



Département de Seine-Et-Marne

## Plan Local d'Urbanisme

### Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approuvé le 18 décembre 2019

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.



# SOMMAIRE

<b>AMENAGEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>5</b>
La protection et la préservation des ressources .....	5
Le paysage .....	6
La préservation et la remise en état des continuités écologiques .....	6
La prise en compte des risques et des nuisances .....	7
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b> .....	<b>8</b>
Urbanisme .....	8
Habitat .....	9
Économie .....	9
<b>EQUIPEMENTS</b> .....	<b>11</b>
Les équipements, Les services et les loisirs .....	11
Les transports et les déplacements .....	11
Le développement des communications numériques .....	12
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>13</b>
<b>SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE</b> .....	<b>14</b>



*Maintenir le caractère essentiellement rural de la commune*

La Plaine de l'Orxois rassemble des terres agricoles fertiles fournissant une grande part de la production céréalière française. En frange du Canal de l'Ourcq, ces terres fertiles doivent être préservées. Mais la notion de caractère rural sous-entend des enjeux de maîtrise de développement urbain, de respect du patrimoine bâti et architectural, et notamment le bâti agricole, et de préservation du cadre de vie.

*Conforter le rôle de bourg dans son cadre naturel et répondre aux besoins en logements par le remplissage du tissu urbain existant*

La commune souhaite poursuivre une évolution démographique modérée en restant dans son enveloppe urbaine ou à sa marge. La commune, située dans la Vallée de l'Ourcq, peu urbanisée et aux paysages riches et diversifiés, a vocation à préserver son patrimoine naturel.

Le village est composé du bourg et de plusieurs hameaux offrant une diversité architecturale mais qui à la fois ne doivent pas favoriser le mitage du territoire.

La protection des espaces naturels doit permettre de circonscrire le développement villageois dans son enveloppe ou à sa marge.

*Conjuguer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale*

La commune jouit d'une localisation favorable au développement économique de par la proximité notamment du pôle urbain de Lizy-Sur-Ourcq et de son aire d'influence qui atteint la partie Sud-Ouest du territoire. Ainsi, la ZAE de Grand Champ, de compétence intercommunale, représente avec les activités de Mary-sur-Marne et Lizy-sur-Ourcq, un pôle d'emplois local important.

Consciente de ce potentiel économique et créateur d'emplois, dans un contexte de hausse du chômage sur la commune, la ZAE Grand Champ devra pouvoir s'étendre et concourir à la diversification du tissu économique local. Le SCoT prévoit ainsi 6,1 ha pour l'extension de la ZAE, dont 0,9 ha sont offerts par la commune d'Ocquerre dans le cadre de la mutualisation des potentialités d'extension.



## LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

*Donner toute sa place à l'agriculture*

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

*Maintenir l'outil agricole*

Le maintien des terres agricoles passe par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer pour abriter de manière rationnelle les outils et les personnes dépendantes de l'exploitation. A contrario les bâtiments qui ne sont plus adaptés aux engins contemporains ne doivent pas alourdir l'exploitation par une charge foncière inutile. Ils doivent donc être conservés au titre du patrimoine et être alors affectés à un usage autre qu'agricole.

*Protéger les boisements*

La commune est peu couverte par les massifs boisés. Les boisements de coteaux doivent être protégés pour leur intérêt écologique, paysager, et pour leur rôle de stabilisation des terres. Ils constituent la trame verte à préserver.

*Valoriser la ressource sylvicole*

Au-delà de leur intérêt environnemental, les boisements et tout particulièrement les peupleraies qui bordent le canal de l'Ourcq, doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.



## LE PAYSAGE

*Préserver le patrimoine des grands parcs*

La tradition des grands parcs se déclinant en accompagnement de châteaux ou belles demeures et dans lesquels des essences végétales exceptionnelles sont plantées depuis des siècles impose une protection différente de celle du boisement. Des moyens de nature à assurer leur maintien, leur préservation, leur mise en valeur, doivent rester envisageables si tant est qu'ils ne consistent pas en des programmes de constructions.

## LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

*Protéger les composantes de la trame verte et bleue*

Les massifs boisés sont de véritables réservoirs de biodiversité qu'il convient de protéger. Même parsemés, ils constituent des corridors dits « en pas japonais ».

Dans le contexte d'espaces agricoles dominants, les corridors écologiques s'appuient sur :

- Les bosquets épars fréquentés par la faune lors de ses déplacements entre les grands réservoirs de biodiversité. Ces espaces boisés, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge et donc en excluant les coupes à blanc ;
- Les vallons des cours d'eau et les abords du canal de l'Ourcq dont la richesse écologique est à conforter. C'est l'adéquation entre une multitude d'écosystèmes (milieux en eau, herbacés, boisés, humides, prairiaux), qui fonde le caractère remarquable de ces corridors.

Ils forment la Trame Verte et Bleue à préserver.

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

*Prendre en compte les nuisances sonores et les risques technologiques*

La commune est traversée par des canalisations de transport de gaz. Ces canalisations sont susceptibles d'avoir une incidence sur des projets de construction situés à proximité et doivent donc être prises en compte dans la planification urbaine de la commune.

Les nuisances sonores qui sont susceptibles d'impacter la commune concernent les lignes ferroviaires. La ligne SNCF qui traverse la commune selon l'axe Nord/Sud est située à 90 m des premières habitations. L'urbanisation de la commune devra prendre en compte cette nuisance afin de ne pas aggraver l'exposition des futures habitations.

## *Prendre en compte les risques géologiques*

Le sous-sol argileux impose de limiter la constructibilité sur les secteurs connus pour les phénomènes de retrait gonflement, en particulier au Sud-Est du territoire communal.

## *Favoriser l'architecture durable en profitant des synergies apportées par le CFA et son développement à l'écoconstruction*

Il s'agira de profiter de la présence du CFA sur le territoire communal, qui a récemment développé son champ de formation à l'utilisation d'agro-matériaux dans la construction, pour utiliser et valoriser ce savoir-faire sur la commune, que ce soit pour la construction de bâtiments publics ou habitations privées. L'application d'une architecture plus durable et moins consommatrice d'énergie est évidemment recherchée.



## URBANISME

### *Temporiser la croissance démographique*

Les dernières années ont été marquées par un afflux de population non négligeable (près de 150 habitants supplémentaires en 15 ans). Recherchant un équilibre entre son attractivité et le maintien de son caractère, la commune souhaite d'une part ralentir la croissance démographique, mais aussi et surtout temporiser la pression qui risque de se produire suite au développement économique. L'enjeu est de contrôler le développement urbain pour ne pas dépasser les 535 habitants prévus par le SCoT à l'horizon 2030.

### *Circonscrire le développement urbain à vocation d'habitat dans les limites actuelles du tissu bâti ou à sa marge*

Conformément aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et de réduction des déplacements, les secteurs de développement de l'habitat devront donc être considérés au regard des possibilités de densification, de renouvellement urbain, de réhabilitation et de remplissage en appui des équipements et des principaux services de la commune, sur des secteurs bien pourvus en transports collectifs, et conformément aux enjeux de mixité.

La création de nouveaux logements doit, entre autres, être privilégiée :

- progressivement, en remplissage des terrains disponibles dans les enveloppes bâties,
- en renouvellement des logements sous-occupés.

### *Freiner le développement des écarts*

Les hameaux de Marnoue les Moines et de la Trousse pourront connaître un remplissage ou renouvellement de leur enveloppe bâtie sur des terrains desservis par les réseaux et en capacité suffisante.

Les autres noyaux bâtis et écarts ne devront pas connaître de développement en matière de création de nouveaux logements, le secteur du Bruit de Lizy étant identifié en zone humide classe 2 par la DRIEE.

