



Département de Seine-Et-Marne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approuvé le 18 décembre 2019

SOMMAIRE

1. PREALABLE.....	4
2. OAP « EXTENSION ZAE GRANDCHAMP »	5
2.1 ETAT INITIAL DU SITE	5
2.2 ENJEUX ET OBJECTIFS.....	6
2.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	6
2.4 CARTOGRAPHIE	8
3. OAP « EXTENSION DE LA ZONE D'EQUIPEMENTS DU BRUIT DE LIZY »	9
3.1 ETAT INITIAL DU SITE	9
3.2 ENJEUX ET OBJECTIFS.....	11
3.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	11
3.4 CARTOGRAPHIE	13
4. OAP « SUD DU CENTRE-BOURG »	14
4.1 ETAT INITIAL DU SITE	14
4.2 ENJEUX ET OBJECTIFS.....	15
4.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16
4.4 CARTOGRAPHIE	17

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune. Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles sont **obligatoires dès lors que dans une zone AU** (A Urbaniser) les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone A Urbaniser, ces orientations peuvent définir les **actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes visent à définir des actions et des opérations nécessaires pour :

- En lien avec la politique intercommunale :
 - Assurer le **développement économique de la commune et implanter de nouveaux emplois**,
 - Permettre l'**extension d'une zone d'équipements sportifs** dans le Sud – Ouest de la commune,
- Assurer les **bonnes conditions de développement de l'urbanisation dans le centre-bourg**.

Sur la commune de Ocquerre, le diagnostic a mis en évidence le rôle que joue aujourd'hui **la zone d'activité de Grand Champ**, dans la satisfaction des besoins en matière de développement économique et d'emplois, conformément aux orientations du SCoT. Les activités nécessitant pour la plupart des constructions dont la volumétrie et les nuisances ne sont pas compatibles avec un tissu urbain à vocation d'habitation, il s'agit donc de poursuivre la création d'emplois sur cette zone en lui offrant la possibilité de s'étendre en continuité de la zone d'activités existante.

Dans la logique de conforter le pôle Lizy-sur-Ourcq, Mary-sur-Marne, Ocquerre, l'intercommunalité souhaite par ailleurs **renforcer l'offre en équipements sportifs**. Enfin, la réévaluation à la baisse des besoins d'extension du centre-bourg conduit la commune à **réestimer les potentialités et leur localisation, qui doit venir renforcer le rôle du bourg**.

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation concernent trois secteurs :

- **L'extension de la ZAE de Grand Champ**

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- L'extension de la zone d'équipement du Bruit de Lizy
- Le Sud du centre-bourg

2. OAP « EXTENSION ZAE GRAND CHAMP »

2.1 ETAT INITIAL DU SITE

La ZAE de Grand Champ représente actuellement une surface de 17,3 ha. Située à l'extrémité Sud de la commune, en limite de Mary-sur-Marne, elle représente un pôle d'emplois local important. Elle accueille 7 entreprises, (dont PRONORD EST et Viandes de l'Oise) et un CFA (Afobat).

Sa localisation en entrée de ville Sud de la commune lui confère des enjeux de traitement qualitatif relatifs à son insertion urbaine et paysagère. D'ailleurs la ZAE comprend aujourd'hui de nombreux espaces plantés et engazonnés, et le traitement des constructions et de leurs abords est particulièrement soigné.

Sa localisation est stratégique car la ZAE est implantée au carrefour entre la D17 qui permet de rejoindre Meaux, et la D401, qui mène à l'aéroport Charles De Gaulle et relie l'autoroute A4.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Cette zone est vouée à connaître une extension dans le cadre du SCoT, qui réserve une surface de 6,1 ha à cet effet.

Le périmètre défini pour accueillir l'extension économique est aujourd'hui constitué d'espaces agricoles, et est séparé de la ZAE existante par un ru busé, le ru de Méranne. La présente OAP tend à préciser les principes d'aménagement qui cadreront l'urbanisation à venir de la zone d'extension.

