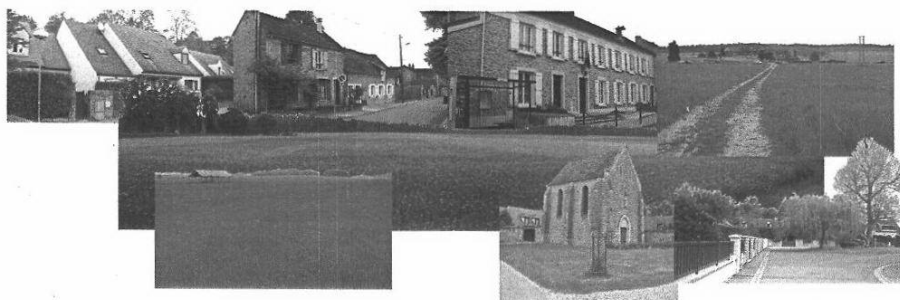




PLAN LOCAL D'URBANISME



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



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Groupe ISIS 39, rue des Vignoles 75020 PARIS

THEME N°1 – UN OBJECTIF D'EQUILIBRE.....	2
FICHE II – UN HABITAT ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION	2
FICHE II – PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE.....	3
THEME N°2 – UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT	4
FICHE III – UNE OFFRE QUANTITATIVE DE LOGEMENTS PERMETTANT	4
UNE LEGERE AUGMENTATION DE LA POPULATION	4
FICHE IV – UN RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT.....	5
FICHE V – UN RENFORCEMENT DE L'ARMATURE COMMERCIALE.....	5
FICHE VI – UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS	6
FICHE VI 1 – L'AMELIORATION DES CIRCULATIONS.....	6
FICHE VI 2 – TRANSPORTS PUBLICS ET INTERMODALITE	7
FICHE VI 3 – STATIONNEMENT.....	8
FICHE VI 4 – CIRCULATIONS DOUCES	9
THEME N°3 – UN OBJECTIF DE QUALITE.....	11
FICHE VII – LA VALORISATION DU TISSU URBAIN.....	11
FICHE VII 1 – LA VALORISATION DES CENTRES BOURGS.....	11
FICHE VII 2 – LA DENSIFICATION DES ESPACES INTERSTITIELS	12
FICHE VII 3 – LA VALORISATION DES EXTENSIONS URBAINES	13
FICHE VII 4 – LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE	14
FICHE VIII – LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES.....	15
FICHE IX – LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE.....	16
FICHE X – LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS	16
FICHE XI – LA REDUCTION DES NUISANCES ACOUSTIQUES LIEES AUX TRANSPORTS	17

THEME N°1 – UN OBJECTIF D'EQUILIBRE**FICHE I – UN HABITAT ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION****➤ CONTEXTE**

La structure socio-démographique de la commune évolue. Comme à l'échelle départementale, la population de la commune a tendance à « vieillir ». La proportion des jeunes de moins de 19 ans diminue, alors que celle des plus de 60 ans augmente.

➤ OBJECTIF

- ✓ Développer une offre de logements pour les jeunes, notamment en âge de décohabiter,
- ✓ Offrir un habitat répondant aux besoins qualitatifs de la population, notamment pour les personnes les plus âgées et les plus démunies,
- ✓ Offrir une offre de logements en accession suffisante,
- ✓ Maintenir une mixité urbaine et sociale.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Plusieurs orientations d'urbanisme ont été définies par la municipalité pour répondre à ces objectifs :

- ✓ Développer une offre de logements à caractère social, déjà engagée à travers les 5 logements réhabilités par l'association A.I.P.I. et 1 logement H.L.M.,
- ✓ Favoriser dans le cadre des opérations d'ensemble un bon équilibre logements accession à la propriété/logements locatifs. Ces derniers pouvant aider au maintien et à l'arrivée de jeunes ménages,
- ✓ Favoriser les zones mixtes où est permis l'implantation à la fois d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes et nécessaires à la vie courante des habitants,
- ✓ Développer une offre de logement en accession à Courtry sur des terrains appartenant à la commune.

FICHE II – PERENNISER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**➤ CONTEXTE**

Le nombre d'emplois à Sivry Courtry est faible avec un taux de l'ordre de 0,29. La commune doit donc, à défaut d'encourager l'implantation d'entreprises tout du moins pérenniser les activités présentes sur la commune.

