge minimale à observer est de 8 mètres. Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales, sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. [...]
<u>Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs constructions principales à usage d'habitation sur une même propriété est interdite. Les annexes à la construction principale doivent être accolées à celle-ci.	<u>Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs constructions principales à usage d'habitation sur une même propriété est interdite. Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales.
<u>Article UB9 – Emprise au sol des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone Les annexes aux constructions principales sont limitées à une emprise maximum de 25 m² sauf dans le cas des abris de jardin qui ne devront pas excéder 6m² et ne pas être visibles depuis l'espace public. [...]	<u>Article UB9 – Emprise au sol des constructions</u> Dans l'ensemble de la zone L'emprise au sol maximum des abris de jardin ne devra pas excéder 9m². [...]
<u>Article UB10 – Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres.	<u>Article UB10 – Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 6 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,25 mètres à partir du terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.	Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,25 mètres à partir du terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Les annexes ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.
<u>Article UB11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres surmonté d'une grille en bois ou en métal. Elle doit être implantée à l'alignement sur rue. Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.	<u>Article UB11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée d'un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres surmonté d'une grille en bois ou en métal. Elle doit être implantée à l'alignement sur rue. Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée aux choix : - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit - d'une haie doublée ou non d'un grillage Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit. L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

REGLEMENT DU PLU ACTUEL	REGLEMENT MODIFIE
AU	
<u>Article AU3 – Accès et voirie</u> [...] <u>Assainissement</u> Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un pré-traitement. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 6040 et 641 du Code Civil). La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle.	<u>Article AU3 – Accès et voirie</u> [...] <u>Assainissement</u> Eaux usées : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à un pré-traitement. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 6040 et 641 du Code Civil). Le rejet des eaux pluviales au sein même des parcelles est interdit. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
<u>Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant les marges de reculement par rapport à ces limites.	<u>Article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant les marges de reculement par rapport à ces limites. Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales, sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait. Les annexes ne peuvent pas être implantées en fond de parcelle sur les lots 4 à 18 qui sont grevés d'une marge inconstructible conformément au plan de composition.

<u>Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à : - 4 mètres entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes. - 8 mètres entre deux constructions principales.	<u>Article AU8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même propriété</u> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance, comptée horizontalement, séparant deux bâtiments soit au moins égale à : - 4 mètres entre une construction principale et une annexe ou entre deux annexes. - 8 mètres entre deux constructions principales. Les annexes doivent être implantées sur les côtés ou derrière les constructions principales.
<u>Article AU9 – Emprise au sol des constructions</u> Non règlementé.	<u>Article AU9 – Emprise au sol des constructions</u> L'emprise au sol maximum des abris de jardin ne devra pas excéder 9m².
<u>Article AU10 – Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres et sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 6 mètres. Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0.25 mètres à partir du terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent.	<u>Article AU10 – Hauteur maximale des constructions</u> La hauteur totale des constructions mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 10 mètres et sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 6 mètres. Les annexes ne doivent pas excéder une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0.25 mètres à partir du terrain naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
<u>Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures En cas de réalisation d'une clôture, et ceci tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elle doit être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.0 mètres. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées : - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »,	<u>Article AU11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</u> 4) Clôtures En cas de réalisation d'une clôture, et ceci tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, elle doit être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2.0 mètres. Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées : - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »,

- D'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0.70 mètre. Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée au choix d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc..) est interdit. L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.	- D'une grille peinte à barreaux métalliques ou bois verticaux surmontant un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,70 mètres. Sur les autres limites séparatives, la clôture sera constituée aux choix : - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit - D'une haie doublée ou non d'un grillage. L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc..) est interdit. L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.
--	---



Mairie SIVRY-COURTRY
Rue de la Mairie
77 115 SIVRY-COURTRY

COMMUNE DE SIVRY-COURTRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

2^{EME} MODIFICATION

1-Notice explicative



40, rue Moreau Duchesne
BP12 – 77910 Varreddes
urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
conseil municipal en date du
24/02/2020*

I. Preambule.....	3
I.1 L'historique du PLU.....	3
I.2 L'objectif de la modification	3
II. La présentation de la procédure de modification et de son champ d'application	4
III. La présentation de la modification	5
III.1 Le règlement.....	5
III.2 Le plan de zonage	7
III.2.1 Création d'un secteur naturel de loisirs	7
III.2.2 Suppression de la zone 2AU et intégration de la zone au en zone urbaine..	9
III.2.3 Fusion des secteurs UBa, UBb et UBc en une Zone UB unique	10
III.2.4 Suppression du secteur UFa à Courtry	11
III.2.5 Suppression du secteur Nc.....	12
III.3 Le plan des servitudes d'utilité publique	13
IV. L'impact sur l'environnement	14
IV.1 Le contexte réglementaire général	14
IV.2 Le contexte réglementaire communal.....	14
IV.3 La description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU de SIVRY-COURTRY	15
IV.4 Le description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification n°2 du PLU	18

I. PREAMBULE

I.1 L'HISTORIQUE DU PLU

La commune de SIVRY-COUTRY est couverte par un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière modification a été approuvée le 17/06/2011, par délibération du Conseil Municipal.

Le recours à la procédure de modification a été initié par le maire de SIVRY-COUTRY, conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme.