### *Adapter le renouvellement urbain à la forme urbaine existante*

Si la densification urbaine s'impose sur l'ensemble de la commune, elle ne peut s'exprimer partout de la même manière.

La forme urbaine traditionnelle est caractérisée par plusieurs noyaux qui doivent connaître des vocations et des évolutions potentielles différentes selon leur localisation et les contraintes.

Le village pourra offrir un remplissage et une extension urbaine susceptible d'accueillir des logements, au travers du développement urbain et du réinvestissement du bâti traditionnel.



## HABITAT

### *Maintenir le parcours résidentiel*

A l'heure actuelle, la diversité du parc de logements permet de réaliser un véritable parcours résidentiel dans la commune. Il convient de perdurer dans cette voie en préservant notamment l'équilibre entre les types de logements (maisons individuelles de taille variée et appartements).

### *Protéger le patrimoine bâti*

Les bâtiments à caractère patrimonial doivent être conservés et mis en valeur, en veillant à conforter leur style architectural.

Afin d'assurer leur sauvegarde, ces bâtiments doivent pouvoir être reconvertis :

- dans le bourg, en y aménageant des logements, services, équipements et activités tertiaires ;
- au sein des espaces naturels et agricole, pour les grandes demeures ou les anciennes fermes, en privilégiant les services et les activités fondées sur le tourisme, l'hôtellerie de particuliers ou d'entreprises, et les activités festives ou de loisirs, et les logements de façon limitée.
- dans les fermes en activité, en diversifiant l'activité agricole.

## ÉCONOMIE

### *Conforter la zone d'activités de Grand Champ et promouvoir son développement*

La ZAE intercommunale de Grand Champ est une des principales zones d'activités du territoire Marne-Ourcq. Le SCoT prévoit son extension à hauteur de 6,1 ha.

Il s'agira pour la commune de faciliter les conditions d'implantation des entreprises, que ce soit au travers d'une bonne desserte par les infrastructures routières et ferroviaires, une offre foncière adaptée et équilibrée, et une bonne qualité de services.

Les nouvelles constructions devront veiller à s'insérer dans leur environnement proche afin de préserver la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. Les transitions avec la plaine agricole et les espaces urbanisés devront être particulièrement soignées.

### *Faire valoir la filière de l'écoconstruction*

La présence du CFA sur le territoire communal est un atout pour Ocquerre. Afin de faire rayonner ce centre de formation, les synergies avec les entreprises existantes ou futures sont à développer, dans le but d'appliquer ce savoir-faire sur la commune mais également de



l'exporter à plus grande échelle.

### *Pérenniser l'activité agricole et les outils de production*

L'activité agricole participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

L'outil de production agricole doit aussi pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

Les bâtiments agricoles à caractère patrimonial devenus inadaptés aux modes de productions et aux engins actuels devront pour être conservés pouvoir changer d'usage si tant est que cette reconversion ne nuise pas au bon fonctionnement de l'exploitation agricole.

### *Développer l'économie touristique vers l'agro-tourisme et le tourisme vert*

Le cadre champêtre ainsi que les activités agricoles présentes sur le territoire constituent un levier pour le développement de l'agro tourisme.



## LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Satisfaire les besoins en commerces et services sur le pôle urbain le plus proche*

La commune ne dispose pas de commerces et de services. L'éclatement de ses noyaux urbains ne permet pas d'imaginer la viabilité de tels services qui peuvent et doivent être satisfaits sur la ville de Lizy-sur-Ourcq.

*Renforcer l'offre en équipements sportifs dans le cadre de l'intercommunalité*

En revanche, la commune peut profiter de sa proximité avec le pôle urbain de Lizy pour offrir aux habitants une offre en équipements sportifs renforcée et donc mutualisée à l'échelle de l'intercommunalité.

*Améliorer la défense incendie*

La défense incendie doit être améliorée en augmentant le débit d'eau potable notamment sur le hameau de la Trousse, et en mettant en place un système suffisant sur le hameau de Vieux-Moulin.

## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

*Organiser les déplacements vers les pôles d'emplois à l'échelle intercommunale*

L'accueil de population nécessite de maintenir un réseau de transports collectifs performant à l'échelle intercommunale assurant le rabattement vers la gare de Lizy-sur-Ourcq et une bonne desserte vers les bassins d'emplois ainsi que le CFA.

*Améliorer l'accessibilité à la gare*

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers la gare et le Pyramide en élargissant les plages horaires aussi en dehors des heures de pointes. A défaut, des aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement.

*Anticiper le développement du pôle des Effaneaux*

En vue de la création d'un nouveau pôle économique structurant sur le secteur des Effaneaux, le SCoT prévoit de développer de nouvelles liaisons vers les Effaneaux, pour la desserte par les transports collectifs notamment, depuis les autres pôles du territoire. Ocquerre est localisée sur la trajectoire d'une liaison depuis les pôles de Lizy-Sur-Ourcq et Mary-Sur-Marne. Actuellement, une réflexion est menée par l'intercommunalité pour étudier les différentes possibilités en termes de desserte du futur pôle des Effaneaux par les transports collectifs.

## LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

*Créer une bonne desserte en télécommunication numérique*

Un réel effort pour desservir la commune en télécommunication numérique est indispensable et attendu de l'intercommunalité et du département puisque n'étant pas de la compétence de la commune. C'est un enjeu de taille qui impacte largement l'attractivité des territoires mal couverts, qu'elle soit humaine ou économique.

## OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

*Prioriser le développement de l'habitat dans le tissu bâti existant*

Les orientations retenues pour assurer les besoins futurs en logements tendent vers un développement urbain qui privilégie la densification à l'extension et donc moins consommateur d'espace.

A court terme, il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- la constructibilité des terrains à l'intérieur du village,
- La constructibilité des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des hameaux sur les espaces qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux zones naturelles,
- la reconversion des bâtiments à caractère patrimonial,
- la résorption des logements sous-occupés.

*Limiter les surfaces à ouvrir à l'urbanisation à la satisfaction de l'objectif démographique*

Les extensions urbaines à vocation d'habitat sont dimensionnées au regard des capacités constructibles du tissu.

Elles doivent être localisées sur le village, en continuité directe avec le bâti existant.

*Permettre le développement des activités économiques et des équipements en lien avec la stratégie intercommunale*

Le développement économique à l'échelle intercommunale sur la ZAE de Grand Champ doit se poursuivre. Il consommera au maximum 6,1 hectares sur le territoire communal.

Le projet d'implantation d'un pôle sportif sur le secteur du Bruit de Lizy, dont la compétence revient à la communauté de communes, viendra consommer environ 3,4 ha de terres agricoles dans le rayon de 2 km autour de la gare.