➤ OBJECTIF

- ✓ Pérenniser les activités actuelles.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Traitement paysager de la zone d'activités dite de « La Meule »,
- ✓ Traitement de l'entrée de ville pour faciliter l'accès à la zone d'activité,
- ✓ Veiller à autoriser l'exploitation du sous-sol (carrière, pétrole, sablon) de la commune, notamment pour les autorisations en cours de validité.

THEME N°2 – UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT**FICHE III - UNE OFFRE QUANTITATIVE DE LOGEMENTS PERMETTANT
UNE LEGERE AUGMENTATION DE LA POPULATION****➤ CONTEXTE**

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. Cette progression est principalement due à un solde migratoire positif supérieur au solde naturel. Aujourd'hui, Sivry-Courtry compte 982 habitants alors qu'elle n'en comptait que 466 en 1968. La commune souhaite maintenir sa population aux alentours de 1 000 habitants, soit environ 1 040 habitants d'ici à 2015.

➤ OBJECTIF

- ✓ Augmenter la population pour atteindre 1 040 habitants d'ici 2015
- ✓ Fidéliser les habitants de la commune (notamment les jeunes ménages) pour rééquilibrer le solde naturel sur le solde migratoire,
- ✓ Attirer les jeunes ménages, pour asseoir notamment les équipements,
- ✓ Produire un volume régulier d'offre nouvelle diversifiée de 32 logements d'ici 2015 pour atteindre ces objectifs démographiques.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Plusieurs orientations d'urbanisme ont été définies par la municipalité pour répondre à ces besoins de logements :

- ✓ Estimer un besoin en logement aux environs de 3 logements par an,
- ✓ Créer les zones d'urbanisation future dans le prolongement des zones urbanisées et autour du mail Belle Allée qui comporte des équipements de loisirs,
- ✓ Privilégier les extensions urbaines au sud de la RN105,
- ✓ Continuer la politique qui vise à réhabiliter des logements vétustes et anciens présents dans le centre bourg,
- ✓ Densifier le tissu urbain existant, notamment au nord de la rue de Calvaire.

FICHE IV - UN RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT**➤ CONTEXTE**

La ville de Sivry-Courtry bénéficie d'un niveau d'équipements correct comparativement à sa population. Mais aujourd'hui, certains équipements sont trop exigus ou sont absents du territoire communal.

➤ OBJECTIF

- ✓ Compléter et renforcer le niveau d'équipements de la commune,
- ✓ Organiser le développement de la ville autour des équipements publics, pour renforcer notamment la centralité du bourg.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

La réalisation de plusieurs équipements est d'ores et déjà prévue dans la commune :

- ✓ La réalisation d'une nouvelle station d'épuration au sud de la zone d'activité pour remplacer la station d'épuration actuelle,
- ✓ La réalisation par la mise en place d'un emplacement réservé, d'une salle polyvalente adaptée et mitoyenne de l'actuel terrain de sport pour constituer un pôle d'équipements et minimiser les nuisances sonores.

D'autre part, le schéma directeur Almont Brie Centrale préconise :

- ✓ L'implantation d'un centre de loisirs pour l'accueil de caravanes et camping-cars au nord-est de la commune.

FICHE V – UN RENFORCEMENT DE L'ARMATURE COMMERCIALE**➤ CONTEXTE**

L'activité économique de la commune se caractérise entre autre par une activité commerciale très faible.

➤ OBJECTIF

- ✓ Développer l'activité commerciale dans le bourg de Sivry et ainsi renforcer la centralité de ce centre bourg,

- ✓ Pérenniser les commerces actuels.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Pour renforcer la structure commerciale, la commune prévoit :

- ✓ Le renforcement des dispositions réglementaires dans les zones urbaines mixtes, à vocation principale d'habitat,
- ✓ La création possible de commerces dans les zones d'urbanisation future à vocation principale d'habitat,
- ✓ La mise en place de zones de stationnement pour faciliter l'achalandage.

FICHE VI – UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS

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.

En revanche, la fréquence des transports collectifs est insuffisante et les modes de circulations douces sont peu développés.

La commune de Sivry-Courtry est couverte par un Plan de Déplacement Urbain (P.D.U) approuvé. Ce document fixe les grandes orientations en matière de transports et de déplacements et doit être pris en compte dans le P.L.U.

