ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
ET
Elaboration d'un Périmètre Délimité des Abords
Lizy-sur-Ourcq (77440)

Enquête publique du 5 décembre 2023 au 13 janvier 2024 inclus

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIES N°2 et N°3

AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq – 77440 et de l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 12 septembre 2023.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

PREAMBULE 2

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE 6

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE 6
1.2 – GENERALITES 8
1.3 – REVISION DU PLU 18
1.4 – PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS 31
1.5 – CADRE JURIDIQUE 36
1.6 – COMPOSITION DU DOSSIER 36
1.7 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER 36
1.7.1 – RAPPORT DE PRESENTATION. 36
1.7.2 – PADD 37
1.7.3 – OAP 37
1.7.4 – REGLEMENT 37
1.7.5 – PIECES ANNEXES 37
1.7.6 – PDA 37
1.8 – AVIS DES PPA 37

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE 39

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 39
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE 39
2.3 – VISITES DE TERRAIN 40
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC 40
2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION 40
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 41
2.7 – DECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE. 41
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE 42
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE 42

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS 42

PARTIE N°2 55

AVIS ET CONCLUSIONS 56

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE 56
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE CNQUETEUR 56
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE 56
1.2.2 - SUR LE FOND 57

PARTIE N°3 60

AVIS ET CONCLUSIONS 61

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE 61
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE CNQUETEUR 62

1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE 62
1.2.2 - SUR LE FOND 62

PIECES JOINTES 64

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 12 septembre 2023
2. Délibération du CM du 22 juin 2023
3. Arrêté Municipal n°2023-74 en date du 27 octobre 2023
4. Avis d'enquête publique
5. PV de synthèse du commissaire enquêteur
6. Mémoire en réponse de la commune de Lizy-sur-Ourcq
7. Publicité – 1ères insertions
8. Publicité - 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
ET
Elaboration d'un Périmètre Délimité des Abords
Lizy-sur-Ourcq (77440)

Enquête publique du 5 décembre 2023 au 13 janvier 2024 inclus

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête unique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq – 77440 et de l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Le PLU de Lizy-sur-Ourcq a été approuvé le 15 septembre 2005 et modifié le 22 janvier 2009.

Le 19 mai 2016, la commune prescrit la révision du PLU par délibération n°28-BIS 2016.

Le 9 octobre 2020, la commune donne un avis favorable au principe des PDA par délibération n°52-2020.

Le 14 décembre 2021, la commune fixe les orientations générales du PADD par délibération n°80-2021 :

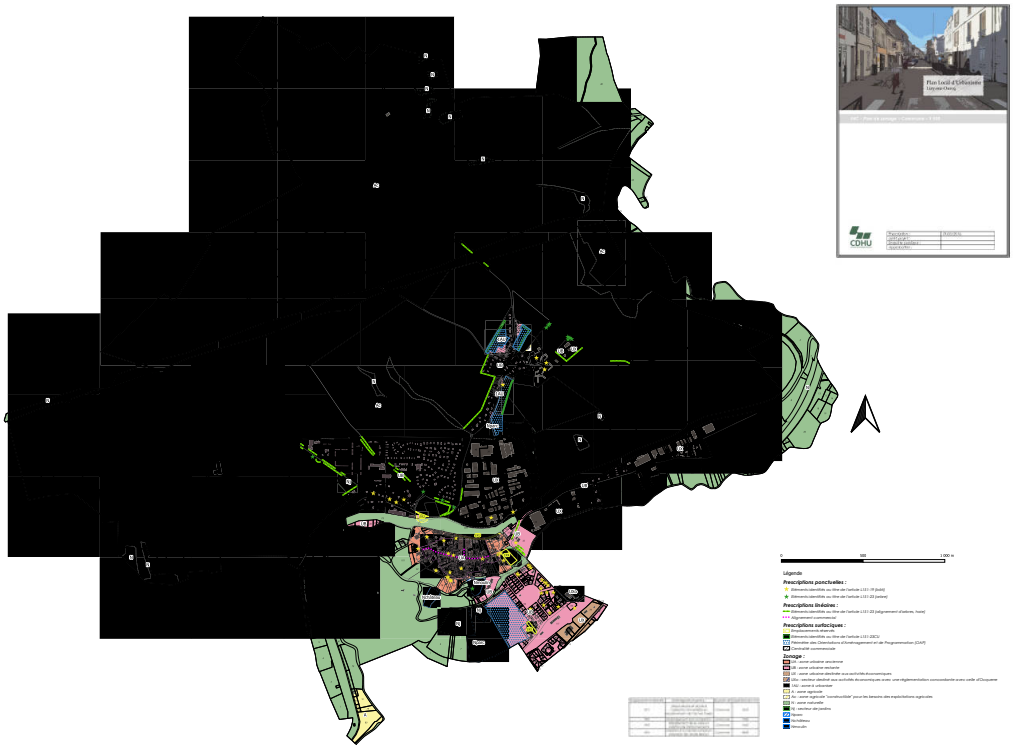
- **Axe n°1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie**
    - *Orientation 1 : Assurer un développement urbain responsable*
    - *Orientation 2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables*
    - *Orientation 3 : Proposer un cadre de vie attractif et soutenir les commerces et services de proximité*
    - *Orientation 4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun*
- **Axe n°2 : Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques**
    - *Orientation 1 : Promouvoir la nature en ville*
    - *Orientation 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole*
    - *Orientation 3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques facteurs de diversité paysagère*

Le 27 mars 2023, l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords du monument historique de l'église Saint-Médard est entérinée par délibération du conseil municipal n°03-2023.

Le 22 juin 2023, la commune de Lizy-sur-Ourcq tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU ainsi que le PDA par délibération n°37-2023.

La procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de l'environnement.

La possibilité de création d'un Périmètre Délimité des Abords est prévue par l'article L.621-31 du code du patrimoine.



La révision générale du PLU permet de prendre en compte les évolutions législatives et notamment les lois suivantes :

- 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) qui instaure les Plan Locaux d'Urbanisme.

- La loi n°2010-788 de l'Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle) entrainant 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.

- La loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifiée par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, renforçant encore davantage la lutte contre la consommation excessive d'espace et vise également à combattre la crise du logement.

La révision permet aussi au document de s'adapter au territoire qui s'est développé depuis l'élaboration du premier PLU.

Conjointement, l'enquête publique porte sur l'approbation du Périmètre Délimité des Abords. Ce périmètre permet d'adapter la servitude de protection aux patrimoines environnant le monument historique. Le conseil municipal a approuvé le nouveau périmètre par délibération 37-2023 en date du 22 juin 2023.

Prise en compte des documents supra-communaux

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq doit être directement compatible ou prendre en compte plusieurs documents supra-communaux (article L131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme) :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Marne-Ourcq (SCoT) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) ;

Au travers de la compatibilité avec le SCoT, le plan local d'Urbanisme de la commune se veut compatible ou prend en compte les documents supra-communaux suivants (article L131-1 et L131-2) :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE), le SDAGE approuvé le 23 mars 2022 ;
- les orientations fondamentales et les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de gestion des Risques d'inondation (PGRI) pour le bassin Seine-Normandie ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;
- le Plan de Protection de l'Atmosphère de la région Ile-de-France (PPA) ;
- le Plan Régional de l'Agriculture Durable d'Ile-de-France (PRAD) ;
- le Schéma Régional des Carrières (SRC).

1.2 – GENERALITES

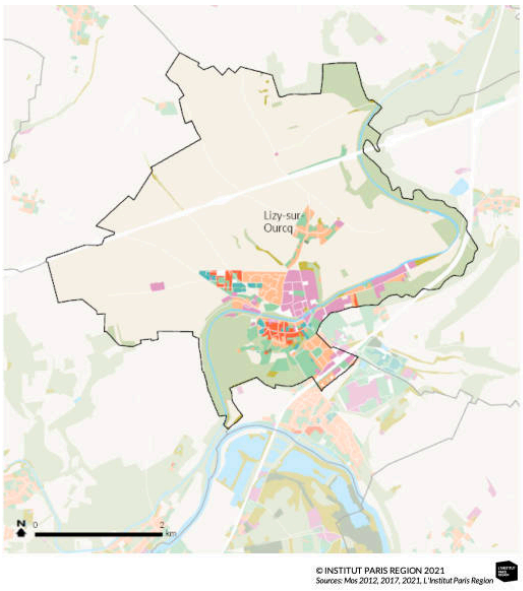
La commune est située dans la région Ile-de-France, dans le Département de la Seine-et-Marne et dans l'arrondissement de Meaux et le canton de La-Ferté-sous-Jouarre.

Située au Nord-Est de Meaux, la commune de Lizy-sur-Ourcq s'inscrit dans la partie Nord de la Seine-et-Marne, entre les portes de la plaine agricole du plateau du Multien et les boucles de la rivière et du canal de l'Ourcq. La commune de Lizy-sur-Ourcq se trouve au confluent de l'Ourcq et de la Marne.

La commune se caractérise par une alternance de milieux associés à la vallée fluviale de l'Ourcq, de coteaux boisés et vallonnés ainsi que d'espaces agricoles présents au Nord-Est de la commune. La trame urbaine s'articule entre :

- Le bourg ancien, encaissé dans la vallée alluviale ;
- Le développement pavillonnaire au Sud de la commune, en continuité du bourg ancien ;
- Le développement du parc de logement collectif et résidentiel au Nord-Ouest, en amont du canal de l'Ourcq ;
- La partie industrielle et ses zones d'activités au Nord-Est de la commune, en longeant le canal de l'Ourcq ;
- Le bourg d'Échampeu au Nord-Est de la partie urbaine.