2.2 **ENJEUX ET OBJECTIFS**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à encadrer l'aménagement de cette future extension de la zone d'activités économiques existante afin de prendre en compte sa localisation d'entrée de ville, et de permettre sa bonne insertion dans le fonctionnement global du territoire.

L'extension représente une surface d'environ 6,1 ha et vise à accueillir des infrastructures à vocation économique.

Réalisée en continuité de l'enveloppe urbaine existante et des activités économiques autorisées sur la ZAE, elle vise à créer une zone d'activités pouvant accueillir des constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, activités artisanales, bureaux, et commerces, hébergement hôtelier...

L'extension de cette zone viendra :

- Créer de nouveaux emplois sur l'agglomération Lizy/Mary/Ocquerre,
- Conforter le dynamisme économique du territoire intercommunal,
- Permettre aux entreprises nécessitant de grands espaces de pouvoir s'implanter.

2.3 **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT**

Le secteur peut être considéré comme porteur d'enjeux de valorisation de l'entrée de ville. Dans la continuité de la ZAE existante, qui est à l'entrée Sud de la commune, et qui fait preuve d'un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif, l'extension doit faire preuve d'un aménagement similaire, afin d'assurer la cohérence d'ensemble de ces deux entités, qui à terme n'en formeront plus qu'une. Au carrefour entre deux axes structurants, la D17 et la D401, les vues depuis ces voies seront particulièrement soignées afin de renvoyer une image valorisante de la zone et plus globalement, du territoire intercommunal du Pays de l'Ourcq.

2.3.1 L'INTEGRATION URBAINE

L'extension de la ZAE se situe au carrefour entre deux axes majeurs, la D17 et la D401. Les façades donnant sur ces axes seront des façades nobles et devront donc être valorisées, ce qui donnera également une meilleure visibilité aux entreprises implantées. Sachant que le site bénéficie d'un linéaire de près de 600 m de façade sur les voies départementales. L'enjeu d'organisation et de valorisation des constructions est donc de taille, d'autant plus qu'il s'agira également de traiter de façon qualitative la lisière avec l'espace agricole.

L'intégration urbaine de cette extension s'appuie sur le raccordement aux voies existantes, la D17 et/ou la D401, en fonction de l'accès le plus approprié. Ces accès devront faire l'objet d'aménagements adaptés au contexte hors agglomération en concertation avec les services du Département.

A l'intérieur de la zone, des voies de desserte assureront l'accessibilité aux différentes constructions, en respect avec l'orientation du terrain. Elles définiront des perspectives lisibles et viendront délimiter et desservir les futures implantations en valorisant l'ensemble des parcelles cessibles.

La circulation des piétons et vélos devra également être permise par des aménagements adaptés au fonctionnement de la future zone d'activités. Le principe de maillage doux, tel que présenté, ne pourra avoir qu'un usage interne à la zone et devrait s'accompagner d'une réflexion pour assurer une continuité vers la zone urbaine.

Le stationnement sera majoritairement géré à la parcelle, dans l'optique de limiter le stationnement sur voirie, peu valorisant.

2.3.2 L'INTERGATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

La végétation bordera l'ensemble de la zone pour constituer un élément remarquable du paysage et conserver un réservoir de biodiversité ainsi qu'une continuité écologique en renforçant la trame verte urbaine.

