

Plan Local d'Urbanisme Lizy-sur-Ourcq

Projet d'aménagement et de développement durables / Pièce n°2

Prescription :	19/05/2016
Arrêt-projet :	22/06/2023
Enquête publique :	05/12/2023 au 13/01/2024
Approbation :	04/04/2024

CADRE REGLEMENTAIRE 3

AXE 1 : ALLIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DU CADRE DE VIE 4

ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE 5

ORIENTATION N°2 : METTRE EN VALEUR LE CADRE URBAIN ET LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLES ... 7

ORIENTATIONS N°3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET SOUTENIR LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ..... 8

ORIENTATIONS N°4 : DÉVELOPPER L'USAGE DES MOBILITÉS DOUCES ET L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN 9

AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES..... 11

ORIENTATION N°1 : PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE..... 12

ORIENTATION N°2 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE 13

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES FACTEUR DE DIVERSITE PAYSAGERE..... 14

CADRE REGLEMENTAIRE

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 de l'Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 de l'Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010, l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 de l'Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle) entraîne de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la lutte contre l'étalement urbain et de la consommation d'espaces, qui doit désormais être justifiée dans les documents de planification tel que le PLU.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire...) ou aux opérations d'aménagement, mais les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement écrit et graphique, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec le PADD.

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

AXE 1 : ALLIER DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MAINTIEN DU CADRE DE VIE

Les habitants de Lizy-sur-Ourcq bénéficient d'un cadre de vie agréable agrémenté par l'environnement naturel et agricole. La qualité du cadre de vie en milieu urbain n'est pas en reste avec la présence d'un patrimoine ancien préservé et de secteurs d'habitats et d'activités diversifiés. Avec l'ambition de produire 360 logements à l'horizon 2030, tout l'enjeu du PLU consiste à concilier développement et cadre de vie.

Les multiples composants du cadre de vie amènent à réfléchir sur les éléments déterminants le confort au quotidien, l'agrément et le bien-être des habitants.

L'axe 1 a pour objectif de conjuguer, à l'échelle du PLU, le développement urbain et la valorisation du cadre de vie au travers de quatre grands objectifs :



ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPONSABLE

Le développement urbain de Lizy-sur-Ourcq s'est principalement construit en extension en direction du Nord-Ouest du bourg ancien. En effet, comme le souligne le zonage du Plan des Surfaces Submersibles de la commune, les risques d'inondations de l'Ourcq limitent le développement de la commune au Sud.

En raison de ces contraintes, le développement communal des années 70-80 s'est orienté au Nord du bourg ancien par une succession d'opérations de logements (résidentiels et collectifs) et de zones dédiées aux activités, et ce au détriment des surfaces agricoles et forestières.

La commune veut poursuivre sa croissance démographique et économique tirée par un solde naturel positif (et un solde migratoire stable) et doit donc poursuivre sa production de logements afin de répondre à la demande et aux objectifs du SCoT Marne-Ourcq.

A horizon 2030, la commune doit focaliser ses efforts sur la construction de logement en privilégiant la densification et la mutation de l'existant. En effet, le potentiel de densification et de mutation est important et le SCoT fixe d'importantes restrictions concernant les extensions urbaines. Pour rappel, la commune de Lizy-sur-Ourcq est classifiée par le SCoT comme (source référentiel territorial du SDRIF) :

- **quartier à densifier à proximité d'une gare**, le projet de PLU doit ainsi permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine à l'horizon 2030 et de la densité des espaces d'habitat ;
- **secteur de développement à proximité des gares**, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, soit 5,99ha.
- **agglomération des pôles de centralité**, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible, soit 5,99 ha.

La commune dispose d'un potentiel d'extension total d'environ 12ha d'ici 2030. Cependant, dans l'objectif de mutualisation du SCoT, la commune a cédé 3ha pour la réalisation de projets sur la commune d'Ocquerre. Le potentiel d'extension total final est donc de 9ha d'ici 2030.