I.2 L'OBJECTIF DE LA MODIFICATION

A la suite des réflexions menées par la commission urbanisme, sur le Plan Local d'Urbanisme applicable, les modifications suivantes doivent être apportées telles que :

- des modifications du règlement et du zonage, permettant d'accroître la densité urbaine ;
- la création secteur naturel comportant des activités équestres en zone N;
- la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) relative à la canalisation de matières dangereuses.

II. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

Selon la Loi ALUR du 24/03/2014 et l'ordonnance du 23/09/2015, la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme est utilisée à condition de ne pas :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier de modification du PLU a été élaboré par la commission d'urbanisme de SIVRY-COURTRY, en étroite collaboration avec le Cabinet GREUZAT.

Le dossier de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) du code de l'urbanisme.

Le présent dossier de modification a fait l'objet d'une enquête publique, conformément à l'article L153-41, du 13/09/2019 au 14/10/2019. Le rapport du commissaire enquêteur a conclu, en date du 14/09/2019, à un **AVIS FAVORABLE**, assorti de 13 recommandations et d'aucune réserve.

Le présent dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- 1- Notice explicative
- 2- Règlement
- 3- Plans de zonage
 - 3.1 Plan de zonage : global – Echelle 1/7500
 - 3.2 Plan de zonage : centre bourg – Echelle 1/2000
- 4- Annexes
 - 4.1 Servitudes d'Utilité Publique
 - 4.2 Recueil des Servitudes d'Utilité Publique

L'intégralité des modifications est contenue dans les pièces du dossier. La présente notice explicative établit une synthèse comparative de l'évolution du document.

III. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

III.1 LE REGLEMENT

L'intégralité des modifications du règlement est contenue dans la pièce n°2 du présent dossier. La synthèse établie ci-dessous rappelle que les modifications du règlement ont eu pour principaux objectifs :

Généralités :

- La suppression des renvois aux anciens articles du Code de l'urbanisme,
- Le remplacement de l'expression « Surface Hors Œuvre Nette » par « Superficie de Plancher » conformément à l'ordonnance du 16/11/2011 relatif à la modification de la méthode de calcul des surfaces constructibles ou aménageables,
- De supprimer les règles différenciées pour les secteurs UBa, UBb et UBc,
- De préciser que dans l'ensemble des zones, les règles édictées aux 16 articles, s'appliquent à chaque parcelle divisée.
- La suppression de la référence au secteur Nc (à destination de camping)
- La référence à un nouveau secteur NI, correspondant à un secteur naturel comportant des activités équestres.

Article 2 :

- De préciser les conditions de transformation de bâtiments agricoles en hébergement ou en logements dans la zone A (article 2),
- D'autoriser dans le secteur NI, l'extension des constructions existantes à destination de logements à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher sur l'ensemble du secteur NI, les constructions et installations nécessaires et strictement liées à l'activité équestre les constructions à destinations d'activités agricoles, à condition de ne pas être implantées dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts et des annexes de moins de 50 m² de Superficie de Plancher.

Article 3 :

- De permettre l'accès à une unité foncière par un passage aménagé sur fond voisin ou appendice d'accès de la zone UA (article 3),

Article 4 :

- De rendre obligatoire une étude de sol pour la réalisation des garages en sous-sol et pour la mise en place de dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation des eaux usées (article 4),
- De supprimer la possibilité de raccorder les eaux usées des secteurs UFa à des dispositifs autonomes et obliger un raccordement au réseau collectif (article 4),

Article 5 :

- De supprimer les règles illégales portant sur les caractéristiques des terrains constructibles (article 5),

Articles 6 et 7 :

- De simplifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) et aux limites séparatives (article 7) et faciliter les dérogations pour les extensions des constructions existantes,
- De préciser la définition d'une extension modérée à une superficie maximale de 50 m² de Superficie de Plancher (article UB6).

Article 8 :

- De permettre l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière en conditionnant les distances de retrait à respecter en fonction de la présence ou non de baies (article 8),

- De permettre aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif de déroger aux distances minimales à respecter entre deux constructions sur une même unité foncière (article 8),

Article 9 :

- D'augmenter le % d'emprise au sol autorisée au sein de chaque unité foncière des zones UA et UB et limiter l'emprise au sol des constructions dans la zone A (article 9),
- De limiter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans le secteur NI à 8% de la superficie du secteur.

Article 10 :

- D'augmenter la hauteur maximale des constructions du secteur UAa (Article 10)

Article 11 :

- De faciliter les ouvertures de toitures en châssis de toit, de préciser la coloration des tuiles de couverture, permettre aux équipements publics d'intérêt général et/ou collectif de déroger à la réglementation sur les clôtures (article 11)

Article 12 :

- D'imposer les règles de stationnement pour toute construction existante faisant l'objet d'un changement de destination, (article 12),
- De modifier le calcul des places de stationnement à réaliser, en fonction de la Superficie de Plancher (article 12),

Article 13 :

- De supprimer l'obligation de réaliser un % d'espaces verts par unité foncière en zone UA, diminuer le % dans la zone UB et imposer la plantation de sujets végétaux plus imposants dans la zone UX (article 13),

Article 14 :

- De supprimer les règles illégales portant sur le Coefficient d'Occupation des Sols (article 14),

Article 16 :

- D'ajouter l'obligation de réaliser des fourreaux pour le raccordement de la fibre optique entre la voie et les constructions nouvelles (article 16).