La grille de densité de l'INSEE qui comprend 7 niveaux place Lizy-sur-Ourcq en niveau 5 « bourgs ruraux » avec 3529 habitants en 2020.



Bilan de l'occupation du sol

Lizy-sur-Ourcq — **Surfaces en hectares**

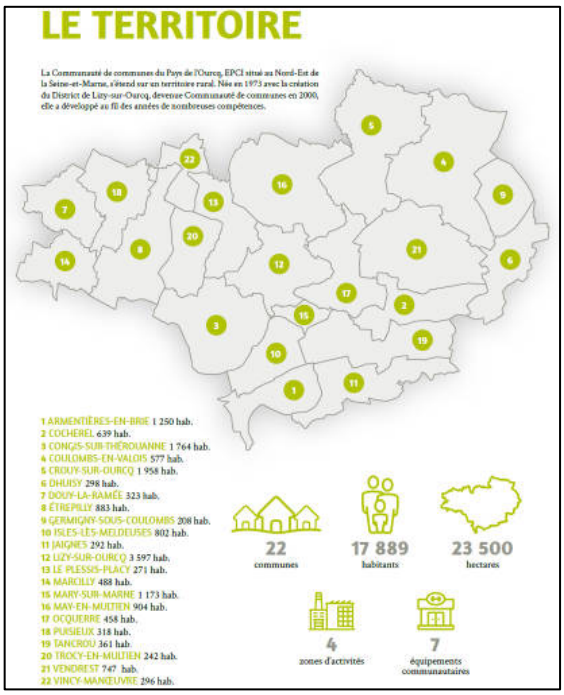
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	167.32	168.11	167.84
Milieux semi-naturels	12.08	10.96	10.96
Espaces agricoles	755.29	754.79	754.79
Eau	13.62	13.62	13.62
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**948.3**	**947.48**	**947.21**
Espace ouverts artificialisés	38.75	37.59	37.41
Habitat individuel	42.61	42.69	42.69
Habitat collectif	11.37	11.37	11.37
Activités	38.18	39.77	39.93
Équipements	6.86	6.86	6.86
Transport	31.75	31.99	31.99
Carrières, décharges et chantiers	0.08	0.17	0.44
Total espaces artificialisés	**169.6**	**170.43**	**170.69**
Total communal	**1117.91**	**1117.91**	**1117.91**

La commune de Lizy-sur-Ourcq, d'une superficie de 1118 ha, présente un Mode d'Occupation du Sol dont la majeure partie est en terres agricoles, près de 85 % du territoire communal, les espaces artificialisés représentant un peu plus de 15 % du territoire communal (MOS 2021).

Lizy-sur-Ourcq est membre de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq composée de 22 communes qui comprennent un total de 17 889 habitants.

La commune fait partie du SCoT Marne-Ourcq, approuvé par le Préfet le 6 avril 2017. Le périmètre du SCoT regroupe les périmètres de l'intercommunalité du Pays de l'Ourcq et de l'ancienne intercommunalité du Pays Fertois (fusionnée avec la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers).

La commune se situe dans la partie Nord-Ouest du territoire du SCoT.



Territoire de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq – source rapport d'activité 2018

La commune s'inscrit donc dans un contexte rural, mais proche de pôles urbains : Meaux, pôle départemental, est à 16 kms ; La Ferté-sous-Jouarre, le pôle secondaire à l'échelle du SCoT, est éloigné de 13 kms. La ville de Paris distante de 67 kms est accessible en une heure en voiture ou trois quarts d'heure en train.

Les transports

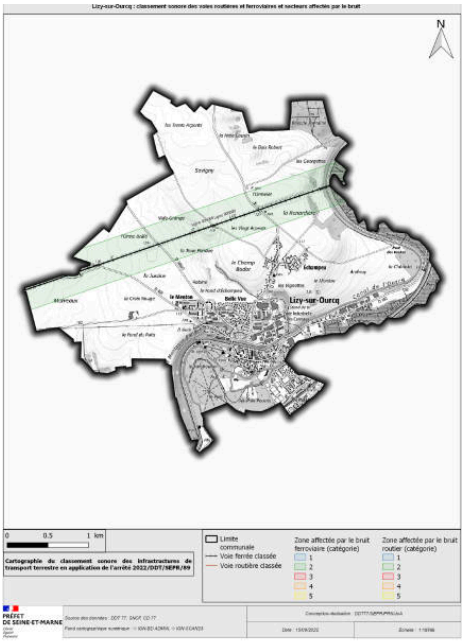
La commune est desservie par une ligne Seine-et-Marne Express : la ligne Express n°67 qui assure la liaison entre La-Ferté-sous-Jouarre et le pôle aéroportuaire Roissy-CDG. D'autres lignes desservent également la commune :

- Ligne n°10
- Ligne n°41
- Ligne n°42
- Ligne n°53
- Ligne n°54
- Ligne n°61

Et la ligne R qui relie Lizy-zur-Ourcq à la gare de Meaux.

La gare de Lizy-sur-Ourcq est desservie par la ligne P du réseau Transilien de la SNCF qui permet de rejoindre de nombreuses gares : Meaux, La-Ferté-Milon, Esbly, Chelles et Paris-Est.

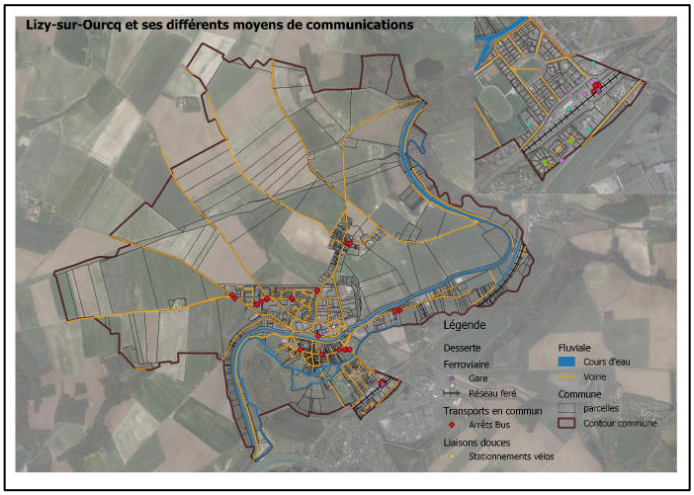
La commune est traversée au nord par la LGV Est-européenne, ralliant Paris à Strasbourg.



Le réseau viaire

La commune est bien desservie en ce qui concerne le réseau routier. Des Routes Départementales traversent la commune, à savoir :

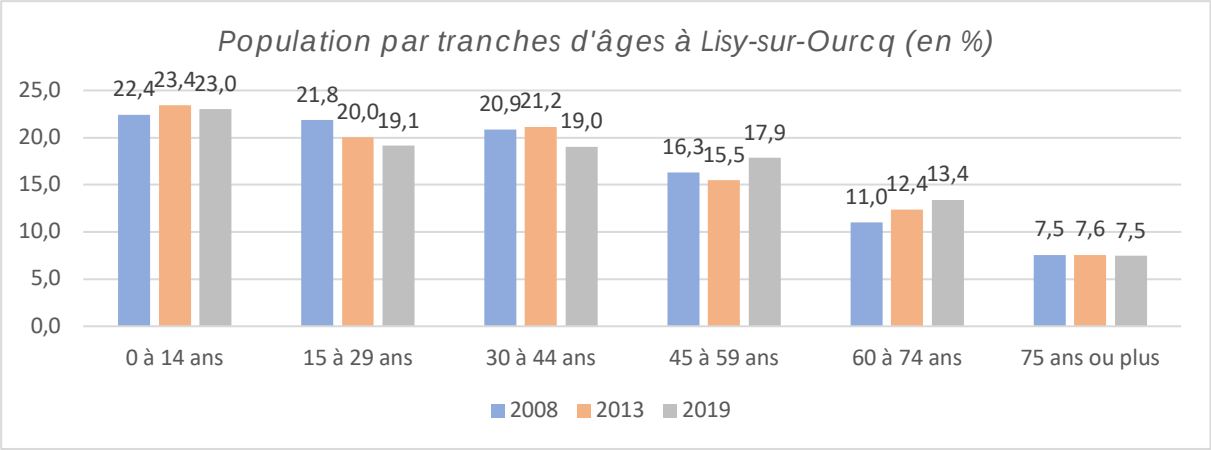
- la RD 401 appartient au réseau structurant d'intérêt départemental,
- la RD 17 et la RD 102 appartiennent au réseau secondaire de desserte,
- la RD 121, la RD 146a3, la RD 147 et la RD 147a appartiennent au réseau secondaire local.