De plus, afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT Marne & Ourcq, la commune, disposant d'un quartier à densifier à proximité d'une gare, doit permettre une augmentation minimale des densités humaines et des espaces d'habitat de l'ordre de 15%. Ainsi, la commune doit viser les objectifs suivants :

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus :

- 1. Permettre une augmentation de la densité humaine de l'ordre de 15% entre 2013 et 2030 (obtenir une densité de 47.96 emplois et habitants / hectare)**
- 2. Permettre une augmentation de la densité des espaces d'habitats de l'ordre de 15% entre 2013 et 2030 (obtenir une densité de 28.55 logements / hectare)**
- 3. Limiter la consommation d'espaces totale à 4.7ha à l'horizon 2030.**
- 4. Fixer une densité minimale de 35 logements par hectare pour les projets en extension de l'enveloppe urbaine ou pour les projets en densification comprenant plus de 8 logements.**

Enfin, dans le cadre de son développement, la commune souhaite fixer des objectifs supplémentaires pour viser un développement urbain responsable et durable :

Objectifs retenus :

- 5. Mobiliser en priorité les espaces mutables et les dents creuses, pour lutter contre l'étalement urbain.**
- 6. Limiter la consommation d'espaces totale à 4.7ha à l'horizon 2030.**
- 7. Proposer une réglementation adaptée aux différents espaces bâtis afin de favoriser la densification.**
- 8. Mettre en place des zones dédiées aux activités économiques existantes et futures.**
- 9. Garantir la protection des biens et des personnes en prenant en compte les risques et nuisances impactant le territoire communal, en premier lieu le risque d'inondation avec la prise en compte du Plan des Surfaces Submersibles (PSS).**

ORIENTATION N°2 : METTRE EN VALEUR LE CADRE URBAIN ET LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REMARQUABLES

La commune de Lizy-sur-Ourcq surprend par la diversité de son cadre urbain : bourg ancien, quartiers résidentiels pavillonnaires et collectifs, hameau ancien rattaché au bourg, zones d'activités industrielles, fermes et activités agricoles, etc. Les diverses strates de constructions érigées au cours du temps participent à la richesse et la diversité du cadre de vie urbain. **La diversité d'habitat, d'architecture et d'ambiance urbaine constitue un atout que la commune doit valoriser pour son attractivité, et ce notamment à travers son patrimoine.**

L'histoire et le développement anciens de Lizy-sur-Ourcq sont identifiables au travers de son patrimoine varié. En effet, l'église Saint-Médard, classée monument historique, et le château de Lizy-sur-Ourcq sont des monuments remarquables dont la construction remonte au XVI^e siècle.

Le développement de la commune est également lié à l'aménagement de l'Ourcq, avec la mise en place du canal à partir de 1822 et son exploitation (manufactures hydrauliques, transport de sucre...). Les vestiges de cette activité que sont l'ancien moulin, l'écluse et les aménagements du canal de l'Ourcq contribuent aujourd'hui à l'agrément du cadre de vie des habitants.

De plus, la commune est marquée par la diversité architecturale des maisons du bourg ancien et les pavillons anciens présents dans les parties urbanisées anciennes, incluant le hameau d'Échampeu et ses fermes anciennes. Le patrimoine vernaculaire associé à la commune (lavoir d'Échampeu, cimetière, moulin...) constitue une part importante et symbolique de l'environnement des Lizéens.

L'existence de ces monuments et lieux particuliers constitue également un facteur d'attractivité touristique, notamment dans le cadre du développement des activités sportives liées aux mobilités douces (randonnées, vélos). De plus, le canal de l'Ourcq constitue un tronçon navigable identifié comme secteur stratégique pour le **développement du tourisme fluvial**.

Objectifs retenus :

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">10. Instaurer les prescriptions nécessaires à la protection de l'aspect extérieur des constructions afin préserver l'intérêt architectural et historique des constructions du bourg, en cohérence avec le périmètre modifié des abords des monuments historiques.11. Identifier et protéger les éléments remarquables liés au patrimoine vernaculaire (lavoirs, murs...).12. Permettre l'implantation d'équipements sportifs et touristiques. |
|--|

ORIENTATIONS N°3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET SOUTENIR LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

La présence d'un tissu commercial et artisanal développé constitue un enjeu majeur pour la commune. En effet, l'animation commerciale et les services de proximité constituent un élément déterminant pour le cadre de vie des habitants et l'identité de la commune. La sauvegarde du commerce et des services de proximité favorise le maintien de la population et l'implantation pérenne de nouveaux habitants.

Les secteurs de sauvegarde du commerce et des services de proximité incluent essentiellement le centre-bourg et la zone commerciale de Granchamp. Ces deux polarités structurent l'environnement commercial de la commune et répondent aux besoins de consommation des habitants. La préservation du commerce et de l'artisanat de proximité en centre-bourg participe également à la qualité et l'animation du cadre de vie.

Les polarités commerciales de la commune représentent donc des secteurs stratégiques à l'équilibre fragile. La rue commerçante du centre ancien est impactée par des problèmes de locaux vétustes et de vacance des commerces (taux de vacance : 20 %) susceptibles de ternir l'attractivité commerciale du secteur. La zone d'activités présente au Nord a également été touchée par la fermeture de certaines enseignes (notamment le discounter Netto), réduisant de facto la diversité de l'offre commerciale.