FICHE VI 1 – L'AMELIORATION DES CIRCULATIONS

➤ CONTEXTE

Le P.L.U. prévoit l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Ces secteurs doivent donc être raccordés au réseau viaire de la commune. Le passage de la RN105 sur la commune apporte surtout des nuisances sonores et une forte dangerosité. Enfin, les entrées de ville depuis la RN105 présentent un niveau de dangerosité assez important auquel il convient de remédier.

➤ **OBJECTIF**

- ✓ Raccorder les futures zones urbaines au réseau routier actuel,
- ✓ Sécuriser l'entrée de ville sur la RN 105 depuis Melun et le Châtelet en Brie,
- ✓ Aménager et sécuriser les carrefours dangereux.

➤ **ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Diverses actions d'urbanisme et d'aménagement définies dans le P.D.U de la Région Ile de France sont prises en compte par la commune dont :

- ✓ La création de nouvelles voies de desserte pour desservir les futures zones à urbaniser,
- ✓ L'aménagement d'un feu de signalisation au croisement de la rue du Calvaire et de la RN105, et de la rue Saint Jacques avec la RN105,
- ✓ La réalisation d'un rond-point place de l'église.

FICHE VI 2 – TRANSPORTS PUBLICS ET INTERMODALITE

➤ **CONTEXTE**

Le réseau de transport en commun est assez primaire avec une fréquence de passage sommaire et fluctuante.

➤ **OBJECTIF**

- ✓ Augmenter la fréquence des transports.

➤ **ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

- ✓ Ajout d'un arrêt de bus aux abords de l'équipement scolaire,

Diverses actions d'urbanisme et d'aménagement définies dans le P.D.U d'Ile de France intéressent directement la commune dans le domaine des transports publics et de l'intermodalité dont :

- ✓ Le développement du transport public des élèves.

FICHE VI 3 – STATIONNEMENT

➤ CONTEXTE

Actuellement, dans le bourg de Sivry, l'offre de stationnement est insuffisante.

➤ OBJECTIF

- ✓ Maîtriser l'urbanisation notamment pour minimiser les déplacements,
- ✓ Formaliser le stationnement automobile et cycliste par des aménagements spécifiques.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Diverses actions d'urbanisme et d'aménagement définies dans le P.D.U d'Ile de France intéressent directement la commune dans le domaine du stationnement :

- ✓ Création d'un parc de stationnement entre la rue de la Mairie et la rue de l'église,
- ✓ Création de parc de stationnement vélo aux abords des équipements publics.

FICHE VI 4 – CIRCULATIONS DOUCES**➤ CONTEXTE**

Les déplacements de type doux (en vélos ou à pieds) semblent insuffisamment pratiqués dans la commune de Sivry-Courtry malgré la présence de nombreux chemins communaux inscrits au plan départemental de randonnée pédestre. Les liaisons douces interquartiers sont quasiment inexistantes.

➤ OBJECTIF

- Développer les itinéraires de circulations douces dans la commune,
- Favoriser les pistes cyclables,
- Relier les deux centres bourgs,
- Valorisation des chemins communaux.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Dans le domaine des liaisons douces, les actions définies dans le P.D.U d'Ile de France, intéressant directement la commune, correspondent à :

- ✓ La prise en compte des piétons et cyclistes dans une réflexion globale,
- ✓ L'amélioration de la sécurité des déplacements en modes doux,
- ✓ Le partage de l'espace en aménageant et en assurant la continuité et la commodités des cheminements piétons,
- ✓ Favoriser l'utilisation des deux roues,
- ✓ Favoriser les modes doux et leurs rabattements sur d'autres modes.

La commune envisage donc :

- ✓ De dégager et retracer les sentiers ruraux existants sur la commune,
- ✓ L'aménagement de la RN105 pour sécuriser les cheminements piétons (gardes corps, haies séparatives, ...),
- ✓ Le réaménagement du chemin piéton entre la rue de la Mairie et la rue de l'église, dont l'amélioration de l'éclairage existant et la mise en place d'un revêtement dans le cadre du contrat triennal de voirie,
- ✓ Relier les zones à urbaniser aux zones urbaines par un cheminement de type doux,
- ✓ L'aménagement de cheminements doux en site propre entre la zone résidentielle et les équipements publics notamment par la mise en place d'un emplacement réservé,
- ✓ La mise en place de stationnement vélo aux abords des principaux équipements et l'obligation de leur aménagement lors de la réalisation d'équipements d'intérêt général,
- ✓ L'aménagement d'une piste cyclable le long de la RD115 pour rejoindre le village de Courtry au bourg de Sivry, en accord avec le département.