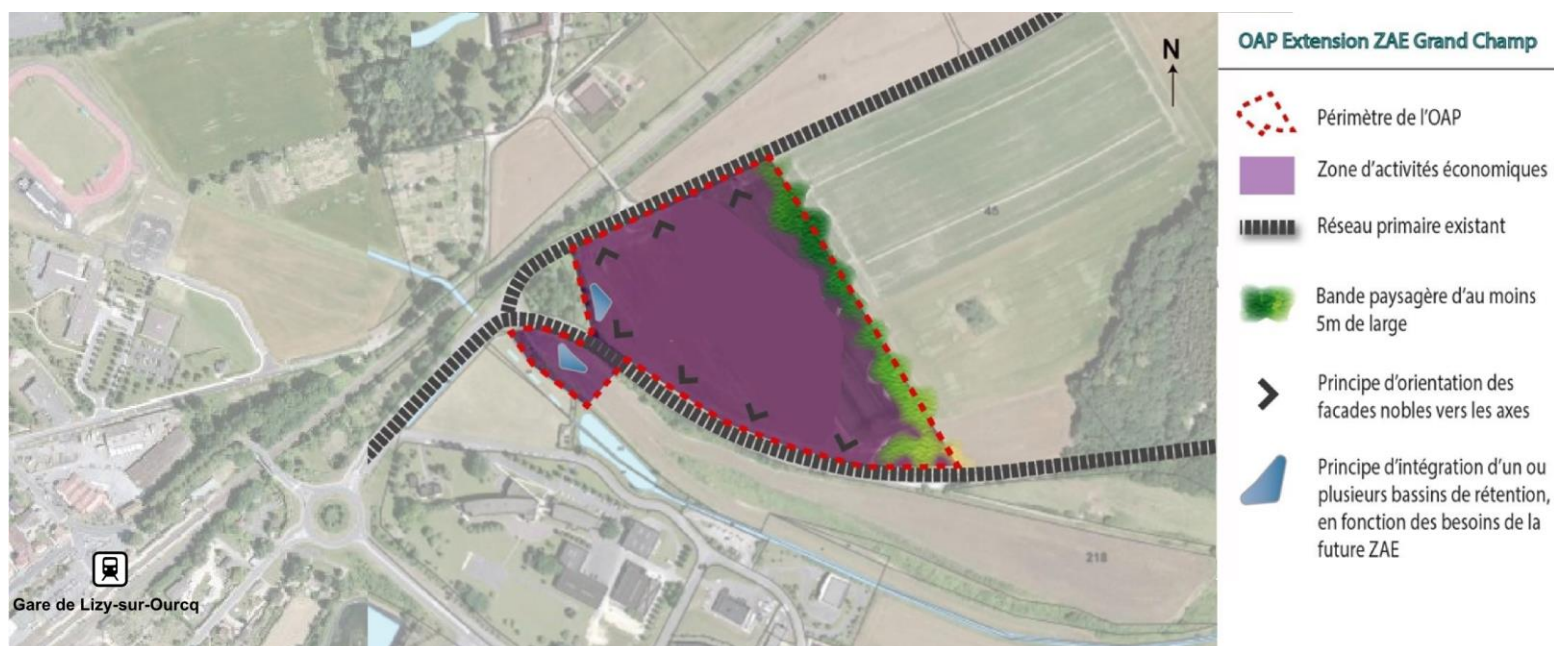
Plus spécifiquement, une bande paysagère boisée d'au moins 5m de large devra être implantée en limite avec les cultures, et ainsi jouer un rôle de « zone tampon » entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Cette bande ne devra toutefois pas constituer un masque vis-à-vis des carrefours d'accès à ménager sur les routes départementales.

Les voies d'accès et internes à la zone seront paysagées, afin d'assurer la qualité environnementale et paysagère du site.