III.2 LE PLAN DE ZONAGE

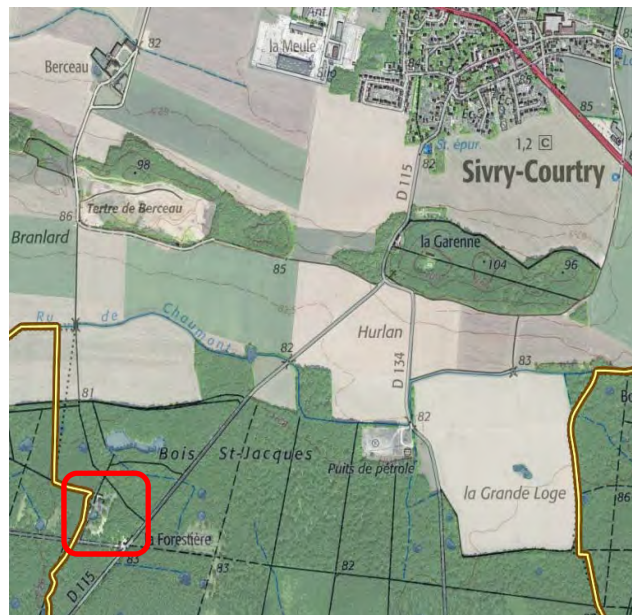
L'intégralité des modifications du plan de zonage est contenue dans la pièce n°3 du présent dossier. La synthèse établit ci-dessous présente une analyse comparative des évolutions apportées au plan de zonage.

III.2.1 CREATION D'UN SECTEUR NATUREL DE LOISIRS

Le site de « La Forestière » est localisé au Sud du territoire de SIVRY-COURTRY, le long de la RD115, dans le Bois de SAINT JACQUES.

Le site est actuellement occupé par :

- une maison principale d'habitation, implantée dans la clairière cernée de bois,
- une maison de gardien, implantée en bordure de la RD115,
- des box à chevaux, implantés le long du mur adossé à la RD115,
- une mare,
- une carrière pour l'évolution des chevaux.



Occupation actuelle du site de
« La Forestière »



Mare Carrière



Maison principale



Box



Maison de gardien

Cette occupation du sol était déjà existante lors de l'élaboration du PLU en 2005, comme le montre la photo aérienne ci-après.



Photo aérienne 2017



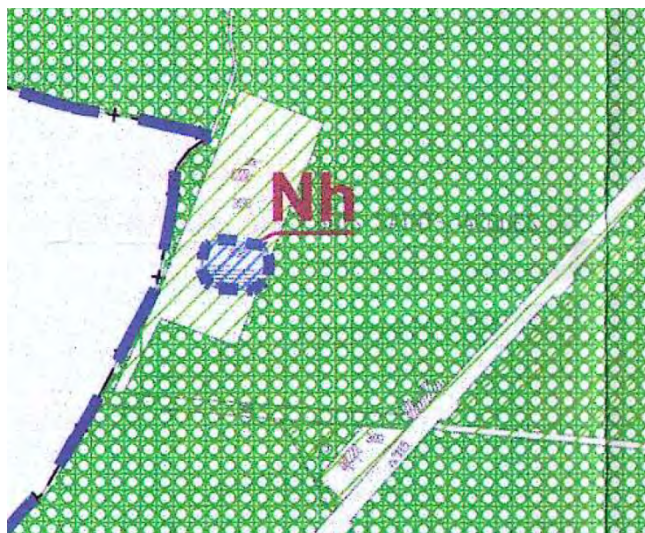
Photo aérienne 2005

Source ING

Si le PLU actuel prend en compte la présence de la mare et la protège par un zonage Nh, l'occupation actuelle du site n'est pas pris en compte.

Dans un souci de valorisation des milieux naturels et de développement des activités, en lien avec la nature, la municipalité de SIVRY-COUTRY souhaite prendre en compte la vocation de loisirs équestre sur le site de la « Forestière » et permettre d'autoriser dans le secteur NI :

- l'extension des constructions existantes à destination de logements à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 150 m² de Superficie de Plancher sur l'ensemble du secteur NI,
- les constructions et installations nécessaires et strictement liées à l'activité équestre
- les constructions à destinations d'activités agricoles, à condition de ne pas être implantées dans les marges inconstructibles de 50 mètres figurant sur les plans de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts
- des annexes de moins de 50 m² de Superficie de Plancher.