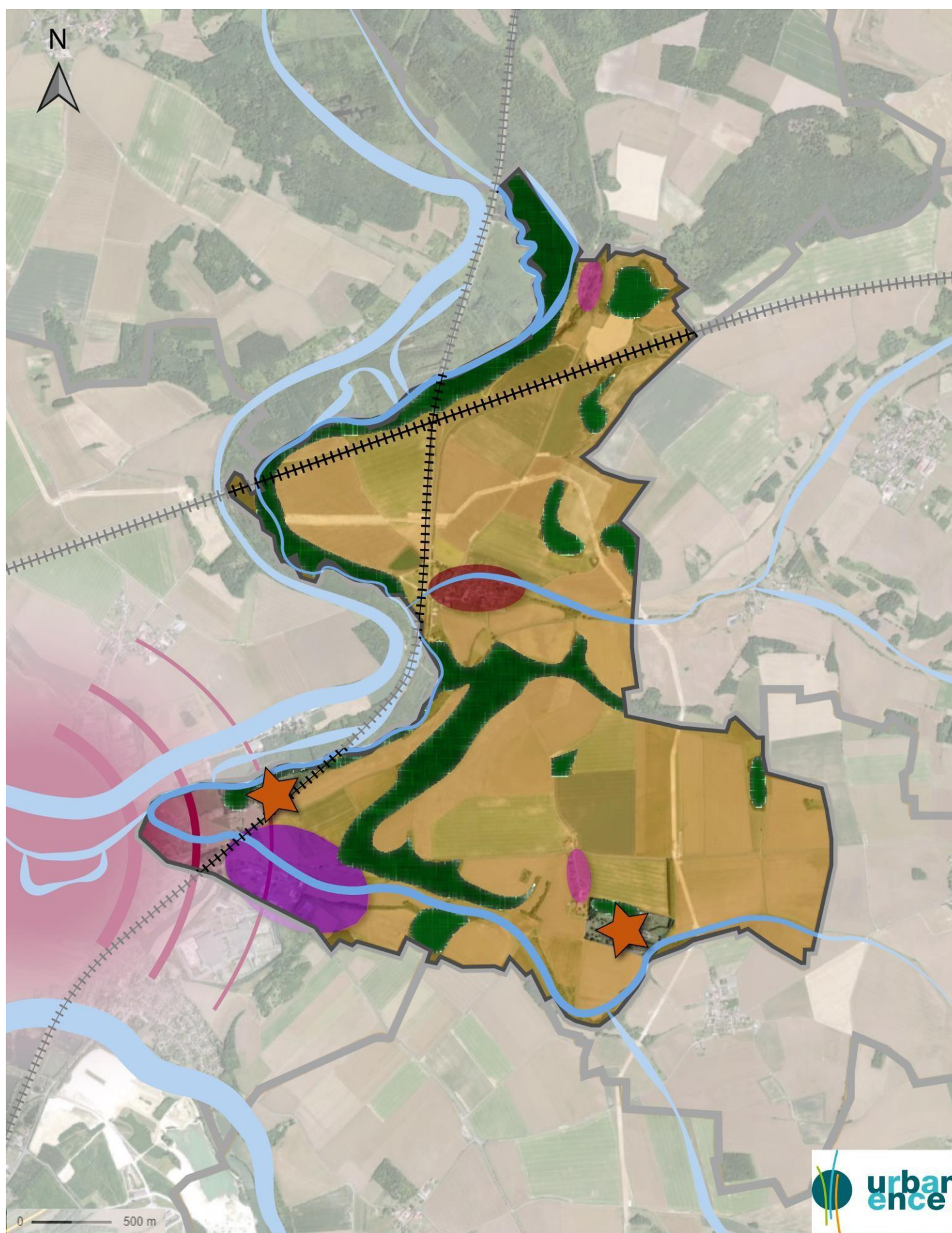
Enfin, 0,1 ha est consacré à l'accueil de logement sur des parcelles en friche, à proximité immédiate du bourg.

Les extensions à vocation d'équipements sont localisées sur le secteur du Bruit de Lizy, dans le rayon de 2 km autour de la gare, et dont la compétence revient à la communauté de communes.

La consommation de l'espace sur le territoire communal toutes vocations villageoises confondues, ne doit pas excéder 9,6 hectares :

- 6,1 ha pour l'extension de la ZAE d'Ocquerre
- 3,5 ha pour les extensions à vocation d'habitat et d'équipement





LÉGENDE

**OCQUERRE**  
Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables (PADD)

-  Enveloppe urbaine à optimiser ou à étendre à la marge
-  Enveloppe urbaine à optimiser
-  ZAE Grand Champ à conforter et prévoir son extension
-  Tirer partie de la proximité du pôle urbain de Lizy-Sur-Ourcq pour développer des projets intercommunaux afin de conforter les polarités
-  Préserver et valoriser le patrimoine
-  Protéger les espaces agricoles
-  Protéger les espaces naturels et boisés
-  Protéger les composantes de la trame bleue
-  HHHH Prendre en compte les nuisances sonores induites par le passage des trains