

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune d'OCQUERRE

# 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, 7 et 10 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **2.2. Zones UX et AUX – 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 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 de Grand Champ et ainsi de lutter contre la consommation d’espace agricole ou naturel.

### **2.3. Zone AUX – Article 10**

#### Rédaction dans le PLU approuvé

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

#### Modification proposée

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 15** mètres.

### Justification

La volonté est ici d’offrir une plus grande latitude en matière de hauteur de construction 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.
- d’optimiser le foncier constructible de la zone d’activités 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 projet de modification N° 1 du PLU procède à des ajustements réglementaires 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, il s’agit de modifications en matière de règlement qui vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l’environnement dans la mesure où elles permettent d’optimiser le foncier constructible (implantation en limite séparative, hauteur augmentée) des zones dévolues à l’activité et ainsi de lutter contre la consommation d’espace agricole ou naturel.

#### **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.