La population

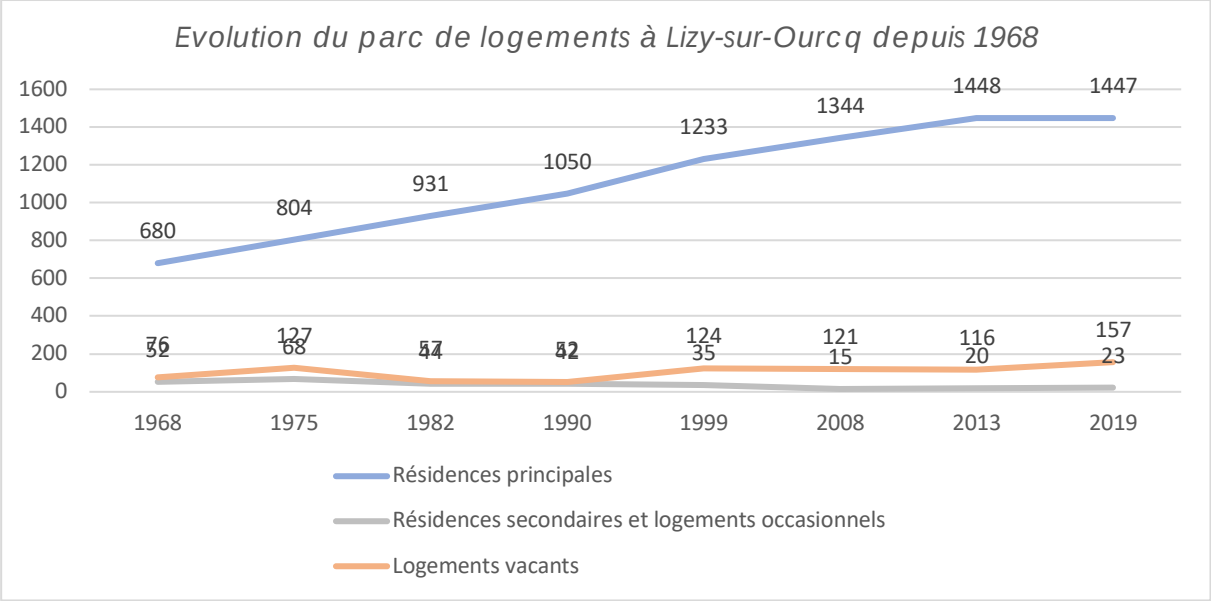
La population de Lizy-sur-Ourcq a connu une croissance continue de 1968 à 2013, la population passant de 2386 à 3612 habitants. Mais depuis 2013, la population baisse jusqu'à redescendre à 3529 habitants en 2020 (données de l'Insee).

Deux constats peuvent être faits, un solde naturel négatif qui limite le renouvellement de la population jeune et un vieillissement global de la population sur le territoire.



Les logements

En parallèle, le nombre de logements a connu une croissance continue, avec 808 logements en 1968 et 1629 en 2020, tout comme le nombre de logements vacants : 76 en 1968, 125 en 2014 et 157 en 2020.



Les mobilités

La commune est traversée par la Véloroute 52 reliant Paris à Strasbourg, la commune est également située sur le passage d'un chemin de Grande Randonnée (GR) et d'un chemin de promenade (PR) :

- Le GR11 (Grand Tour de Paris) longe le tracé de la Seine au Sud-Est de la commune et continu à l'Ouest en direction de May-en-Multien
- Le chemin de promenade, qui borde la Seine au Sud-Est de la commune, épouse le tracé du GR11 et possède deux embranchements qui rejoignent Ocquerre.

Les parcs de stationnement

En se référant aux données INSEE de 2019, les ménages Lizéens possèdent majoritairement « au moins une voiture » soit 77.7% de la population. Les ménages qui possèdent une voiture représentent 51.6% de la population, et les ménages qui possèdent deux voitures représentent 26.1% de la population.
On note une légère diminution de la proportion de ménage ayant 2 voitures entre 2019 et 2008. Ce chiffre peut être rapproché du développement des transports en commun sur la période 2013-2019 (pas de données pour 2008-2013) ou leur utilisation est passée de 17.5% en 2013 à 27% en 2019 (+9.5 points).

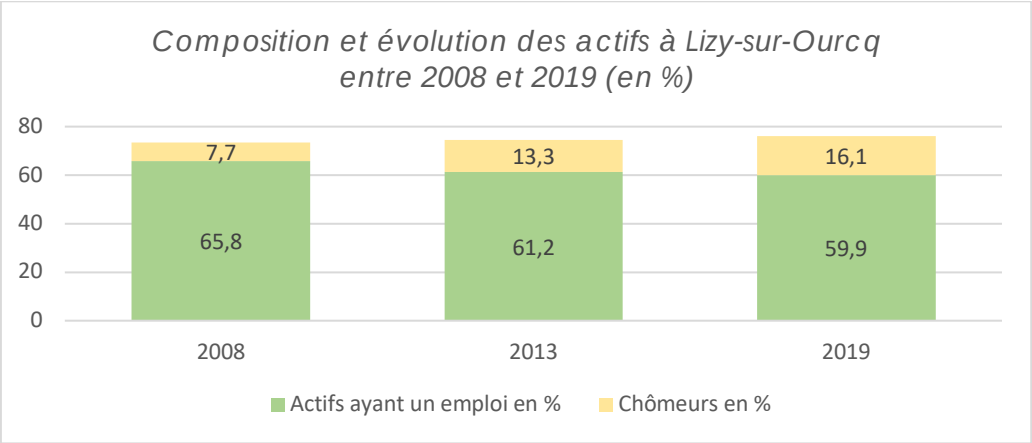
La commune dispose de différents types de stationnements :

- **Les stationnements publics** : près de 1 200 places présentes pour ce type de stationnement sur la commune. La totalité des parkings est gratuite.
- **Les stationnements collectifs :** ils correspondent aux emplacements destinés aux locataires ou visiteurs d'un immeuble ou d'un HLM. Sur la commune ce sont environ 350 places identifiées.
- **Les stationnements liés à l'activité :** ils rassemblent à la fois les activités industrielles et commerciales. Ces parcs permettent à tout usager ou salarié de se garer librement. Un peu plus d'une vingtaine de parcs d'activités sont recensés sur la commune soit environ 644 places.

L'économie

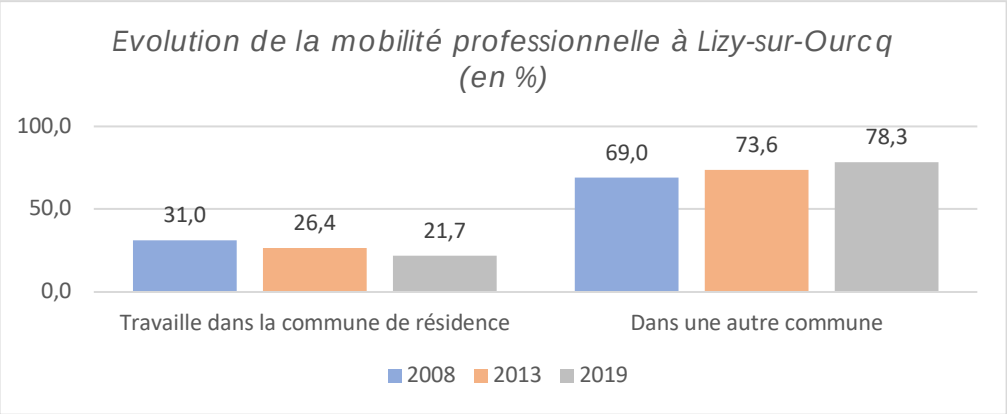
Le territoire de Lizy-Sur-Ourcq se caractérise par une population active s'élevant à 76% de la population en 2019, avec 2 144 ménages (contre 2 210 actifs en 2008 soit une baisse de 66 actifs).

Parmi ces actifs, 60% ont un emploi alors que 16% sont au chômage. Les inactifs représentent en 2019 seulement 24% de la population parmi laquelle on compte les étudiants, les retraités et autres inactifs.



Le taux d'activité de la commune indique une majorité d'emplois orientée dans le secteur du commerce, du transport et des services divers à hauteur de 33% sur la commune soit 405 ménages.

Le premier secteur d'activité de la commune est le secteur du commerce, du transport et des services divers avec 33% des emplois du territoire (soit 405 emplois en 2019). Les secteurs de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action social et de l'industrie viennent ensuite avec respectivement 29.1% et 27% des emplois en 2019. La construction représente quant à elle 8.6% et l'agriculture 1.7% en 2019.



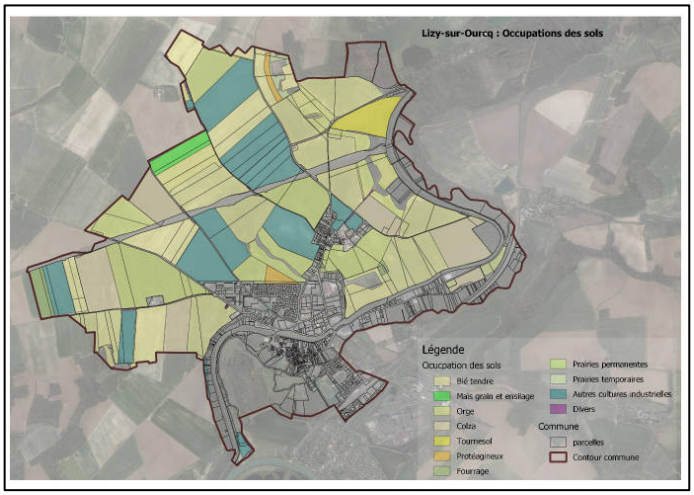
Les types de déplacements sont en accord avec la forte mobilité professionnelle des Lizéens.

En 2019, la part des ménages utilisant leur voiture pour aller à leur travail correspond à 63.7% de la population soit 826 lizéens. Les transports en commun sont le deuxième moyen de déplacement le plus utilisé pour se rendre au travail soit 27% de la population.

S'en suit « la marche à pied », « pas de déplacement » et les deux roues motorisées. Les vélos sont quant à eux très peu utilisés sur la commune soit 0.8% en 2019.

L'agriculture

La commune se compose en grande majorité de terres agricoles, soit environ 794 hectares avec une occupation des sols portée sur la céréaliculture.