Pour finir, la gestion des eaux pluviales se fera principalement en surface, afin de limiter les débits dans les réseaux d'eau publics, et d'enrichir le paysage du parc d'entreprises et son environnement. Un ou plusieurs bassins de rétention, en fonction des besoins et des caractéristiques techniques, seront prévus aux endroits les plus appropriés.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.4 CARTOGRAPHIE



3. OAP « EXTENSION DE LA ZONE D'EQUIPEMENTS DU BRUIT DE LIZY » »

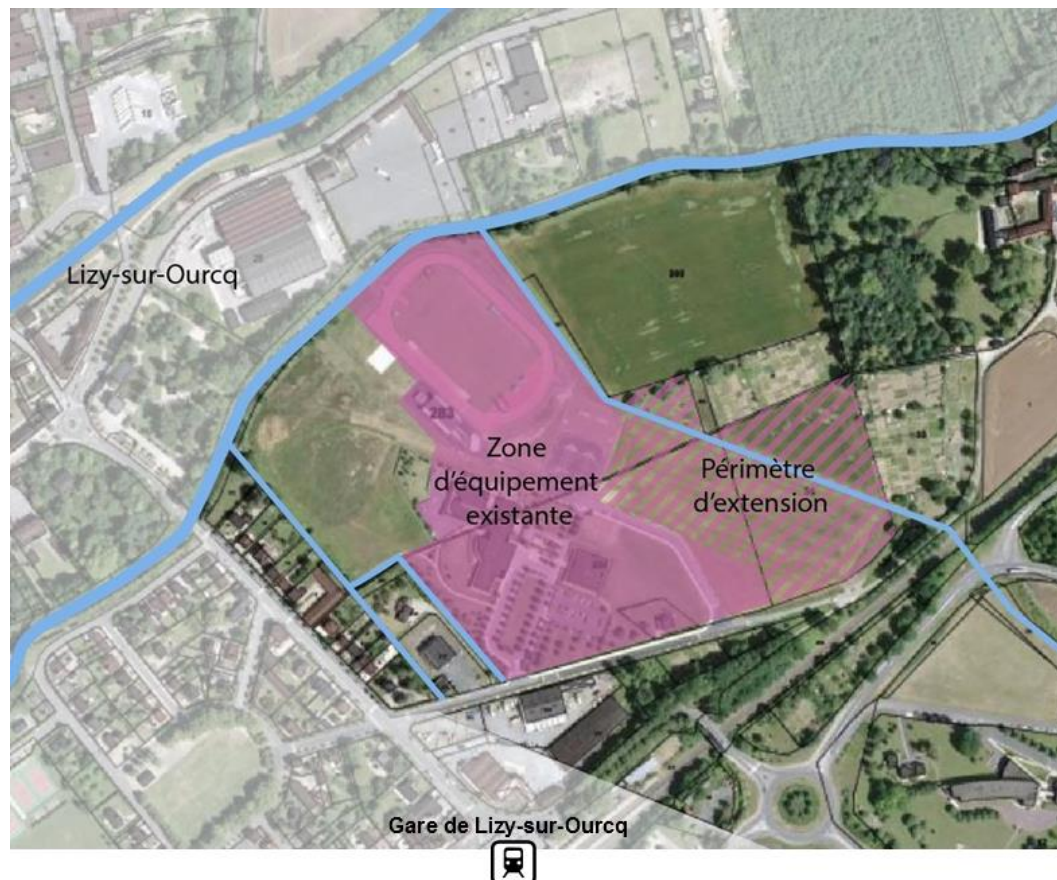
3.1 ETAT INITIAL DU SITE

Dans le prolongement du pôle d'activités de Lizy-Sur-Ourcq, l'intercommunalité entend développer son offre d'équipements sportifs.

La zone est desservie par la Route de Vieux-Moulin menant à la ferme de Vieux-Moulin. L'accessibilité serait optimisée par une voie existante venant desservir une aire de stationnement.

Les terrains concernés par cette extension sont actuellement en majorité cultivés (orge et blé tendre). Seul un espace de 2000 m² est en friche. C'est donc environ 3 ha de terres agricoles qui seront consommés dans le cadre de ce projet. Un ru traverse le secteur. Il s'étend jusqu'à Cocherel et alimente l'Ourcq.