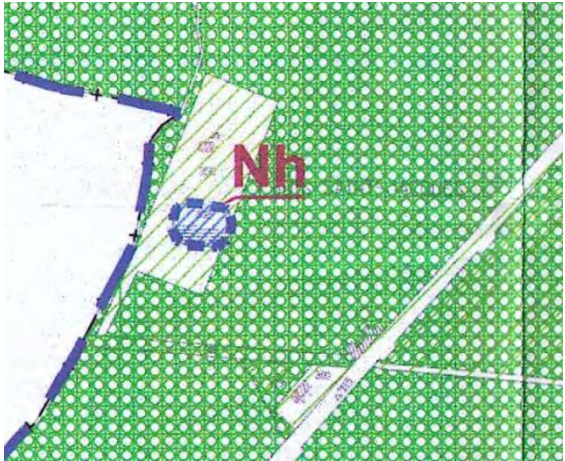
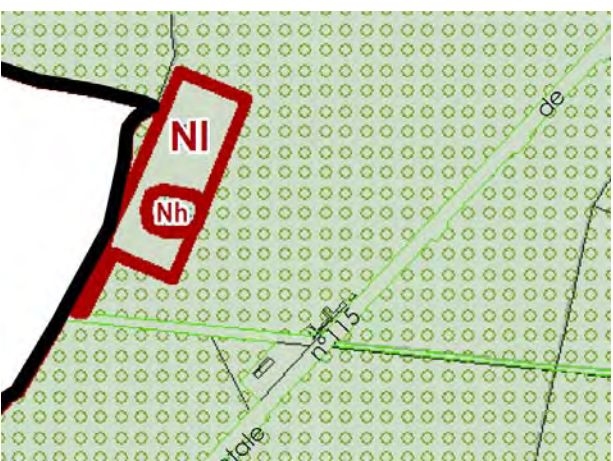
Extension de la Maison principale

Bâtiment agricole

Extension de la Maison de gardien

Manège à chevaux

La modification du zonage sur le site de « La Forestière », consiste à créer un secteur naturel comportant des activités équestres en zone N, nommé « NI ». Les compléments apportés au règlement actuel du PLU, ont pour but d'autoriser uniquement les occupations du sol décrites ci-dessus, dans les conditions particulières décrites aux articles 6 et 10.

Zonage du PLU en vigueur	Projet de zonage modifié
	
Création d'un secteur naturel comportant des activités équestres.	

Ainsi, à l'article 6, afin de respecter les contraintes liées à la présence de la RD115, les constructions nouvelles et les extensions doivent être implantées en respectant une marge de reculement au moins égale à 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD115 et 4 mètres des autres voies.

Ainsi, à l'article 10, le projet de règlement prévoit de limiter la hauteur des constructions à 7.5 mètres au faitage. Cette hauteur est suffisante aussi bien pour le manège que pour les bâtiments agricoles de stockage, et les extensions modérées des habitations existantes.

III.2.2 SUPPRESSION DE LA ZONE 2AU ET INTEGRATION DE LA ZONE AU EN ZONE URBAINE

Dans le PADD de 2005, du PLU actuel, les objectifs de développement de la commune de SIVRY-COURTRY étaient :

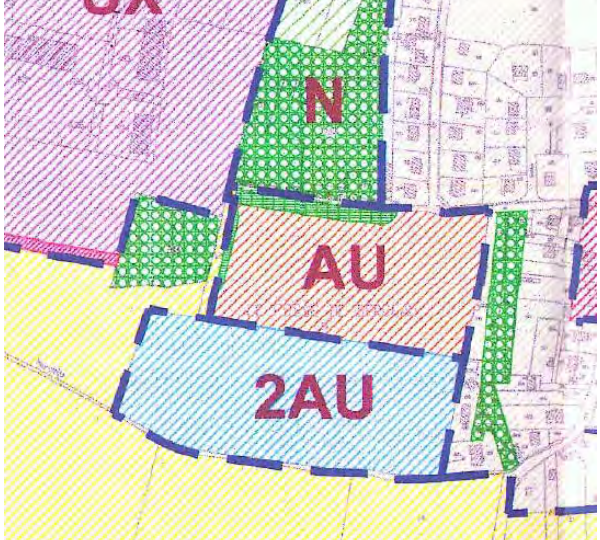
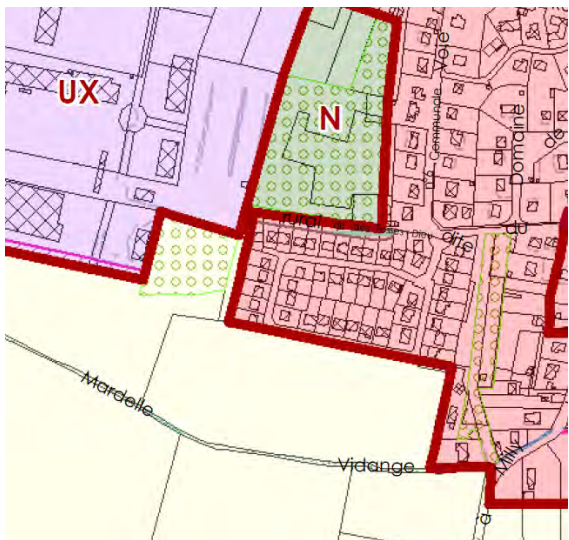
- « Augmenter la population pour atteindre 1040 habitants d'ici 2015 »
- « Produire un volume régulier d'offre nouvelle diversifiée de 32 logements d'ici 2015 pour atteindre ces objectifs démographiques ».

Selon les données statistiques de l'INSEE, la population de SIVRY-COURTRY a atteint 1235 habitants en 2015, soit 195 habitants de plus que les objectifs fixés, en matière de population.