Le milieu hydrographique

La commune de Lizy-sur-Ourcq est encaissée dans la plaine alluviale de l'Ourcq. Le réseau hydrographique est marqué par le passage de l'Ourcq et ses méandres.

- **L'Ourcq** est une rivière qui délimite le tracé de la commune au Sud-Est et joue un rôle structurant dans l'organisation du milieu naturel et urbain en raison du risque d'inondation. La rivière prend sa source à 70 km en amont et c'est au Sud de Lizy-sur-Ourcq que s'opère la confluence de l'Ourcq avec la Marne.

- **Le canal de l'Ourcq** longe parallèlement la rivière et traverse le bourg de la commune. Il s'agit d'un des éléments les plus remarquables de la commune. La navigation de plaisance pour

navires de petit gabarit a été réintroduite depuis 1983 et a permis un retour de cette activité sur la commune.

- **Les Rus de Méranne et de Chaton** viennent affluer aux limites Sud-Est de la commune formées par l'écoulement de l'Ourcq.

- **Le Ru de Vaucel** forme un petit cours d'eau secondaire qui délimite la partie urbanisée à l'Est. Son état de dégradation avancé le rend quasiment imperceptible.

- **Le Cours d'Eau 01 des Prés de Lury (le Bras Mort)** et un affluent de l'Ourcq, dont le débit est peu important. Le couvert forestier masque sa présence dans le paysage.

- **Le Fossé 01 du Tambourin et le Canal 01 de la Prairie de Bray** constituent des ouvrages permettant de drainer les peupleraies.

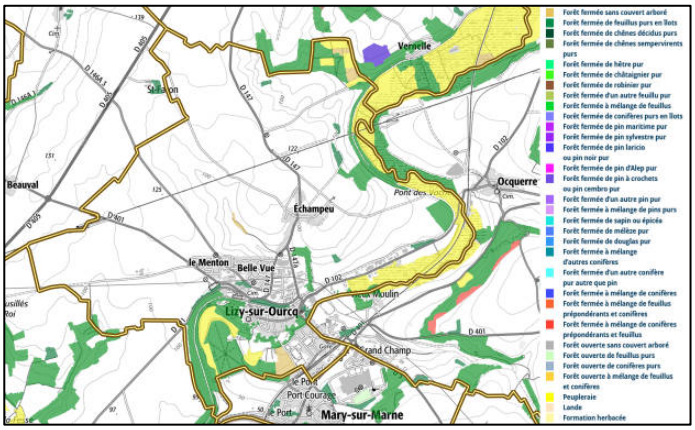
Réseau hydrographique de Lizy-sur-Ourcq - données IGN - réalisation CDHU

En raison de son environnement fluvial, Lizy-sur-Ourcq est exposée à :

- des risques d'inondations partie Sud-Ouest de la commune et la partie Sud du bourg.
- des remontées de nappes partie Sud-Est de la commune.

La commune est couverte par le **Plan des Surfaces Submersibles de la vallée de la Marne**, approuvé depuis 1992.

Les massifs boisés



Carte de la couverture forestière sur Lizy-sur-Ourcq – source Géoportail – IGN BD Forêts V2

Les zones humides

Abrité dans la vallée alluviale, le maillage des zones à dominante humide couvre une majeure partie de la commune au Sud-Est, incluant la plupart des zones urbaines au Sud ainsi que quelques secteurs humides ponctuels présents dans la plaine agricole.

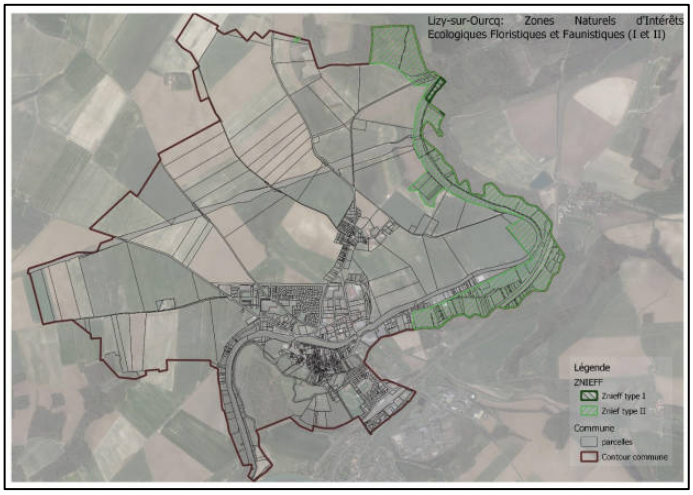
Les zones protégées et la biodiversité

La commune possède sur son territoire des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF), deux types sont présents sur la commune :

Deux ZNIEFF, l'une de type I et l'autre de type II, sont présentes sur le territoire de Lizy-sur-Ourcq :

- **Une ZNIEFF de type I** appelé « Le Grand marais et marais associé » (110020185), elle est présente en bord de commune secteur Nord-Ouest. D'une superficie de 132 hectares, elle est étendue sur trois communes : Lizy-sur-Ourcq ; May-en-Multien ; Ocquerre.

- **Une ZNIEFF de type II** appelé « Vallée de l'Ourcq » (110001168), elle est présente là aussi en bord de commune secteur Ouest. D'une superficie de 1434 hectares, elle est limitrophe aux communes de : Lizy-sur-Ourcq ; May-en-Multien ; Crouy-sur-Ourcq ; Ocquerre. La richesse des milieux favorise la diversité écologique : 26 espèces de tous types ont été formellement identifiées. Les espèces protégées en liste rouge régionale ou nationale sont nombreuses, dont les odonates (libellules), les petits mammifères ou encore des philicophytes (fougères). Le site comporte un intérêt paysager lié à la présence de la vallée alluviale et ses zones marécageuses.



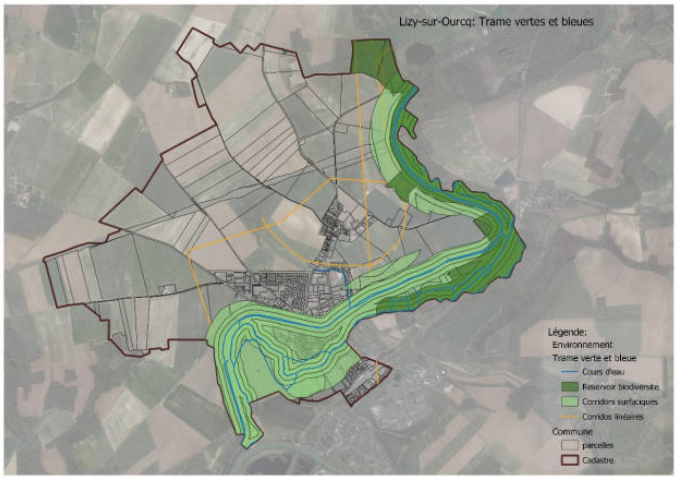
La Trame Verte et Bleue

Sur la commune de Lizy-sur-Ourcq on remarque la présence d'un « réservoir de biodiversité » et des « corridors écologiques ».

Le principal réservoir de biodiversité identifié sur la commune occupe les abords de l'Ourcq sur la partie Nord-Est de la commune (vert foncé carte). La zone inclut le canal de l'Ourcq ainsi que le bois de Fontaine.

La commune est concernée par deux corridors alluviaux en milieu urbain :

- Le premier corridor est associé au canal de l'Ourcq qui traverse la partie urbanisée ;
- Le second corridor correspond au passage de la rivière Ourcq qui traverse également la partie urbanisée.



Les réseaux

La compétence de **l'eau potable** au niveau de Lizy-sur-Ourcq appartient à la Communauté de Communes. La société SAUR est chargée d'assurer le service de production, de transfert et de distribution de l'eau potable. Le réseau auquel appartient la commune est alimenté par 11 puits/forages dont deux situés sur la commune. La qualité de l'eau est conforme aux exigences en vigueur.

Le **ramassage des déchets** est assuré par le SMITOM du Nord-Est 77 à l'échelle des 22 communes associées. La collecte des déchets ménagers est assurée une fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles et une fois par semaine paire pour les emballages recyclables.

L'assainissement collectif est géré par la régie d'assainissement de la CCPO. Au niveau de la commune, le réseau est raccordé à la station d'épuration des eaux usées de la commune voisine de Mary-sur-Marne qui traite également les effluents de la commune d'Ocquerre. La capacité nominale de la station est de 8 600 Equivalents Habitants (EH). La filière de traitement est de type boue activité aération prolongée (très faible charge), boue centrifugation.

1.3 – REVISION DU PLU

La révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 19 mai 2016 et le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal du 22 juin 2023. Cette révision est fondée sur un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les nouvelles orientations ont été présentées et débattues au conseil municipal du 14 décembre 2021, et qui se déclinent en deux axes.