La zone est gérée par la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, dans une logique de développement intercommunal du pôle Ocquerre, Lizy-Sur-Ourcq, Mary-Sur-Marne, et en lien avec la proximité de la gare.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

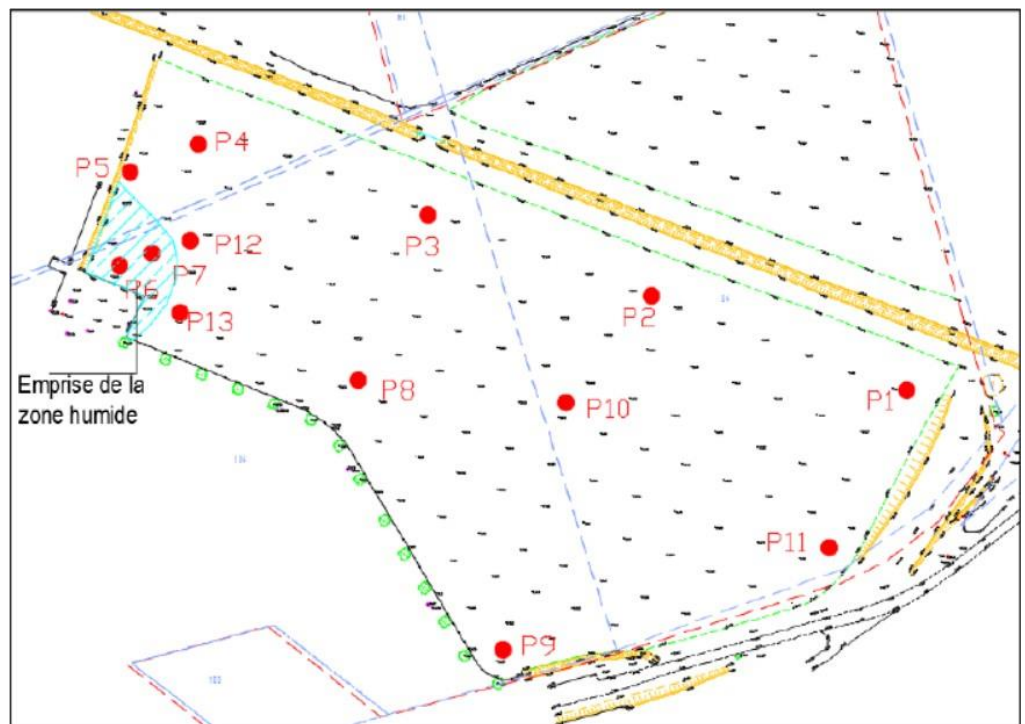
Au total, la zone d'extension représente une surface d'environ 3,2 ha, et s'inscrit dans les possibilités d'extension offertes par le SDRIF.

Le site actuellement en terre de culture est pratiquement plat (cote 53.00 NGF moyen), sans pente générale d'écoulement des eaux de surface bien définie, l'exutoire naturel étant la rivière Ourcq (cote des plus hautes eaux 52.50 m NGF).

Le contexte géologique du site est caractérisé par l'hétérogénéité de sols et leurs faibles caractéristiques mécaniques (aluvions modernes limoneuses, argilo-sableuses avec des lits tourbeux, alluvions anciennes sablo-graveleuses) avec la présence d'une nappe phréatique affleurante.

Dans le cadre de l'élaboration du projet, il est prévu que des études géotechniques soient réalisées.

La cartographie des enveloppes d'alerte potentiellement humides établie par la DRIEE met en évidence la présence d'une zone humide de classe 2 sur le périmètre de la zone d'implantation du projet. Une étude de délimitation de la zone humide de juin 2018 vient en préciser les contours.



Emprise de la zone humide – étude zone humide – CIAE juin 2018

Ce contour permet de délimiter une emprise de zone humide de 550 m² dans l'angle Ouest de l'emprise d'extension, à proximité de l'actuelle aire de stationnement.