Selon les données statistiques de l'INSEE, le nombre de résidences principales au sein du parc de logements de SIVRY-COURTRY a atteint 430 logements en 2015, soit 52 logements de plus que les objectifs fixés, en matière de logements (346 résid. Princip en 2004 + 32 lgts d'objectifs = 378 logements à atteindre en 2015)

Les objectifs fixés en matière de population et de logements ayant été atteints et dépassés, la municipalité de SIVRY-COURTRY ne souhaite plus permettre de nouvelles

consommations d'espaces agricoles au sein de son PLU. Ainsi, la modification du plan de zonage consiste à transposer la zone 2AU, représentant 3.3 ha, en zone A (agricole)

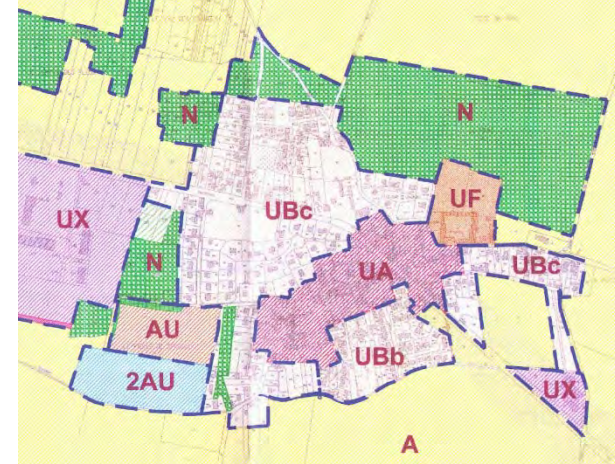
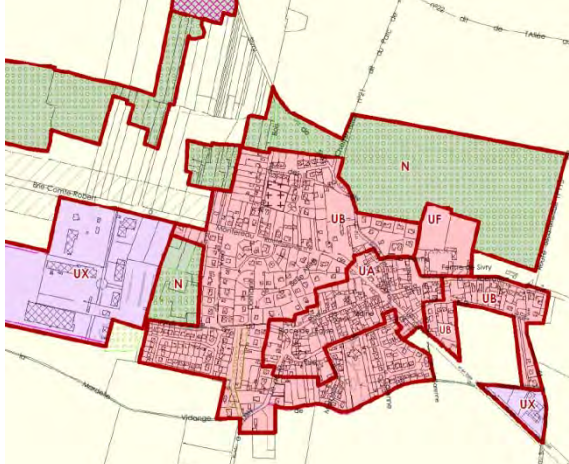
Zonage du PLU en vigueur	Projet de zonage modifié
	
Suppression de la zone d'extension future 2AU, réintégrée dans la zone A. Intégration de la zone AU (déjà construite) dans la zone UB.	

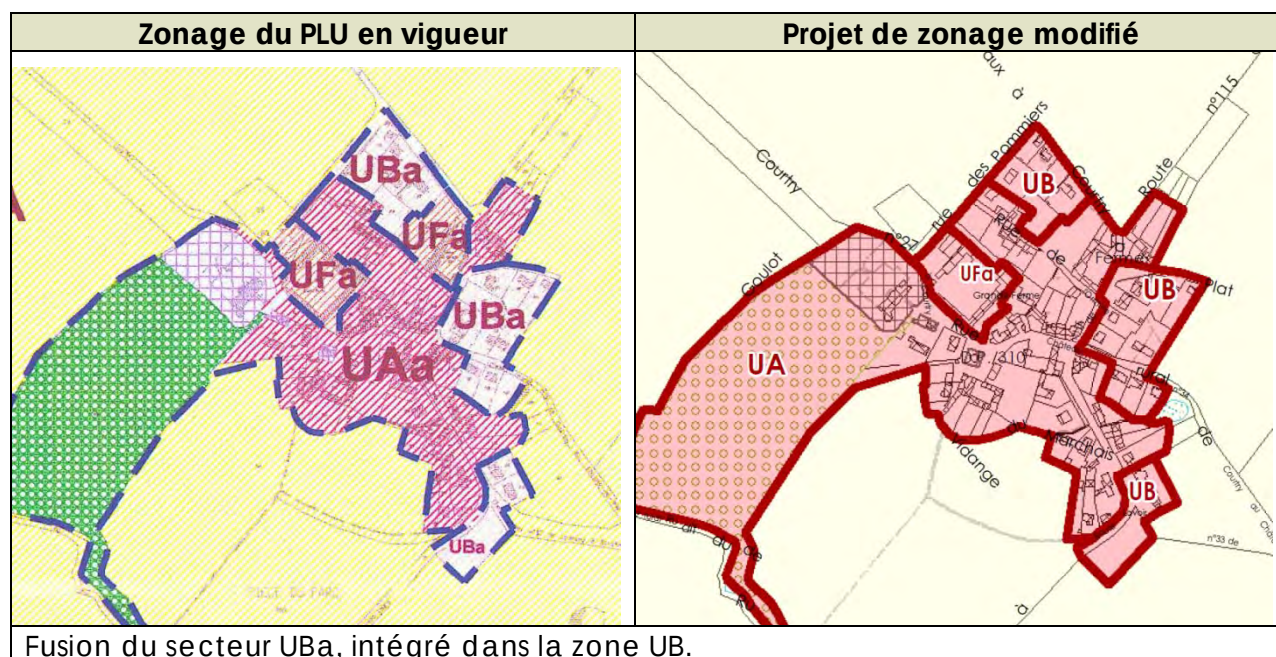
Afin de mettre à jour le plan de zonage, à la suite de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble de 45 logements, la zone AU (désormais construite) est intégrée à la zone UB, correspondant au tissu urbain résidentiel de moyenne densité.