L'objectif du PLU sera donc de conforter les polarités commerciales de la commune en créant un environnement favorable au maintien et à l'implantation pérenne des enseignes, des commerces de proximité et des artisans.

Objectifs retenus :

- 13. Soutenir les centralités commerciales par un règlement adapté (artisanat et commerce de détail en particulier).**
- 14. Interdire temporairement le changement de destination des linéaires associés aux « commerces et activités de service » présents en centre-bourg.**
- 15. Privilégier la construction de logements à proximité des polarités commerciales.**
- 16. Préserver les éléments bâtis les plus emblématiques/caractéristiques de la commune par une identification au titre de l'article L151-19CU.**
- 17. Anticiper le développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques lors de tous projets de construction.**
- 18. Permettre le développement des réseaux d'énergie.**
- 19. Prévoir le développement des équipements communaux par la mise en place de zones spécifiques/réservées.**

ORIENTATIONS N°4 : DÉVELOPPER L'USAGE DES MOBILITÉS DOUCES ET L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN

L'évolution des comportements et des usages des habitants invite à mener une réflexion autour des **mobilités douces et de l'accessibilité des transports en commun sur Lizy-sur-Ourcq**.

La commune dispose d'une desserte en transports en commun diversifiée (ligne de Transilien P, plusieurs lignes de bus vers Meaux et Paris). Au cours de ces dernières années, le développement des transports en commun a permis d'encourager le report modal des automobilistes vers l'usage des bus et du Transilien. **La commune doit encourager ces modes de déplacements dont l'intérêt est de réduire l'autosolisme et la congestion des axes routiers, tout en améliorant la qualité de l'air et de l'environnement.**

La pratique quotidienne et occasionnelle (via les chemins de randonnée, cyclo route) des modes doux est une réalité à Lizy-sur-Ourcq qui profite d'une bonne desserte. En effet, la commune constitue une étape sportive pour les randonneurs, avec notamment le passage du GR11 et d'un chemin de promenade, et pour les cyclotouristes depuis l'inauguration de la véloroute 52 reliant Paris à Strasbourg.

À plus fine échelle, des cheminements piétons ont été identifiés à plusieurs reprises dans les venelles étroites du bourg ancien ou encore dans les lotissements par des traverses enherbées aérant la trame urbaine.

Il existe donc un véritable potentiel pour le développement des modes doux sur Lizy-sur-Ourcq. Le développement des activités touristiques et sportives favorise également cette évolution.

Objectifs retenus :

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">20. Proposer de nouveaux cheminements doux et itinéraires sportifs.21. Favoriser l'implantation d'équipements de stationnement des cycles lors de la construction de projets immobiliers.22. Prioriser la réalisation de logements autour de la gare avec des densités plus importantes que sur le reste de la commune, en accord avec les prescriptions du SCoT. |
|--|



Schéma de principe de l'axe 1 du PADD :

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Limiter l'étalement urbain et construire des logements en densification de l'existant |  | Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine. |
|  | Encourager le développement des modes de circulations doux. |  | Identifier et préserver la qualité et la diversité des centralités commerciales |
|  | Prévoir des équipements facilitant le passage des cycles le long du canal | Urbanisation : | |
|  | Encourager le développement des itinéraires sportifs |  | Préserver le cadre architectural et historique des constructions du bourg |
| | |  | Enveloppe urbaine à densifier |

AXE 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS, VALORISER LES PAYSAGES ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La commune de Lizy-sur-Ourcq adhère à la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq et intègre le projet de territoire du SCoT Marne-Ourcq depuis 2017.

Le SCoT s'attache à défendre le patrimoine naturel et ses paysages au profit du développement du territoire. Le projet d'aménagement du SCoT s'articule à travers la mise en valeur des paysages, la promotion d'une urbanisation raisonnée et respectueuse des espaces naturels et agricoles et une gestion durable des ressources.

L'axe 2 s'attache à mettre en valeur et protéger le milieu naturel, agricole et forestier qui caractérise l'environnement identifiable et le cadre de vie des habitants. La protection des continuités écologiques et la valorisation des paysages constituent les piliers complémentaires afin d'assurer l'équilibre entre le milieu urbain et les espaces naturels, agricoles et forestiers.