Le territoire communal est divisé en :

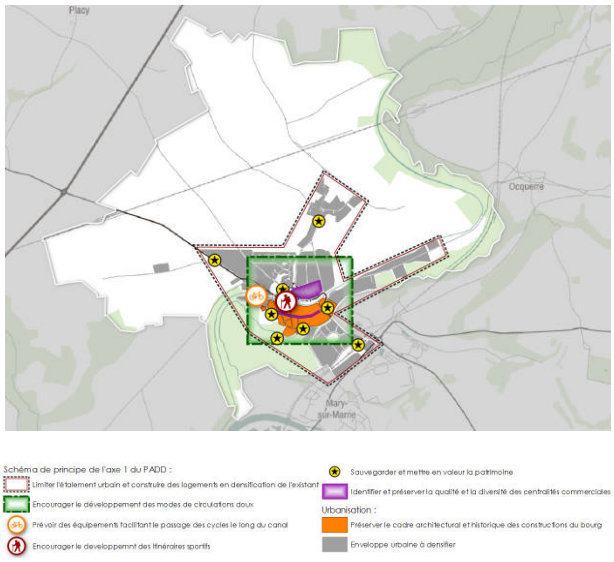
- quatre secteurs de zone urbaine : la zone UA (centre ancien de Lizy-sur-Ourcq), la zone UB (espaces récents du bourg de la commune), la zone Ux (activités économiques) et la zone UXo (activités économiques, cette zone d'activité se prolongeant sur la commune voisine d'Ocquerre) ;
- une zone à urbaniser 1AU pour de l'habitat ;
- deux secteurs de zone agricole : A et Ac (« zones « constructibles » pour les besoins des exploitants agricoles » ;
- cinq secteurs de zone naturelle : N, Nj (pour l'activité de jardinage de loisirs), Nparc (pour l'aménagement de parcs de loisirs), Nchâteau (château privé en zone naturelle) et Nmoulin (correspond à l'emprise de l'ancien moulin).

➢ **Le PADD :**

Le PADD prévoit la production de 376 logements à l'horizon 2030 pour accueillir une population de 4234 habitants. Il fixe l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à hauteur de 9 ha pour la production de logements et de l'activité.

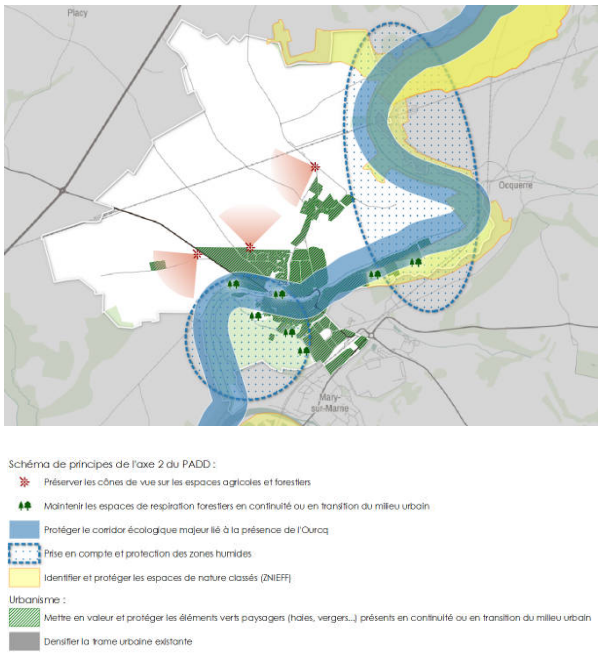
Axe 1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie

- *Orientation 1 : Assurer un développementurbain responsable*
- *Orientation 2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables*
- *Orientation 3 : Proposer un cadre de vie attractif et soutenir les commerces et services de proximité*
- *Orientation 4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun*



<u>Axe 2 : Préserver les espaces naturels agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques</u>

- *Orientation 1 : Promouvoir la nature en ville*
- *Orientation 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole*
- *Orientation 3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques facteurs de diversité paysagère*



- **Les OAP :**

Les axes du PADD sont déclinés au sein d'une **OAP thématique**, applicable sur tout le territoire communal « pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage ».

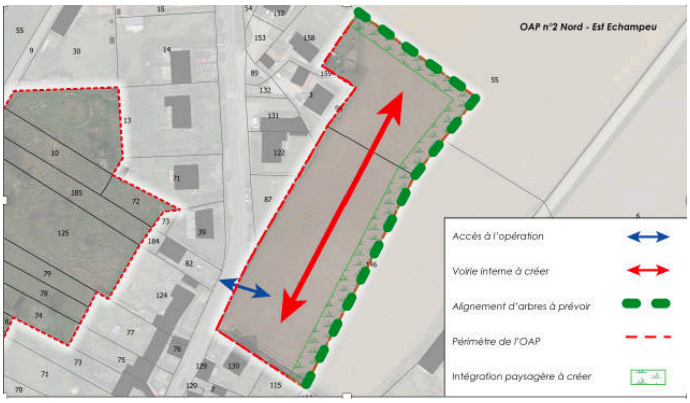
La trame verte et bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

L'objectif de cette OAP est d'inscrire cette protection et de mettre en valeur la trame verte et bleue dans le PLU, en fixant des prescriptions et propositions d'aménagements vertueuses pour l'environnement qui peuvent être appliquées de manière adaptée aux projets qu'ils soient en milieu urbain, agricole ou naturel.

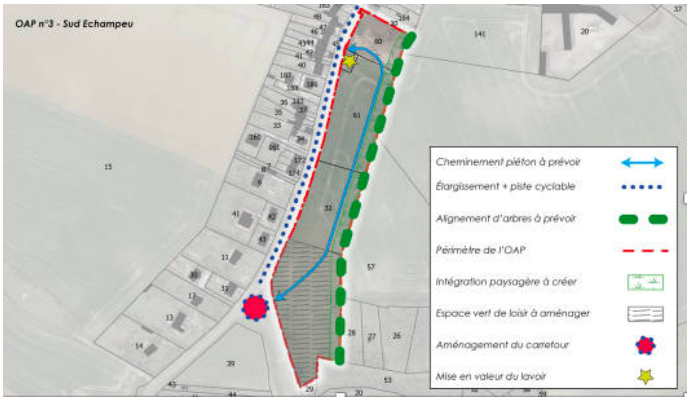
Afin de pouvoir mettre en œuvre la réalisation des 376 logements prévus au PADD, quatre **OAP sectorielles** sont prévues :

- **l'OAP n°1 « Nord-Ouest Echampeu »** concerne un secteur d'environ 10200 m², situé au nord du bourg d'Echampeu, à l'arrière de la rue de Roquemont et correspondant à des fonds de jardins des constructions présentes. Cette OAP prévoit la création d'environ **38 logements** et d'une voie pour la desserte interne ainsi qu'une haie le long de la limite avec les espaces agricoles voisins.

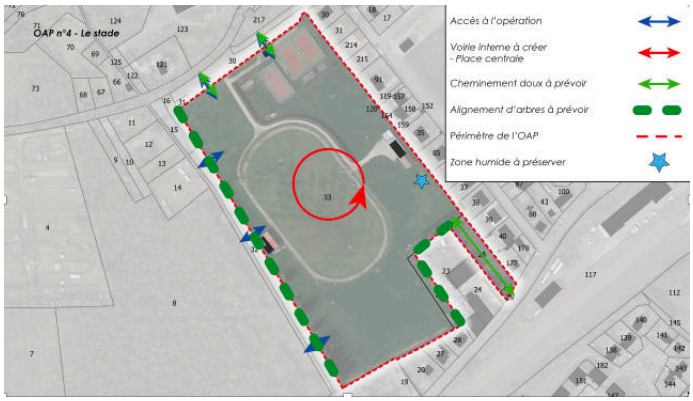
- **l'OAP n°2 « Nord-Est Echampeu »** concerne un secteur d'environ 7000 m², situé au nord du bourg d'Echampeu, correspondant à un espace agricole cultivé. Cette OAP prévoit la création d'environ **25 logements**. Il est prévu la création d'une voie pour la desserte interne ainsi qu'une haie le long de la limite avec les espaces agricoles voisins.



- **l'OAP n°3 « Sud Echampeu »** concerne un secteur d'environ 18154 m² dont environ 12313 m² constructibles, situé entre le bourg d'Echampeu et le centre bourg et correspondant à un espace identifié comme agricole au MOS, et classé en 1AU dans le projet de PLU. Cette OAP prévoit la création d'environ **43 logements**, d'un espace de loisirs/sport « à dominante naturelle » au sud de la zone, d'une piste cyclable sur la route de Lizy et l'aménagement du carrefour existant ainsi qu'une « circulation douce » au cœur de l'opération. Le lavoir existant sera préservé et valorisé.



- **l'OAP n°4 « Le stade »** concerne un secteur d'environ 48853 m² et s'inscrit dans le projet de requalification du complexe sportif de la commune. Cette OAP prévoit la création d'environ 171 logements, l'aménagement d'une place centrale avec des espaces dédiés aux loisirs.