III.2.3 FUSION DES SECTEURS UBA, UBB ET UBC EN UNE ZONE UB UNIQUE

Si le PLU actuel distingue 3 secteurs (UBa, UBb et Ubc) au sein de la zone UB, la mise en application compliquée du règlement, incite la municipalité de SIVRY-COURTRY à ne plus maintenir aujourd'hui ces 3 secteurs.

La modification du plan de zonage consiste à fusionner les 3 secteurs UBa, UBb et Ubc, pour constituer une seule et unique zone UB.

Zonage du PLU en vigueur	Projet de zonage modifié
	
Fusion des secteurs UBb et UBc, intégrés dans la zone UB. Maintien des limites de la zone UA.	



Si le règlement attribue actuellement des pourcentages d'emprise au sol différents selon les secteurs UBa, UBb et UBc, la modification du règlement consiste principalement à supprimer cette différenciation pour appliquer à l'ensemble de la zone UB, un pourcentage plus élevé (40% au lieu de 30% et 20%) afin de favoriser la densification du tissu urbain.

III.2.4 SUPPRESSION DU SECTEUR UFA A COURTRY

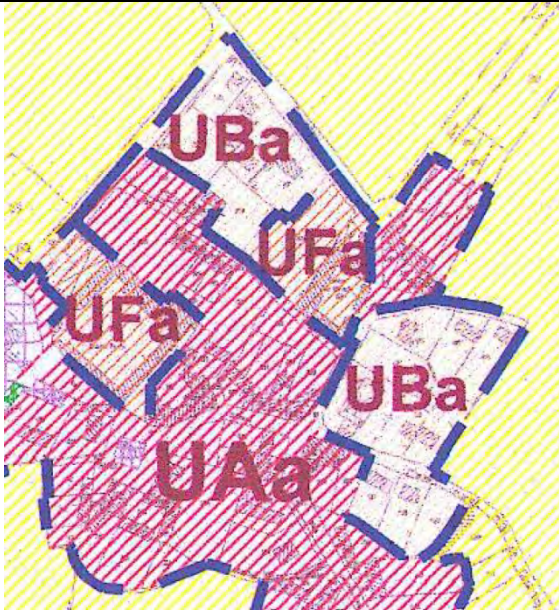
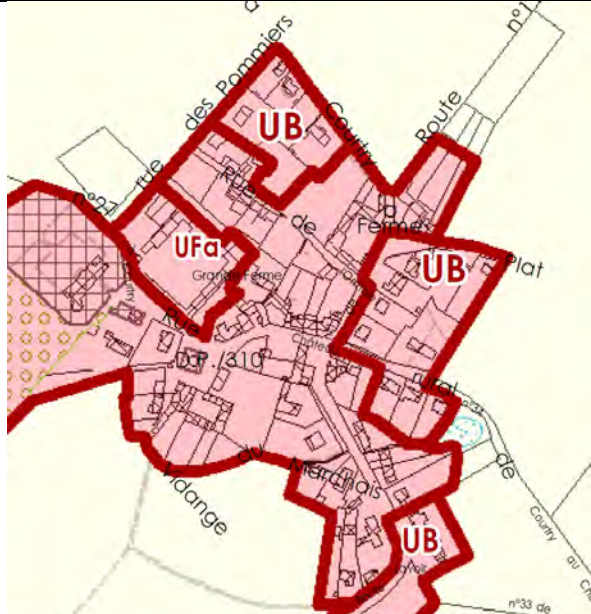
La ferme de l'ORMOIE, située dans le centre du village de COURTRY, n'est plus en activité depuis le 01/01/2018.

Composée d'un ensemble de bâtiments organisés autour d'une cour carré, cette



ferme constitue un ensemble architectural de qualité, témoignant de l'histoire briaire de l'activité agricole de la Région. Aujourd'hui, ces bâtiments ne sont plus adaptés à l'activité agricole moderne et aux engins d'exploitation.

Afin de permettre le changement de vocation de ce site, tout en le valorisant, la municipalité souhaite réintroduire cette ferme et les jardins attenants, en zone urbaine dense.

Zonage du PLU en vigueur	Projet de zonage modifié
	
Fusion du secteur UFa (Ferme de l'ORMOIE) avec la zone UA. Maintien des limites de la zone UA.	

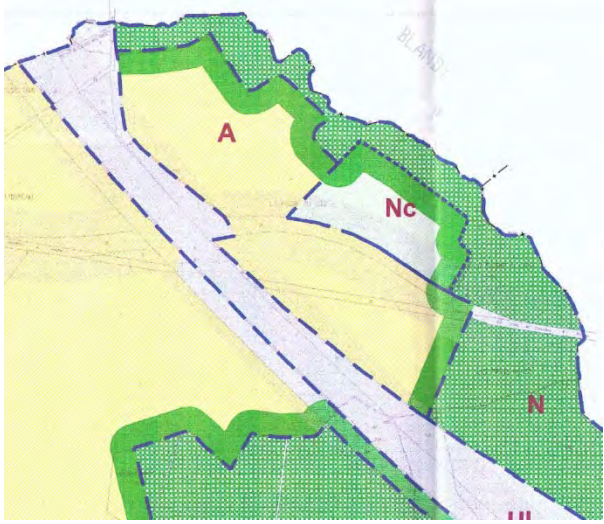
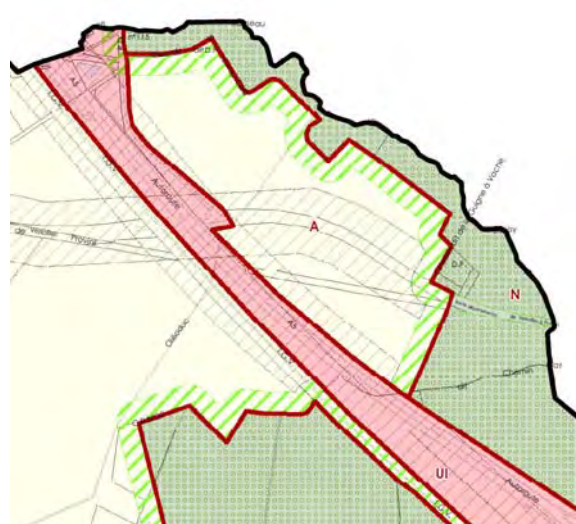
III.2.5 SUPPRESSION DU SECTEUR NC