3.2 ENJEUX ET OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à encadrer l'aménagement de l'extension de la zone d'équipements intercommunale du Bruit de Lizy.

En limite de la commune de Lizy-Sur-Ourcq, considérée comme pôle urbain au SCoT, son fonctionnement doit être pensé à plus large échelle, dans l'objectif de renforcer les polarités du territoire intercommunal.

Elle répond à un besoin en équipements sportifs identifié par la Direction régionale et départementale de la jeunesse et des sports sur le territoire du Pays de l'Ourcq, et en particulier en salles multisports et courts de tennis couverts.

Afin de rayonner, le traitement paysager et environnemental du futur aménagement sera particulièrement soigné.

3.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

3.3.1 L'INTEGRATION URBAINE

L'équipement projeté sera implanté sur une unité foncière appartenant à la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq, partiellement aménagée en pôle de services (siège de la CCPO, piscine intercommunale, maison des enfants, et stade d'athlétisme).

Ce nouvel équipement viendra compléter le pôle de services et sera implanté sur un terrain d'environ 21 500 m² délimité par la route du Vieux Moulin au sud, le ru de Méranne au nord/nord est, par la rivière Ourcq au nord/nord-ouest à 250 m et la rue Louis Benoist à l'Ouest.

L'implantation du futur équipement devra tenir compte des schémas de circulation et de flux sur le site.

Le parking existant sera mutualisé pour répondre aux besoins du futur équipement. Il sera prévu un espace de stationnement pour les deux-roues.

3.3.2 L'INTERGATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

L'impact visuel de cet équipement sera important. On cherchera alors une architecture en harmonie avec les constructions existantes et une bonne intégration dans le paysage, tout en visant une certaine originalité et différenciation.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un soin particulier sera apporté au traitement des façades, des accès et du hall d'entrée commun.

On s'attachera à prévoir des revêtements et équipements faciles à entretenir et garantissant une bonne tenue dans le temps.

La végétation bordera les parcelles jouxtant la zone agricole. Ces franges végétalisées jouent un rôle de « zone tampon » entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, participent à la valorisation du paysage, et viennent renforcer la trame verte urbaine. Elles devront présenter une emprise d'au moins 10 m de large en bordure de la zone agricole.

Les abords du ru de Méranne seront protégés par une zone refuge d'au moins 20 m de part et d'autre du cours d'eau, permettant la circulation de la faune.

Dans un souci de protection, la zone humide sera préservée de toute construction et conservera son caractère enherbé. Elle sera bordée par une emprise également enherbée d'au moins 20 m de large, permettant le maintien de l'alimentation, par ruissellement, de la zone humide.

Par ailleurs, les travaux de terrassement réalisés veilleront à maintenir les écoulements gravitaires existants en conservant la pente actuelle de la parcelle et en évitant la réalisation de merlon.

La gestion des eaux pluviales se fera principalement en surface, afin de limiter les débits dans les réseaux d'eau publics, et d'enrichir le paysage du pôle sportif et son environnement.

