

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°1 : NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°1



PLU approuvé le 18 décembre 2019
Modification n°1 approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	4
3.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	7

1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Par délibération en date du 18 décembre 2019, le Conseil Municipal d’Ocquerre a approuvé le Plan Local d’Urbanisme (PLU) de la commune.

Depuis, il apparaît nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU, de faire évoluer le règlement sur les articles 1, 2 et 7 des zones UX et AUX afin de favoriser le développement de l’activité économique sur la commune.

Afin de prendre en compte cette évolution, une procédure de modification de droit commun N°1 du PLU est donc nécessaire.

Cette modification de droit commun N°1 porte donc sur :

- le règlement du PLU

Le dossier de modification de droit commun N°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement du PLU modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l’article L.153-41 du code de l’urbanisme, la présente modification du PLU n’est pas de nature à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou à permettre une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Zone AUX – article 1

Rédaction dans le PLU approuvé

Sont interdites :

- Les constructions et occupations suivantes :
 - Agricole,
 - Forestière
 - Les activités industrielles classées soumises à autorisation,
 - Commerces,

Modification proposée

Sont interdites :

- Les constructions et occupations suivantes :
 - Agricole,
 - Forestière
 - ~~○ Les activités industrielles classées soumises à autorisation,~~
 - Commerces,

Justification

La volonté est ici de permettre de diversifier les types d’activités sur la zone AUX afin de faciliter l’installation d’entreprises dans la zone d’activités de Grand Champ et ainsi assurer le développement économique et l’emploi au sein de l’entité urbaine Ocquerre, Lizy-sur-Ourcq et Mary-sur-Marne.

2.2. Zone AUX – Article 2

Rédaction dans le PLU approuvé

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d’habitation à condition qu’elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées à ces derniers,
- Les commerces à conditions que leur surface n’excède pas 600 m² de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu’ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu’aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif sont autorisées dans l’ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Modification proposée

Sont notamment autorisés :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, et intégrées à ces derniers,
- Les commerces à conditions que leur surface n'excède pas 600 m² de surface de plancher,
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, **de forage**, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Justification

La volonté est ici de préciser la règle sur les affouillements autorisés afin de permettre, si le besoin se présente et notamment pour l'alimentation en eau potable, les forages en zone AUX.

2.3. Zone UX – Article 7

Rédaction dans le PLU approuvé

Il est imposé un retrait :

- Soit d'une marge de recul égale à la hauteur de la construction
- Soit pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.
- Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.

Modification proposée

~~Il est imposé un retrait :~~

- ~~• Soit d'une marge de recul égale à la hauteur de la construction~~
- ~~• Soit pour les parcelles d'une superficie inférieure à 1000 m², la mitoyenneté entre plusieurs bâtiments situés sur des parcelles voisines sera envisageable à condition que leurs caractéristiques architecturales soient compatibles.~~
- ~~• Par ailleurs les baies doivent respecter un retrait minimum de 8 m des limites séparatives.~~

~~Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de ces limites. Néanmoins, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 3 m si la façade faisant face à la limite séparative comporte des baies.~~

Justification

La volonté est ici de réduire les contraintes en matière d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et notamment de permettre aux constructions de s’implanter plus facilement en limite séparative afin :

- de faciliter l’installation d’entreprises dans la zone d’activités UX de Grand Champ et ainsi assurer le développement économique et l’emploi au sein de l’entité urbaine Ocquerre, Lizy-sur-Ourcq et Mary-sur-Marne.
- d’optimiser le foncier constructible de la zone d’activités UX de Grand Champ et ainsi de lutter contre la consommation d’espace agricole ou naturel.

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le PLU de la commune d'Ocquerre a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 18 décembre 2019, laquelle révision avait notamment pour objet de mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Marne-Ourcq approuvé le 6 avril 2017.

Dans ce SCoT, il est prévu :

- **que le développement des capacités d'accueil de nouvelles entreprises doit reposer essentiellement sur l'extension de sites d'activités existants.**
- **de développer un pôle économique structurant dans l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre**
- **le renforcement de l'offre d'accueil de l'activité économique sur l'agglomération de Lizy-Mary-Ocquerre par une zone d'extension de 6,1 ha localisée sur la commune d'Ocquerre en continuité de la zone d'activités existante.**

Afin d'assurer la compatibilité du PLU d'Ocquerre avec le SCoT, il a été inscrit logiquement dans le PLU approuvé en 2019 la zone d'extension de l'activité économique en zone AUX, en continuité de celle existante.

Le projet de modification N°1 du PLU d'Ocquerre ne remet pas en question les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé et les choix faits en matière de développement économique en compatibilité avec le SCoT. **Ainsi, que ce soit en matière d'artificialisation des sols ou d'effets du PLU sur les milieux naturels et agricoles, les choix faits en 2019 ne sont pas changés dans le projet de modification N°1 du PLU.**

Le projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements règlementaires sur des points particuliers des zones UX et AUX afin d'encadrer efficacement la constructibilité et ainsi de favoriser le développement de l'activité économique sur la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU n'étant donc pas modifié, les modifications apportées au PLU en matière de règlement n'auront pas d'incidences négatives nouvelles sur l'environnement par rapport au PLU approuvé en 2019.

En effet, la possibilité offerte dans le projet de modification N°1 du PLU de s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives va dans le sens d'optimiser le foncier constructible de la zone d'activités UX de Grand Champ et ainsi de lutter contre la consommation d'espace agricole ou naturel. En effet, d'une manière générale, ne pas permettre l'implantation en limite séparative conduit le plus souvent à gaspiller de l'espace et contribue au besoin de prévoir de nouvelles zones de développement, ce qui est contre-productif dans la lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, la possibilité d'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'est prévue que dans la zone d'extension AUX. Cette zone AUX est localisée totalement à l'écart des zones d'habitat (600 à 800 mètres) et les éventuelles ICPE qui y seraient autorisées n'induirait donc pas de nuisance immédiate pour la population du secteur.

En outre, il n'est pas réaliste au stade du PLU de prévoir les incidences potentielles **de projets d'ICPE qui ne sont pas encore connus** et dont la variété de types est immense, comme en témoigne la nomenclature des ICPE.

Enfin, les ICPE soumises à autorisation seront par définition soumises à autorisation environnementale et feront l'objet d'étude d'impact soumise à l'autorité environnementale. Dans ce cadre, l'exploitant devra démontrer l'acceptabilité du risque industriel ou technologique en réalisant une étude d'impact et/ou une étude de dangers. En fonction du risque industriel ou technologique avéré, des conditions et des mesures seront imposées dans le cadre de l'autorisation environnementale afin de prévenir et de pallier les risques et les impacts sur les établissements déjà existants ou situés à proximité ainsi que sur l'environnement d'une manière générale. Le préfet pourra aussi refuser le projet.

C'est à ce stade que les incidences des ICPE pourront être évaluées et les mesures prises, sur la base de véritables projets.

Incidence NATURA 2000

Les zones Natura 2000 les plus proches de l'entité urbaine d'Ocquerre sont situées à deux ou trois kilomètres pour la ZPS « Les boucles de la Marne » et pour la ZSC « Bois des Réserves, des Usages et de Montgé ».

On peut considérer l'absence d'incidence notable de la modification sur les sites Natura 2000 dans la mesure où il s'agit d'évolutions réglementaires sans lien avec ces sites et avec les espaces naturels d'intérêt de la commune.