Le secteur Nc avait pour vocation l'ouverture d'un terrain de camping.

Ce secteur, inscrit au PLU depuis 2005, était destiné à l'aménagement de terrains de camping aux abords de la RD408, conformément au Schéma Directeur Almont Brie Centrale.

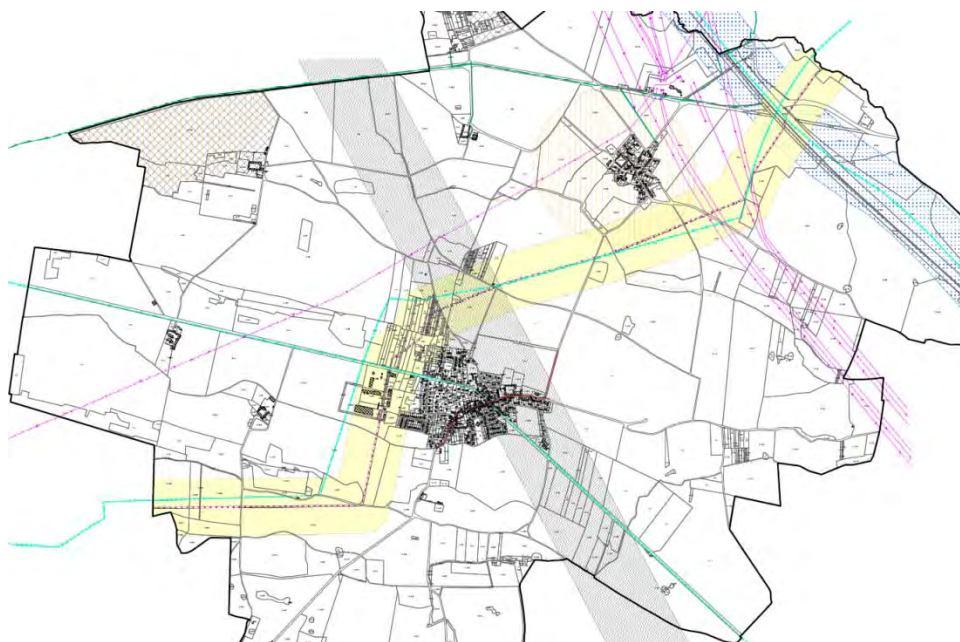
En l'absence de projet de camping sur ce site, le présent PLU s'attache à réattribuer une vocation agricole sur des terres actuellement exploitées en culture.



Zonage du PLU en vigueur	Projet de zonage modifié
	
Suppression du secteur Nc et intégration à la zone A agricole.	

III.3 LE PLAN DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément à l'arrêté préfectoral du 09/05/2016, instaurant une servitude d'utilité publique, la modification du plan des Servitudes d'Utilité Publique consiste à faire figurer la canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Ainsi, le recueil des Servitudes d'Utilité Publique est également complété avec l'Arrêté Préfectoral décrivant, au travers des 7 articles, les dispositions relatives à la canalisation de gaz « CHATEAU LANDON / NANTES AU SUR LUNAN ».



IV. L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE GENERAL

Selon l'article R.104-3 du code de l'urbanisme :

Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur modification :

a) Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) S'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Nota:

Depuis le Conseil d'Etat et la décision n° 400420 du 19 juillet 2017, sont annulés les articles R.104-1 à R.104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

Par conséquent, la demande d'examen au cas par cas ne serait plus obligatoire dans le projet de modification du PLU, cependant afin d'asseoir juridiquement le dossier de modification du PLU et éviter tout recours et tout contentieux, **la DDT 77 conseille aux collectivités de mettre en œuvre une demande d'examen au cas par cas des modifications et ainsi de vérifier ou non la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du PLU pour chaque commune.**

IV.2 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE COMMUNAL

La commune de SIVRY-COUTRY est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/11/2005, par délibération du Conseil Municipal.

Le recours à la procédure de modification a été initié par le maire de SIVRY-COUTRY, conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme.

A la suite des réflexions menées par la commission urbanisme, sur le Plan Local d'Urbanisme applicable, les modifications suivantes doivent être apportées telles que :

- des modifications mineures du règlement ;
- la création d'un secteur naturel de loisirs en zone N;
- la mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) relative à la canalisation de matières dangereuses.