3.4 CARTOGRAPHIE



OAP Extension zone d'équipements du Bruit de Lizy



Périmètre de l'OAP



Zone d'extension du pôle d'équipements sportifs



Réseau primaire existant à optimiser



Principe de réseau interne à créer



Principe de maillage doux à créer



Ru à conserver



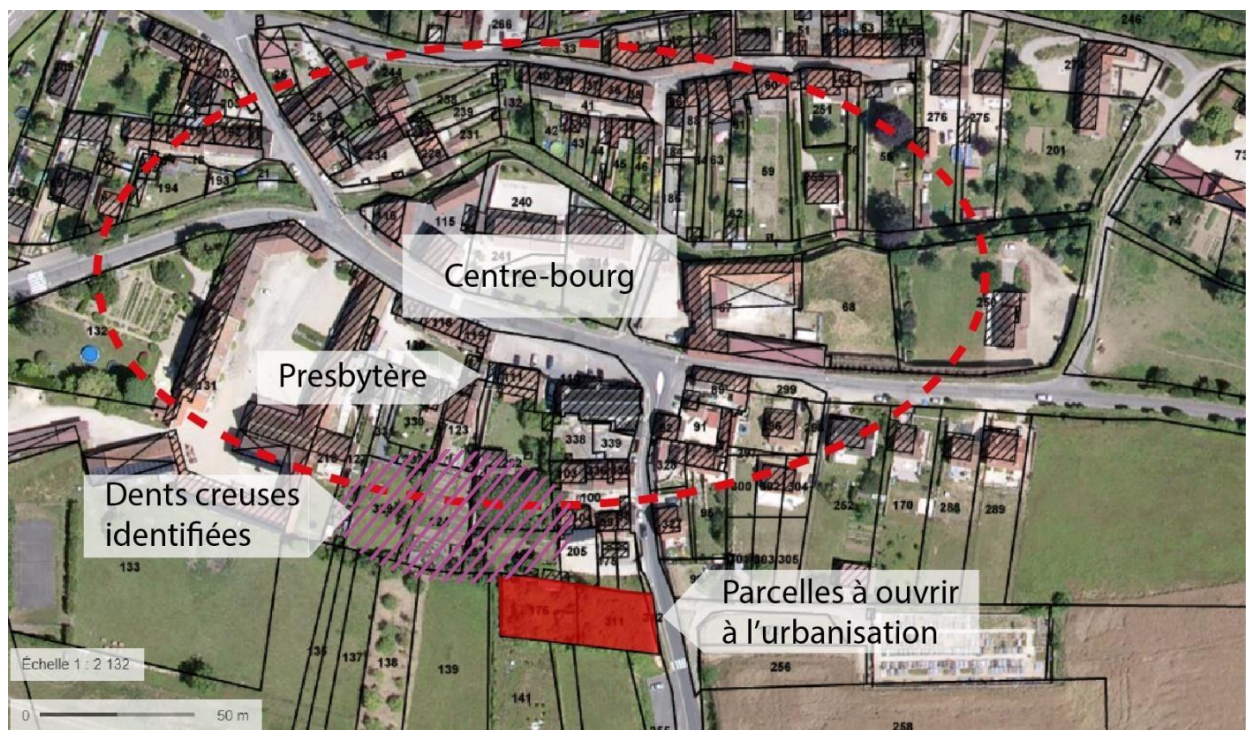
Bande paysagère d'au moins 10 m de large



Bande inconstructible : zone refuge d'au moins 20 m le long du ru, espace enherbé

4.1 ETAT INITIAL DU SITE

Le secteur concerné par l'OAP est situé en entrée de ville sud du centre-bourg, en continuité du bâti existant, à 50 m environ au Sud de la Maire d'Ocquerre.



La zone à ouvrir à l'urbanisation est constituée de deux parcelles et représente une surface totale de 960 m². Elle est desservie par la rue de l'Eglise, qui relie le bourg de Ocquerre à la D17 et la D401 plus au Sud. Aujourd'hui, ces parcelles sont en friches. Elles ne sont pas cultivées. Leur urbanisation ne viendrait pas impacter une activité agricole.

A savoir qu'au Nord de ces parcelles, trois autres parcelles de 1550 m² au total ont été identifiées dans le diagnostic en tant que dents creuses et présentent un potentiel d'accueil non négligeable pour la commune (deux ou trois logements). Malgré une accessibilité possible (accès existants), elles constituent des jardins et vergers pour les constructions environnantes. Néanmoins, bien que peu probable à court terme, leur urbanisation reste à prévoir dans le cadre du PLU à moyen ou long terme.

Cet ensemble est bordé au Sud par des espaces cultivés, ce qui sous-entend des enjeux de proximité avec la zone agricole aussi bien dans l'interrelation biologique et écologique de ces différents milieux que dans la cohabitation des usages.