➢ **Le zonage :**

Zonage PLU 2016				
Nom Zone		Surface (m²)	Surface (ha)	% Superficie
Zone urbaine	UAa	251183	25,1	2,25
	UAb	68764	6,9	0,61
	UB	376570	37,7	3,37
	UD	73629	7,4	0,66
	UE	212492	21,2	1,90
	UX	440872	44,1	3,94
Total		1423510	142,4	12,73
Zone à urbaniser	AUa	9123	0,9	0,08
	AULa	175136	17,5	1,57
	AULb	75842	7,6	0,68
Total		260101	26,0	2,33
Zone agricole	A	5012170	501,2	44,82
	AJ	37322	3,7	0,33
Total		5049492	504,9	45,15
Zone naturelle	N	4450164	445,0	39,79
Total		4450164	445,0	39,79

Total	**11183267**	**1118,3**	**100**

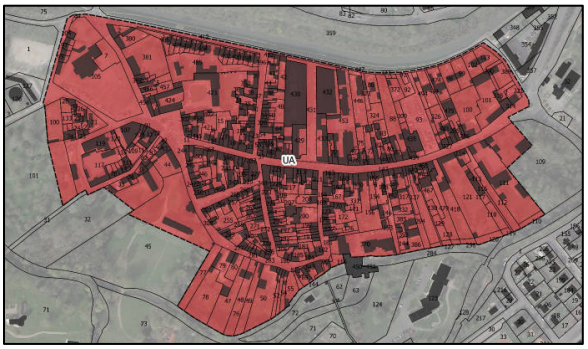
➢ **Zonage PLU révisé**				
Nom Zone		Surface (m²)	Surface (ha)	% Superficie
Zone urbaine	UA	163124	16,3	1,46
	UB	731598	73,2	6,54
	UX	395214	39,5	3,53
	UXO	8784	0,9	0,08
Total		1298720	129,9	11,61
Zone à urbaniser	1AU	23056	2,3	0,21
Total		23056	2,3	0,21
Zone agricole	A	30300	3,0	0,27
	Ac	7348160	734,8	65,71
Total		7378460	737,8	65,98
Zone naturelle	N	2371640	237,2	21,21
	Nj	39770	4,0	0,36
	Nparc	56501	5,7	0,51
	Nchâteau	7007	0,7	0,06
	Nmoulin	8107	0,8	0,07
Total		2483025	248,3	22,20

Total	**11183376**	**1118,33**	**100**

La zone UA : La zone UA représente une surface de 16,3 ha soit 1.46% de l'emprise globale de la commune.

La zone UA correspond au centre ancien de Lizy-sur-Ourcq. Cette zone présente un bâti relativement dense, à l'alignement des voies. Elle concentre un certain nombre de commerces, de services et d'équipements. Le règlement de la zone s'applique à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions :

- Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux cadrent l'utilisation de l'espace et des réseaux publics (sécurité des accès, des voiries, raccordement aux réseaux…).
- L'implantation des nouvelles constructions devra se faire selon les constructions voisines. Les nouvelles constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit selon un recul minimum de 3 mètres.
- Au vu des densités déjà existantes au sein de cette zone, aucune emprise au sol n'a été renseignée.
- Afin de garantir la sécurité des habitants et usagers, la hauteur minimale des constructions sera définie en fonction de la présence ou non dans les périmètres liés aux inondations (PSS et PHEC). À l'inverse les hauteurs maximales ont été définies pour garantir l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu ancien à savoir 15 mètres au faitage.
- Les prescriptions liées aux caractéristiques architecturales visent le maintien de la qualité architecturale propre à cette zone. De plus, ces mesures sont renforcées par le Périmètre Délimité des Abords lié à l'église Saint-Médard.
- La question des stationnements a été traitée afin de limiter l'utilisation des stationnements publics et de l'espace public. Le nombre de places à créer, dans le cas de nouvelle construction ou de division/changement de destination est défini en fonction de la destination des constructions.
- Tous les stationnements sont réglementés. La plantation d'essences locales est recommandée.

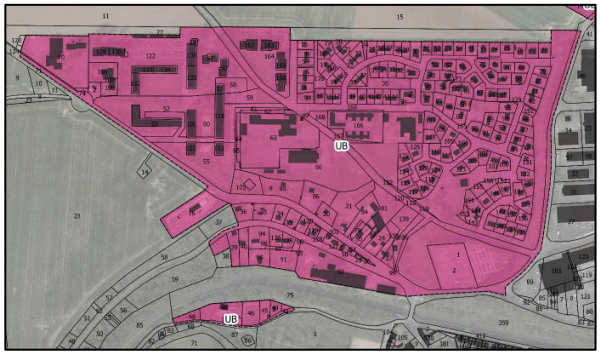


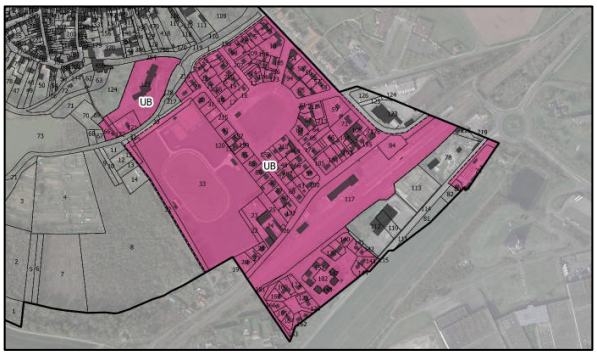
La zone UB : La zone UB représente une surface de 73.2 ha soit 6.54% de l'emprise globale de la commune.

La zone UB correspond aux espaces urbanisés récents du bourg de la commune qui se sont développés en dehors de la trame ancienne UA. Cette zone concentre des équipements publics, des constructions individuelles, sous forme de lotissement ou en construction diffuse, mais également des bâtiments d'habitat collectif.

- Le règlement de la zone s'attache à respecter les équilibres en place, et préserver les caractéristiques architecturales du tissu bâti en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions. Un tissu urbain principalement pavillonnaire et accueillant quelques activités économiques.

- Un certain nombre de prescriptions sont identiques à celles présentes en zone UA et notamment concernant la voirie, les accès et les réseaux.
- Concernant les règles d'implantations par rapport aux limites de voies et emprises publiques, la règle reste inchangée notamment à cause de l'hétérogénéité de la zone en termes de forme urbaine. L''implantation par rapport aux limites séparatives se fera selon un recul de 3 mètres et une emprise au sol maximale a été définie à 50% de l'unité foncière. Toujours dans cette optique de limiter l'artificialisation des sols, une surface non imperméabilisée minimale a été fixée à 50% de l'unité foncière pour les terrains présentant une surface supérieure à 400m².
- Les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions et les normes minimales liées au stationnement sont identiques en zone UA.
-





La zone UX : La zone UX représente une surface de 39,5 ha soit 3,53% de l'emprise globale de la commune.

La zone UX est une zone dédiée à l'implantation des activités économiques. Ces emprises correspondent à plusieurs secteurs du territoire communal liés à des activités présentes. L'objectif de cette zone est de pérenniser l'activité sur le territoire en apportant un règlement dédié à cette destination et présentant une certaine souplesse.

- Les dispositions réglementaires restreignent les possibilités d'implantation aux seules activités économiques, les logements y sont interdits ainsi que les exploitations agricoles et forestières. En application du SCOT et particulièrement du DAC, à l'intérieur de la centralité commerciale, les constructions liées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont limitées à une surface de vente maximale de 600m². En dehors de ce périmètre, seule une extension de 20% de la surface de vente est autorisée.
- Au vu du volume des bâtiments présents au sein de cette zone et pour diminuer l'impact de ces constructions sur l'espace public, un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux voies et emprises publiques. La hauteur est limitée à 15 mètres.

La zone UXo : La zone UXo représente une surface de 0,9 ha soit 0,08% de l'emprise globale de la commune.

Comme la zone UX, cette zone a pour vocation à accueillir exclusivement des activités économiques. Cette zone d'activité est située sur deux communes distinctes : Lizy-sur-Ourcq et Ocquerre.

Pour conserver une certaine homogénéité de part et d'autre de la limite communale, le règlement de cette zone est calé sur le règlement de la zone UXa présent au PLU de la commune d'Ocquerre.

La zone 1AU : La zone 1AU correspond aux futurs secteurs de développement liés à l'habitat sur le territoire communal. L'aménagement de cette zone est précisé par deux OAP.

- La première se situe en second rideau sur des jardins d'habitations existants (OAP n°1).
- La seconde se situe le long de la Rue de Lizy entre les bourgs d'Echampeu et de Lizy-sur-Ourcq (OAP n°3).

Seules sont autorisées les constructions liées à des logements ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de ces zones

Les règles visent à permettre l'émergence d'une forme d'habitat relativement dense (densité minimale imposée par le SCOT).

La zone A : La zone A représente une surface de 3 ha soit 0,27% de l'emprise globale de la commune.

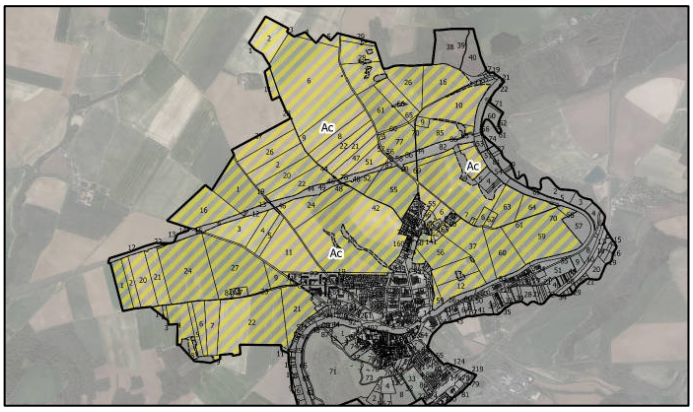
Seule une zone agricole est présente sur le territoire. Elle est située à l'extrémité Sud du territoire. Il s'agit de la seule parcelle cultivée concernée par le Périmètre des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) et pour éviter tous risques pour une quelconque construction, ce secteur est inconstructible. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés.

Le secteur AC : La zone A représente une surface de 734,8 ha soit 65,71% de l'emprise globale de la commune.

Le secteur AC représente l'ensemble des zones « constructibles » pour les besoins des exploitants agricoles. Les extensions, constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au développement d'une activité agricole sont autorisés ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des prescriptions constructives légères ont été renseignées, mais resteront relativement souples dans l'objectif de ne pas entraver le développement de l'activité agricole.

Les logements sont autorisés dans cas où ces derniers soient nécessaires de façon permanente et soient liés à une exploitation agricole en cours d'activité.



La zone N : La zone N représente une surface de 237,2 ha soit 21,21% de l'emprise globale de la commune.