ORIENTATION N°1 : PROMOUVOIR LA NATURE EN VILLE

Le développement urbain de la commune s'est principalement orienté vers le Nord-Est de la commune au détriment de l'emprise des milieux naturels et agricoles. L'analyse de la consommation foncière de ces 10 dernières années a permis de mettre en évidence que ce phénomène est toujours actif, bien que réduit, au Nord de la commune, notamment dans le secteur du hameau d'Échampeu par le biais d'opérations de lotissement de type résidentiel.

La commune a pour objectif de lutter contre l'étalement urbain en privilégiant la densification du bâti existant et la requalification de l'habitat ancien.

Les milieux naturels présents sur la commune, y compris dans la trame urbaine, participent à l'équilibre de la biodiversité, tout en améliorant le cadre de vie par des espaces de respiration urbaine et des vues paysagères. La commune reconnaît le caractère structurant des trames vertes et bleues comme atout écologique, paysager et facteur d'identité.

L'identification des corridors naturels et des réservoirs de biodiversité doit permettre de mettre en place les règles de protection nécessaire à leur bon fonctionnement écologique. En complément, **la commune souhaite protéger son patrimoine paysager naturel en milieu urbain à travers des mesures de protection et de mise en valeur.**

Objectifs retenus :

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">23. Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages naturels (haies, arbres remarquables...) intégrés ou en transition avec le milieu urbain.24. Imposer le maintien d'une emprise minimale du couvert végétal lors de projets de construction afin de limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur.25. Utiliser, dans la mesure du possible, des essences locales et interdire les essences invasives.26. Proposer de nouveaux sites pour les jardins locatifs communaux. |
|--|

ORIENTATION N°2 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'activité agricole occupe principalement les parties Nord et Est de la commune sur plus des deux tiers de sa superficie. Le milieu agricole contribue à **définir le paysage** et constitue un agrément recherché des habitants pour leur **cadre de vie**. De plus, l'activité agricole constitue un pan de l'activité économique que la commune souhaite préserver.

Par ailleurs, le milieu agricole présente **un intérêt écologique** pour les espèces adoptant le milieu agricole et abrite des zones humides qu'il convient de protéger dans la mesure du possible. **Garantir la préservation des terres agricoles et la maîtrise des transitions paysagères revêt donc d'une grande importance pour la commune.**

Toutefois, le milieu agricole est sous l'influence de la pression foncière de l'étalement urbain de l'agglomération urbaine et le nombre d'exploitants agricoles a tendance à diminuer. **La commune devra donc mettre en place les protections nécessaires à la sauvegarde du couvert agricole.**

Objectifs retenus :

- 27. Protéger la plaine agricole et son caractère paysager contre l'aménagement de nouvelles constructions, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.**
- 28. Mettre en place les mesures de protection des zones humides dans le milieu agricole.**
- 29. Organiser la mise en place de zones de transition paysagères entre le milieu urbain et la plaine agricole.**

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES FACTEUR DE DIVERSITÉ PAYSAGÈRE

D'une reconnaissance au niveau local et national, les milieux naturels de la commune figurent comme des zones écologiques d'importance. Le cadre naturel du territoire est remarquable, mais encore assez fragile : afin de préserver les espaces sensibles, **la commune aspire à protéger les éléments faisant l'objet d'un classement ou d'un inventaire pour des motifs écologiques : ZNIEFF 1 & 2, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, zones humides...**

Ces corridors écologiques sont accompagnés de petits éléments verts tels que les haies, bosquets et vergers **façonnant le paysage et créant une continuité sur l'ensemble du territoire**. Afin de compléter sa démarche de **protection du cadre écologique en milieu urbain et naturel**, et **d'agrémenter la qualité de vie des habitants**, **la commune est désireuse d'identifier et de protéger ces éléments remarquables**.

La commune s'inscrit dans un environnement paysager diversifié, marqué par la présence de l'ensemble paysager de la Vallée de l'Ourcq caractérisée par la présence des cours d'eau, des coteaux boisés et par le milieu agricole ceinturant la commune. La plaine de la Vallée du Multien présente à l'ouest de la commune se différencie par des paysages de grandes cultures et de vallons secs qui s'étendent à perte de vue.

La richesse des paysages et des éléments naturels participe à l'attrait touristique et au cadre de vie de la commune, sa protection est donc un enjeu important du territoire.

L'Ourcq et les milieux humides (coteaux fluviaux, bois marécageux, mares...), présents sur la partie Sud-Est de la commune, constituent **des éléments de paysage dont la nature est fragile et susceptible d'être perturbée par les activités humaines**.

La commune souhaite donc accorder les **mesures de protection adaptées aux milieux paysagers** dont l'intérêt écologique est reconnu.