La parcelle où se trouve le presbytère est en cours d'acquisition par la commune, qui projette d'y créer plusieurs logements en réhabilitation de la construction existante, et un espace destiné au stationnement public.

L'extension et son projet d'urbanisation sont alors une opportunité pour créer des logements supplémentaires et offrir des places de stationnement qui permettraient à terme de réaménager l'espace devant l'église et le presbytère (utiliser pour le stationnement aujourd'hui), pour un traitement plus qualitatif de cette place.

Enfin, le secteur est localisé en entrée de ville Sud du centre-bourg. L'OAP devra prendre en compte des enjeux de valorisation de ce secteur clé, qu'elle soit architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

4.2 ENJEUX ET OBJECTIFS

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) vise à encadrer l'aménagement de l'extension de l'espace bâti du bourg en lien avec un projet de requalification sur une parcelle un peu plus au Nord, qui accueille aujourd'hui l'ancien presbytère.

Sa localisation d'entrée du bourg doit être prise en compte afin de permettre sa bonne insertion dans le fonctionnement global de la commune.

L'OAP vise l'accueil de quatre ou cinq nouvelles constructions à vocation d'habitation.

De plus, elle sous-entend des enjeux d'accessibilité pour trois parcelles voisines considérées comme des dents creuses, et pour repenser l'offre de stationnement de la commune. Cette OAP a donc une triple vocation :

- Conforter le rôle du centre-bourg et répondre aux besoins en logements de la commune,
- Requalifier la parcelle de l'ancien presbytère et réhabiliter la construction pour créer 1 ou 2 logements supplémentaires,
- Impulser par la démarche de projet engagée par la commune, l'investissement des dents creuses localisées juste au Nord du secteur concerné par des constructions à destination principale d'habitat, et donc de participer au remplissage du tissu existant, à la satisfaction des besoins en logements devant être satisfaits par densification,
- Valoriser l'entrée du bourg de la commune,
- Repenser l'offre de stationnement.

4.3 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le secteur est situé en entrée Sud du bourg. Il doit à ce titre comporter des dispositions spécifiques d'intégration urbaine, paysagère, et environnementale.

4.3.1 L'INTEGRATION URBAINE

La zone d'extension :

L'intégration urbaine de la zone d'extension s'appuie sur le raccordement aux voies existantes, à savoir la rue de l'Eglise. Cette voie présente un calibre suffisant et ne nécessitera pas d'adaptation particulière.

Un accès est à créer depuis la rue de l'Eglise, afin de desservir les parcelles en extension. Ce nouvel accès s'inscrira dans l'axe de la voie menant au cimetière communal.

Le stationnement sera géré à la parcelle.

Les formes urbaines et architecturales des nouvelles constructions s'intégreront avec les caractéristiques du bâti environnant.

La zone de requalification :

Depuis la Grande rue, un accès pourra être créé (sa situation exacte reste à définir avec des études plus précises), afin de rendre la parcelle de l'ancien presbytère et celle la bordant au Sud, accessibles.

La commune projette la réalisation d'une aire de stationnement (environ 20 places), en complément des places disponibles devant l'église et l'ancien presbytère. L'objectif étant d'assurer une offre suffisante pour les besoins en « places du soir », et de maintenir du stationnement devant l'église pour du stationnement ponctuel en journée.

Les formes urbaines et architecturales des nouvelles constructions s'intégreront avec les caractéristiques du bâti environnant.

4.3.2 L'INTERGATION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

La végétation bordera les parcelles jouxtant la zone agricole. Ces franges végétalisées jouent un rôle de « zone tampon » entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, participent à la valorisation du paysage, et viennent renforcer la trame verte urbaine.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La gestion des eaux pluviales se fera principalement en surface, afin de limiter les débits dans les réseaux d'eau publics.

4.4 CARTOGRAPHIE