THEME N°3 – UN OBJECTIF DE QUALITE**FICHE VII – LA VALORISATION DU TISSU URBAIN**

Sivry Courtry est une commune rurale et résidentielle. C'est une commune bi-polaire qui s'articule autour de deux centre villages : Sivry et Courtry.

Plusieurs thèmes se dégagent de la valorisation du tissu urbain :

- la valorisation des centres bourgs,
- la densification des espaces interstitiels,
- la valorisation des extensions urbaines
- la valorisation des entrées de ville,

FICHE VII 1 – LA VALORISATION DES CENTRES BOURGS**➤ CONTEXTE**

Les deux bourgs présentent un caractère briard. Les matériaux utilisés et l'implantation des constructions, notamment à travers les cours intérieures sont typiques. Aujourd'hui certains de ces espaces en centre bourgs sont dégradés ou font l'objet de constructions aux caractéristiques anachroniques par rapport à l'environnement urbain immédiat.

➤ OBJECTIF

- ✓ Préserver les caractéristiques architecturales et d'implantation propre à ce type de village,
- ✓ Valoriser certains espaces dégradés,
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine architectural.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les orientations adoptées pour assurer la valorisation du patrimoine architectural correspondent à :

- ✓ L'adoption de dispositions réglementaires pour conserver les cours intérieures et l'implantation des constructions,

- ✓ L'encouragement à travers le P.L.U. à l'emploi d'un certain type de matériaux,
- ✓ Le réaménagement de la place d'Armes,
- ✓ L'adoption de mesures réglementaires pour permettre la reconversion partielle ou totale des corps de ferme.

FICHE VII 2 – LA DENSIFICATION DES ESPACES INTERSTITIELS**➤ CONTEXTE**

La commune de Sivry Courtry se caractérise par une faiblesse de terrains constructibles. Cela dit, quelques terrains demeurent encore vierges au nord de la RN105. La densification de ces espaces vacants est essentielle en complément de l'urbanisation prévue au sud de la RN105.

➤ OBJECTIF

- ✓ Densifier le tissu urbain existant,
- ✓ Constituer un front bâti cohérent et continu.

➤ ORIENTATIONS D'URBANAISME ET D'AMENAGEMENT

Les orientations adoptées sont :

- ✓ L'adoption de mesures réglementaires pour faciliter l'urbanisation des terrains vacants (implantation par rapport aux limites séparatives, etc.).

FICHE VII 3 – LA VALORISATION DES EXTENSIONS URBAINES**➤ CONTEXTE**

Certains secteurs de la commune font l'objet d'une urbanisation quelque peu déstructurée. C'est le cas notamment à Courtry et à l'est de la RN105, notamment rue Traversière.

➤ OBJECTIF

- ✓ Valoriser ces secteurs,
- ✓ Redéfinir un maillage cohérent de la voirie et des réseaux,
- ✓ Améliorer les espaces publics.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Diverses orientations sont adoptées pour valoriser ce secteur :

- ✓ Enfouissement des réseaux aériens,
- ✓ Réfection des espaces publics par un traitement des revêtements dans le cadre du plan triennal de voirie, notamment rue du calvaire et rue de la Mare à Courtry,
- ✓ Densification urbaine par l'urbanisation des terrains vacants et des espaces interstitiels,
- ✓ L'adoption de dispositions réglementaires pour planifier et uniformiser les constructions donnant sur la voie public.

FICHE VII 4 – LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE**➤ CONTEXTE**

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.

Le traitement des entrées de ville doit faire l'objet d'une grande vigilance. Les entrées de ville par la RN105 en venant de Melun et du Châtelet en Brie, et la RD115 en venant de Courtry gagneraient à faire l'objet d'une requalification paysagère. A Sivry Courtry, les voies classées à grande circulation correspondent à :

- l'autoroute A5
- les routes nationale 105 et départementale 408, classées routes à grande circulation.