Objectifs retenus :

- 30. Assurer les espaces naturels et sensibles (ZNIEFF, corridors...) vers un niveau de protection élevé afin de préserver la biodiversité et de la qualité paysagère de Lizy-sur-Ourcq.**
- 31. Identifier les boisements à protéger et interdire tous changements de destination ou mode d'occupation susceptible de compromettre leur intégrité, particulièrement pour les plus petits éléments.**
- 32. Mettre en valeur et protéger les éléments verts structurant le paysage (haies, vergers...).**

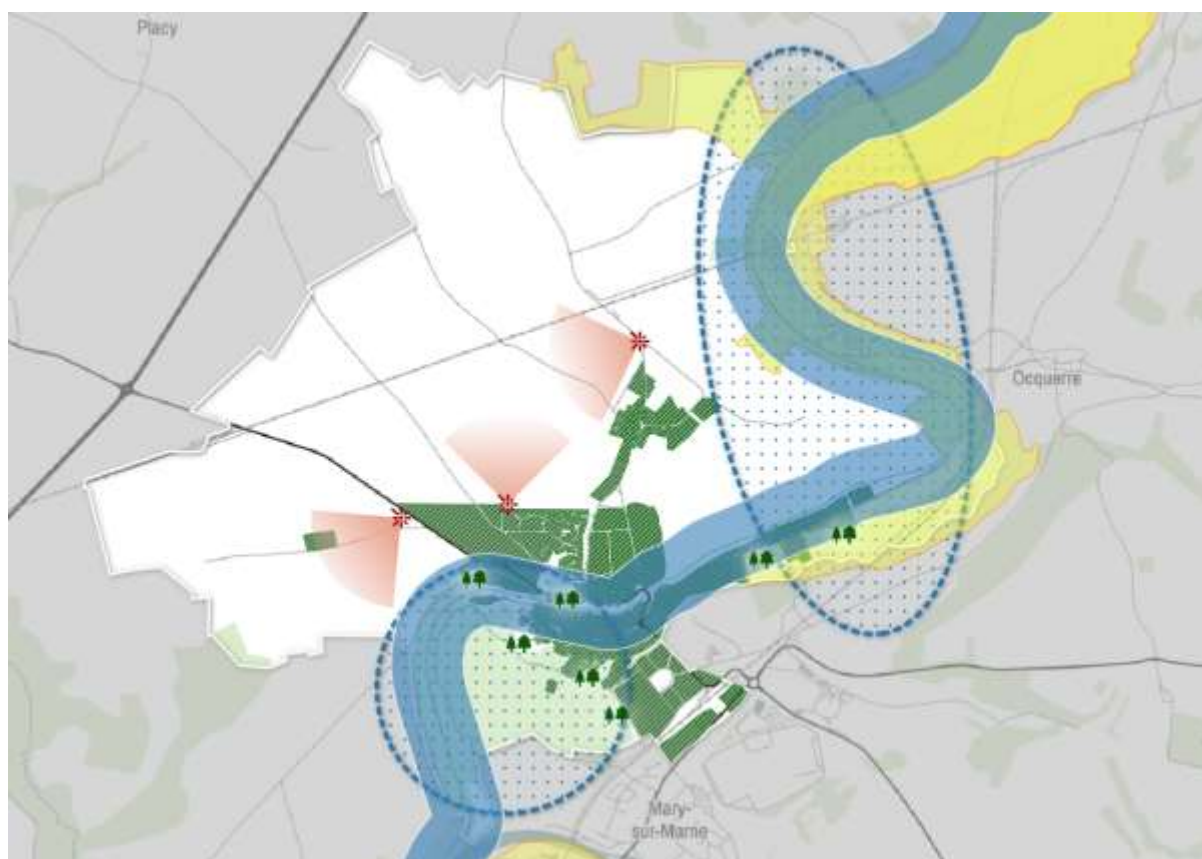









Schéma de principes de l'axe 2 du PADD :

-  Préserver les cônes de vue sur les espaces agricoles et forestiers
 -  Maintenir les espaces de respiration forestiers en continuité ou en transition du milieu urbain
 -  Protéger le corridor écologique majeur lié à la présence de l'Ourcq
 -  Prise en compte et protection des zones humides
 -  Identifier et protéger les espaces de nature classés (ZNIEFF)
- Urbanisme :
-  Mettre en valeur et protéger les éléments verts paysagers (haies, vergers...) présents en continuité ou en transition du milieu urbain
 -  Densifier la trame urbaine existante