La zone naturelle correspond aux espaces qui doivent être protégés en raison de leurs caractères paysagers ou en raison de leurs caractéristiques écologiques qui les composent.

Les dispositions réglementaires y sont restrictives. En effet, en zone N ne sont autorisées que les exploitations forestières. Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des prescriptions constructives légères ont été renseignées, mais resteront relativement souples dans l'objectif de ne pas entraver le développement de l'activité sylvicole.

Le secteur Nj : Le secteur Nj représente une surface de 4 ha soit 0,36% de l'emprise globale de la commune.

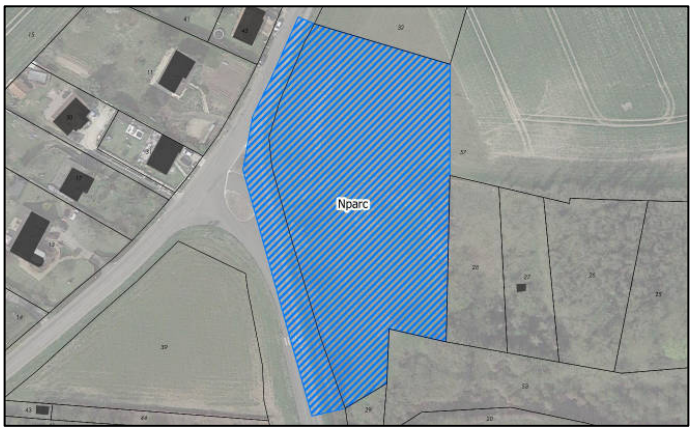
Le secteur Nj est destiné aux constructions nécessaires à l'activité de jardinage de loisir. Un nouveau secteur le long de la Route de Beauval permettra de remplacer celui existant Route des Platanes qui sera basculé en UX.

Tout comme la zone N les dispositions réglementaires y sont restrictives.

Le secteur Nparc : Le secteur Nparc représente une surface de 5,7 ha soit 0,51% de l'emprise globale de la commune.

Le secteur Nparc correspond à deux secteurs où l'aménagement de parcs de loisir est possible.

- Le premier secteur, d'environ 8400m², est situé au Sud de l'OAP n°3. Il aura pour vocation de prolonger la continuité écologique située le long du Ru de Vaucel et de proposer un espace naturel aménagé et ouvert au public.
- Le second secteur, d'une surface d'environ 48000m², est situé à l'Ouest du complexe sportif actuel. L'objectif ici est d'ouvrir aux habitants un espace naturel conséquent et aménagé. Une attention particulière devra être portée à la protection des éventuelles zones humides présentes sur la zone.



Le secteur Nchâteau : Le secteur Nchâteau représente une surface de 0,7 ha soit 0,06% de l'emprise globale de la commune.

Le secteur Nchâteau comprend un château privé en zone naturelle. Pour lui permettre un certain développement, ce secteur permet de façon limitée la construction d'annexes et d'extensions. Ces nouvelles constructions devront cependant respecter les prescriptions liées au périmètre des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Le secteur Nmoulin : Le secteur Nmoulin représente une surface de 0,8 ha soit 0,07% de l'emprise globale de la commune.

Le secteur Nmoulin correspond à l'emprise de l'ancien moulin présent sur le canal de l'Ourcq. Comme pour le secteur Nparc, cet espace est destiné à la mise en valeur en vue d'une ouverture au public.

- **Les autres dispositions du PLU :**

- Les emplacements réservés : La municipalité de Lizy-sur-Ourcq a souhaité mettre en place différents emplacements réservés qui permettront l'acquisition de parcelles facilitant la mise en place de différents projets communaux.

Emplacements réservés	Aménagements prévus :	Au profit de	Superficie (en m²)
N°1	Liaison douce et accès à l'opération immobilière en remplacement de l'actuel Stade	Commune	1 410
N°2	Aménagement d'un rond-point	Commune	1186

N°3	Élargissement de la voirie et création de stationnements	Commune	1422
N°4	Création d'un centre culturel et extension de l'école Monet	Commune	4458

- Protection des éléments de patrimoine :
  - Eléments bâtis : 48 éléments ont été identifiés en vue de leur protection suivant l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
  - Eléments naturels : Certains éléments naturels font également l'objet d'une identification, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans le but de protection, de préservation et de mise en valeur. Il s'agit notamment d'arbres ponctuels remarquables, de parcs arborés ou bien encore d'alignement d'arbres / haies à créer ou à préserver.

1.4 – PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

Contexte historique de Lizy-sur-Ourcq :

Les écrits historiques attestent de l'existence d'un bourg ancien, autrefois nommé « Lisiacum » au cours du XIIe siècle.

Le plan d'intendance de 1785 détaille l'organisation du bourg historique et le développement urbain de la commune. Le bourg ancien s'est développé sur les bords de l'Ourcq. Les ponts qui raccordaient le bourg à la rive Sud permettaient notamment d'accéder au parc des Pré Pourris. Les principales voiries s'articulent entre le bourg ancien, le hameau d'Échampeu et la plaine agricole via le chemin de Meaux et le chemin de Plessis-Placy.

En 1845, l'urbanisation du centre ancien s'articule le long de la grande rue entre le canal de l'Ourcq et l'Ourcq. Plusieurs édifices remarquables sont identifiables, l'église, le château, la mairie et les écluses de l'Ourcq.

Autrefois séparée en deux communes, Lizy-sur-Ourcq et Échampeu ont fusionné en 1840. Le hameau s'organise autour du croisement de la rue de Roquemont et de la Grande Rue (aujourd'hui rue de la Croix). Plusieurs fermes à caractère historique font toujours partie du patrimoine vernaculaire de la commune.

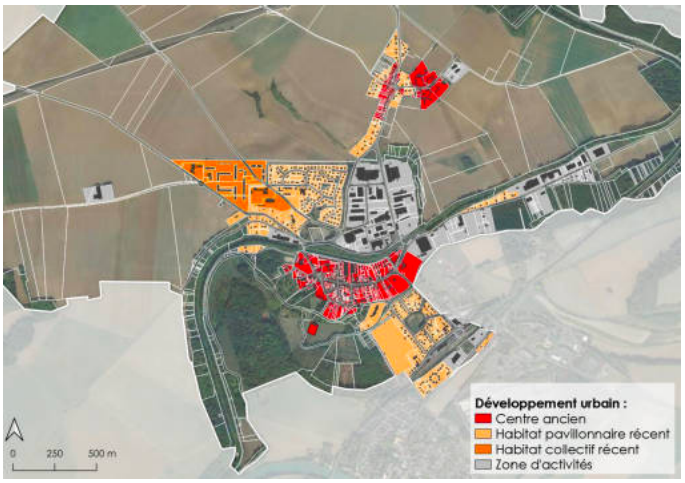
Typologie urbaine :

La commune a connu des phases de croissance importante de son enveloppe urbaine à partir de la fin des années 60. Les quartiers de lotissement pavillonnaire et collectif sont apparus au début des années 70. La zone industrielle des Carreaux s'est développée sur cette même période et a proposé des emplois liés aux activités agricole et industrielle.

L'extension des zones d'activités le long du canal de l'Ourcq et de la route d'Ocquerre se réalisera plus tardivement, les activités liées aux commerces et à l'industrie y seront développées.

Au cours des années 70, se développera également le hameau d'Echampeu sur les franges Nord et Sud.

Sur les dix dernières années, se sont développés des opérations d'aménagement de lotissement sur le secteur d'Echampeu en lien avec les orientations du SCoT et des logements à prédominance sociale.



Les différents bâtis :

Les constructions du **bourg ancien** traduisent de l'utilisation de différentes techniques de construction :

• La pierre pour le bâti le plus ancien (mairie, anciennes fermes)
• Les briques et le mortier de pierre
• Le crépi

Les bâtisses anciennes et les fermes du hameau d'Échampeu sont constituées de pierres locales et leurs toits se composent de tuiles en terre cuite.

Le **tissu pavillonnaire** est relativement peu dense et discontinu (maisons individuelles isolées au milieu d'une grande parcelle). Avec une standardisation des matériaux de construction, l'architecture des pavillons construits après 1960 ne tient plus compte du style local et des matériaux sur place. Si les toitures sont encore principalement à 2 pans, elles sont plus diversifiées par l'utilisation différentes de : matériaux, couleurs (du rouge clair au gris).

Les maisons sont souvent constituées d'un rez-de-chaussée et de combles aménageables. Le bâti est implanté en coeur d'îlot en retrait des voies et des limites séparatives.

Toutefois, des extensions au Sud du bourg ancien accueillent la présence de maisons de caractère (manoir, maison de pierre ou de briques) remarquables, héritage d'un patrimoine vernaculaire.

Construits dans les années 70, les **ensembles collectifs** présents dans la partie Nord-Ouest de la commune opposent deux styles de constructions :
• Les barres d'immeubles en brique varient du profil R+2 à R+4. Leurs structures permettent d'ouvrir des voies de circulations transversales et d'installer des commerces en pied d'immeuble.
• Le deuxième type d'immeubles adopte un profil qualifiable de « pavillonnaire collectif » avec l'usage de toits à doubles pans et de crépis beige et rose.

Le patrimoine bâti remarquable

L'église Saint-Médard
L'église est un élément constitutif de l'identité du village car elle occupe une place centrale au cœur du bourg ancien. Construite au XVIe siècle, l'église et ses verrières ont été remaniées au XIXe siècle. L'église est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par un Arrêté du 6 juillet 1942.