IV.3 LA DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE SIVRY-COURTRY

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	La zone Natura 2000 la plus proche est située au Sud du territoire de SIVRY-COURTRY à environ 4.3 km de la périphérie urbaine du village.
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	La commune de SIVRY-COURTRY n'est incluse dans aucune entité écologique remarquable, aucune réserve naturelle ou parc naturel régional
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		Une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, sont présentes au Sud du territoire, à plus d'1km de la périphérie urbaine du village.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	Aucun milieu naturel remarquable (Réserve Naturelle, Arrêté de Protection de Biotope...) ne fait partie du territoire de SIVRY-COURTRY.
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte un réseau de rus (GOULOT, MARDELLE et CHAUMONT) qui constituent des continuités écologiques au sein des espaces agricoles. La commune de SIVRY-COURTRY comporte : - au Sud, un réservoir de biodiversité et des secteurs de mares et mouillères. - au Nord, une mosaïque agricole.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte de nombreuses mares protégées par un zonage spécifique Nh, situées principalement au sein des massifs boisés et des espaces agricoles. La commune de SIVRY-COURTRY est concernée par des enveloppes d'alertes de zones humides de niveau A et B (DRIEE Ile de France) qui couvrent principalement les massifs boisés du Sud du territoire et qui bordent les rus.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte de nombreux Espaces Boisés Classés qui couvrent les ZNIEFF et notamment les bois de ST CYR, DE LA MARBRIERE ET DE L'OMOYE.

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte des éléments patrimoniaux protégés comme le château de COURTRY, le colombier et la chapelle. Le territoire est également concerné par le périmètre de protection du château de VAUX LE VICOMTE.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte au Nord du territoire un Site classé de la Vallée du Ru d'Ancoeuil.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	Territoire communal non concerné.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	Territoire communal non concerné.
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	Territoire communal non concerné.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	Territoire communal non concerné.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 7 sites sur la commune de SIVRY-COURTRY.
Anciens sites industriels et activités de services		x	Territoire communal non concerné.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	x		La commune de SIVRY-COURTRY comporte 1 carrière naturelle de type cavité souterraine dans le centre bourg de SIVRY.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	Territoire communal non concerné.

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		x	Territoire communal non concerné.

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		x	Territoire communal non renseigné.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	Territoire communal non concerné.

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		Les ressources en eaux sont suffisantes pour le projet envisagé dans le PLU et sa modification.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	Territoire communal non concerné.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		La station d'épuration (inauguré en 2016) de 1 100 Equivalents Habitants avec des boues activées en aération profonde et lots à macrophytes, et rejet dans le ru de la Mardelle.

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?		x	Territoire communal non concerné.
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		x	Territoire communal non concerné.
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x		La commune de SIVRY-COURTRY est soumise à des nuisances sonores liées au trafic routier depuis l'Autoroute A5, la RD605 et la RD408 et au trafic ferroviaire de la ligne SNCF.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?		x	Territoire communal non concerné.

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	Territoire communal non concerné.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		x	Territoire communal non concerné.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	Territoire communal non concerné.

IV.4 LE DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées par la modification n°2 recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
Zone Natura 2000		x	INCIDENCE NULLE
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	x		Création d'un Secteur de Taille et de Capacités Limitées (STECAL) de 3.4 ha avec un secteur NI (Naturel de Loisirs) au sein du Bois de SAINT JACQUES.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		x	INCIDENCE NULLE
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°2 du PLU ne viennent pas modifier, impacter les réservoirs et continuités écologiques.
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires de la Modification n°2 du PLU ne viennent pas dénaturer ou impacter les zones humides avérées, ni modifier le zonage de protection mis en place au sein du PLU sur les mares.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	x		Suppression de 3.4 ha d'EBC, qui avaient été dessinés au sein du Bois de SAINT JACQUES, sur des constructions existantes à vocation de logements et des pratiques équestres et agricoles, permettant de restituer une occupation actuelle du site.

Paysages, patrimoine naturel et bâti			
	Oui	Non	
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU ne concernent pas les éléments patrimoniaux protégés.
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU ne concernent pas le Site classé de la Vallée du Ru d'Ancoeuil.
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		x	INCIDENCE NULLE
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	INCIDENCE NULLE
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	INCIDENCE NULLE
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU ne viennent pas impacter les perspectives paysagères identifiées dans le PLU.
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		x	INCIDENCE NULLE

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués	x		INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU ne concernent pas les Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recensés sur le territoire.
Anciens sites industriels et activités de services	x		INCIDENCE NULLE
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	INCIDENCE NULLE Les modifications réglementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU ne concernent pas la cavité souterraine située dans le centre bourg de SIVRY.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	INCIDENCE NULLE

Ressource en eau			
	OUI	NON	
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	INCIDENCE NULLE
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	INCIDENCE NULLE
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	INCIDENCE NULLE

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		INCIDENCE NULLE
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	INCIDENCE NULLE
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		INCIDENCE NULLE

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?		X	INCIDENCE NULLE
Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	INCIDENCE NULLE
Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		INCIDENCE NULLE Les modifications règlementaires et de zonage de la Modification n°2 du PLU n'entraînent pas de nouvelles nuisances sonores.
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou		X	INCIDENCE NULLE

arrêts préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement ?			
---	--	--	--

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
Enjeux spécifiques relevés		x	INCIDENCE NULLE
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		x	INCIDENCE NULLE
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	INCIDENCE NULLE