Les constructions y sont interdites dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN105 et RD408 et de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A5, sauf si es règles concernant ces espaces sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➤ OBJECTIF

- ✓ Assurer une urbanisation de qualité le long de entrées de ville,
- ✓ Interdire l'urbanisation le long de la RN105 et de la RD408 et dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- ✓ Sécuriser les entrées de ville.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Une attention particulière doit être portée à ces entrées de ville :

- ✓ Sécuriser l'entrée de ville par la RN105 depuis Melun et le Châtelet en Brie,
- ✓ Mise en place d'un écran végétal en entrée de ville depuis Courtry.

FICHE VIII – LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES**➤ CONTEXTE**

Les espaces boisés couvrent près de 700 hectares du territoire communal et se localisent surtout sur les franges méridionales et orientales. Ils sont représentés principalement par les bois de Saint Cyr, de la Marbrière et de l'Ormoye –chacun représentant une entité boisée de plus de 100 hectares - , mais également par des bosquets et des bois de moindre importance.

➤ OBJECTIF

- ✓ Préserver et protéger ces espaces boisés,
- ✓ Protéger les lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares,
- ✓ Repositionner dans l'armature urbaine les espaces boisés présents dans le tissu urbain,
- ✓ Créer des espaces boisés pour minimiser les coupures urbaines.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. prévoit le classement de tous les espaces boisés présents sur le territoire, sauf les terrains jouxtant la ligne S.N.C.F. soumis à la servitude PT1 et les espaces concernés par les autorisations d'exploitation en cours de validité. Le P.L.U. prévoit en outre des plantations arbustives pour minimiser les impacts paysagers de certains bâtiments et une nouvelle organisation urbaine autour du mail Belle Allée.

- ✓ Classement des espaces boisés,
- ✓ Protéger les lisières des bois et forêts de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués,
- ✓ Création d'un espace boisé à l'est du bourg de Sivry le long du C.V. n°4,
- ✓ Repositionner le mail Belle Allée au cœur de l'armature urbaine.

FICHE IX – LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE**➤ CONTEXTE**

Les espaces agricoles couvrent près de 68% du territoire communal. Ils existent sous la forme de vastes espaces d'openfield et sont présents globalement sur l'ensemble du territoire.

➤ OBJECTIF

- ✓ Préserver l'agriculture, ainsi que les constructions qui sont liées ou nécessaires à cette activité, telles que les fermes.

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les orientations prises dans le P.L.U visant à pérenniser l'espace agricole correspondent à :

- ✓ L'adoption de dispositions réglementaires n'autorisant que la réalisation de constructions liées à l'agriculture dans ces espaces.

FICHE X – LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS**➤ CONTEXTE**

Sivry-Courtry recense un grand nombre d'espaces naturels de qualité, avec notamment un site classé, deux Z.N.I.E.F.F. et de nombreuses zones humides. Ces espaces demandent à être préservé et protégé.

➤ OBJECTIF

- ✓ Préserver les territoires couverts par les Z.N.I.E.F.F. et le site classé,
- ✓ Préserver le réseau des rus et des mares,
- ✓ Préserver les tertres alignés suivant les directions parallèles caractéristiques de la couche géologique, des grès et sables de Fontainebleau, en conformité avec le S.D.R.I.F.

➤ **ORIENTATION D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

La protection des espaces naturels se traduit par :

- ✓ Le classement en zones à vocation naturelle des espaces naturels.

FICHE XI – LA REDUCTION DES NUISANCES ACOUSTIQUES LIEES AUX TRANSPORTS

➤ **CONTEXTE**

Le bruit constitue une des premières nuisances dont souffrent les habitants des zones urbaines. A Sivry-Courtry, il est essentiellement engendré par les infrastructures de transports terrestres (axes routiers et autoroutiers)

L'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, pris en application de la loi du 31 janvier 1992 relative à la lutte contre le bruit, recense les axes susceptibles d'engendrer des nuisances sonores. Le long de ces axes, des secteurs ont été définis, à l'intérieur desquels les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit généré par les voies bruyantes, en dotant les constructions d'un isolement acoustique adapté.

➤ **OBJECTIF**

- ✓ Réduire les nuisances acoustiques engendrées par les infrastructures de transport.

➤ **ORIENTATION D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

- ✓ Conformément à la législation, les secteurs de nuisances acoustiques le long des voies bruyantes sont pris en compte dans le P.L.U et sont reportés en annexe.