Le château
Construit au XVIe siècle sur une île de l'Ourcq, le château fut la demeure seigneuriale de Lizy-sur-Ourcq. Ses fonctions historiques occupaient le domaine de la justice, de la sécurité publique (prison) ou encore du religieux (synode protestante). Après la période révolutionnaire, le château devient un lieu de production avec une première transformation en moulin à blé, puis en 1840 en fabrique de papier adossé d'une école. Aujourd'hui, le château est devenu une propriété privée qui est fermée à la visite.

Le moulin
L'aménagement du moulin remonte au XVIIe siècle. Son aménagement en travers du passage de l'Ourcq permet d'employer la force hydraulique pour moudre le blé. En 1822, suite à la déviation de l'Ourcq pendant la construction du canal de l'Ourcq, le système de mouture est alors modernisé par l'addition de machines à vapeur, jusqu'à son arrêt définitif dans les années 60. Actuellement, un système de vannage a été mis en place afin de réduire le flot de la rivière et de réguler le risque d'inondation.

Autres constructions remarquables
• Le lavoir d'Échampeu, daté de 1860
• Le mausolée et la Chapelle des Bouglione, datés 1925
• La croix (lieu-dit de Croix-Rouge)

La procédure du PDA de l'église Saint-Médard

La protection d'un immeuble, inscrit ou classé, au titre des monuments historiques génère une protection au titre de ses abords (art. 621-30 du code du patrimoine). Cette servitude d'utilité publique, dite des abords, permet de préserver le monument historique et son environnement en s'assurant notamment de la qualité des travaux à proximité du monument.

Elle s'applique sur tout immeuble bâti ou non bâti visible du monument historique ou en même temps que celui-ci et situé à moins de 500 m de celui-ci. On parle de « co-visibilité du monument historique ».

L'Architecte des Bâtiments de France reçoit donc toutes les demandes d'autorisation de travaux (constructions, réhabilitations, aménagements extérieurs) susceptibles de modifier l'aspect extérieur des immeubles situés à moins de 500 m du monument historique. Il rend un avis conforme uniquement en cas de co-visibilité du monument historique.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vues sur le monument ou depuis celui-ci.

Ce périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions par l'Architecte des Bâtiments de France lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à cette cohérence, cette conservation ou cette mise en valeur.

Dès lors la protection au titre des abords s'appliquera à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre qui sera délimité par l'autorité administrative.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est un moment propice pour modifier ce périmètre de protection. Le périmètre actuel de protection de l'église Saint-Médard est contenu dans un rayon de 500 mètres autour de l'église.

Rappels :
Dans le périmètre des 500 mètres :

- En champ de visibilité l'avis de l'ABF est conforme,
- Hors champ de visibilité son avis n'est que consultatif.

Dans le PDA, l'avis de l'ABF est conforme sur la totalité du périmètre.

Le périmètre proposé intègre les composantes patrimoniales constitutives de l'entourage du Monument Historique. L'organisation du bâti du bourg ancien, autour de l'église, assure la cohérence du périmètre proposé.
Le projet de Périmètre permet d'exclure notamment la zone commerciale et industrielle ainsi que les lotissements et constructions récentes au Nord de la commune.

La possibilité de création d'un Périmètre Délimité des Abords est prévue par l'article L.621-31 du code du patrimoine.

Le 27 mars 2023, l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords du monument historique de l'église Saint-Médard est entérinée par délibération du conseil municipal n°03-2023.

Le 20 avril 2023, l'architecte des Bâtiments de France compétent en la matière, approuve le projet de PDA présenté par la commune de Lizy-sur-Ourcq.

Le 22 juin 2023, la commune de Lizy-sur-Ourcq tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU ainsi que le PDA par délibération n°37-2023.

1.5 – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan règlementaire par :

- **Le Code Général des Collectivités Territoriales**
- **Le Code de l'Urbanisme :** Articles L.153-36 et L.153-37
- **Le Code de l'Environnement :** Article L123-1 et suivants, Article R123-1 et suivants
- **L'Arrêté du Maire n°2023-74** du 27 octobre 2023
- **La décision n°E23000080/77** en date du 12 septembre 202 » de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant le commissaire enquêteur

1.6 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes accompagnées des avis des PPA, en sus du registre d'enquête papier :

Corps du dossier

- 00 Mémoire en réponse MRAe Lizy-surOurcq
- 01 Rapport présentation Lizy-surOurcq
- 02 PADD Lizy-sur-Ourc
- 03 OAP Lizy-sur-Ourcq
- 04A Règlement Lizy-sur-Ourcq
- 04B Zonage Bourg 2800 Lizy-sur-Ourcq
- 04C Zonage Commune 5500 Lizy-sur-Ourcq

Dossier d'annexes :

- Arrêt cartographie cours d'eau Seine-et-Marne
- Décret PSS
- Guide construction en terrain argileux
- Liste servitudes utilités publiques
- Plan PSS
- ZH Commune 5500
- ZH Terrain de sport

Périmètre Délimité des Abords (PDA) :

- Délibération prescription Elaboration PDA Lizy-sur-Ourcq
- ABF PDA Lizy-sur-Ourcq
- Dossier Elaboration PDA Lizy-sur-Ourcq

1.7 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 600 pages est complet, clair et facile à appréhender pour le public. Il est toutefois à déplorer une pagination inversée à la fin du rapport de présentation qu'il conviendra de modifier lors du document d'approbation.

1.7.1 – Rapport de présentation.

De 160 pages, il pose le diagnostic sur l'évolution de la commune ainsi que ses justifications et évaluent les incidences des orientations retenues sur l'environnement.

1.7.2 – PADD

Le PADD 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 ;
- 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.

Les deux axes développés par la commune de Lizy-sur-Ourcq répondent à ces orientations :

- **Axe n°1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie**
- **Axe n°2 : Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques**

1.7.3 – OAP

Les OAP sont claires dans leurs objectifs et dans leur présentation.

1.7.4 – Règlement

Les règles sont aisément compréhensibles mais il aurait été intéressant d'avoir en parallèle les références au PLU actuel.

1.7.5 – Pièces annexes

Elles paraissent complètes mais un récapitulatif chronologique des différents arrêtés ayant abouti à cette révision aurait été bienvenu.

1.7.6 – PDA

Le dossier est succinct mais suffisant. Il est parfaitement compréhensible et présente l'enjeu du remplacement de la protection initiale du rayon de 500 m par un secteur plus approprié constituant le PDA.

1.8 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

NOM	Date d'envoi	Date retour	Avis
Préfecture de Seine-et-Marne (CDPENAF)	31/07/2023	03/11/2023	Favorable avec réserves
Préfecture de Seine-et-Marne (DGAC)	31/07/2023	23/10/2023	Favorables avec réserves express

Conseil régional d'Île-de-France	31/07/2023		
Conseil départemental de Seine-et-Marne	31/07/2023	08/11/2023	Favorable avec réserves
Syndicat des Transports d'Île-de-France	31/07/2023		
Chambre d'agriculture de Région Île-de-France	31/07/2023	02/11/2023	Défavorable
Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne	31/07/2023	17/10/2023	Favorable avec remarques
Chambre de métiers et de l'artisanat	31/07/2023	28/09/2023	Sans observation
Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq	31/07/2023	25/10/2023	Favorable avec réserves
Seine-et-Marne Environnement	31/07/2023		
SNCF Immobilier Pôle développement et planification Direction immobilier Ile-de-France	31/07/2023	09/08/2023	Information
SMEP Marne-Ourcq	31/07/2023		
Commission départementale de préservation des espaces agricoles naturels et forestiers	31/07/2023		
Mission Régionale d'Autorité environnementale	31/07/2023	25/10/2023	Recommandations
Institut national de l'origine et de la qualité	31/07/2023	29/08/2023	Observations
Centre national de la propriété forestière	31/07/2023		
Mairie de Mary-sur-Marne	31/07/2023		
Mairie de Congis-sur-Thérouanne	31/07/2023	18/09/2023	Favorable
Mairie du Plessis-Placy	31/07/2023		
Mairie de May-en-Multien	31/07/2023		
Mairie d'Ocquerre	31/07/2023		
RTE		23/10/2023	Recommandations
COVALTRI		25/10/2023	Recommandations

Dans son avis délibéré n°MRAe APPIF-2023-097 en date du 25/10/2023, l'autorité environnementale émet plusieurs recommandations :

- étudier et présenter les solutions de substitution raisonnables au projet de PLU ; notamment justifier l'ampleur de la création de logements eu égard aux évolutions démographiques des dernières années ainsi que le choix d'artificialisation et non de densification des espaces déjà artificialisés alors en outre que des logements vacants existent ;
- compléter l'évaluation environnementale avec la présentation des autres scenarios étudiés et le scénario « au fil de l'eau », un résumé technique complet et un dispositif de suivi des effets du PLU avec des indicateurs de suivi qualitatifs, notamment ;
- compléter l'évaluation environnementale avec une étude plus approfondie des incidences du projet de PLU sur l'exposition au bruit des futurs habitants et la qualité de l'air et, le cas échéant mettre en place une séquence ERC adaptée.Les observations expresses formulées par les PPA devront être prises en compte avec des réponses circonstanciées avant toute approbation.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E23000080/77 du 12 septembre 2023 de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique mentionnée en objet.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq a émis un Arrêté n°2023-74 du 27 octobre 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq - 77440,

Le dossier d'enquête comportait un volet pour l'élaboration d'un PDA de l'église Saint-Médard, enquête conjointe à la révision du PLU comme indiqué dans la désignation du Tribunal Administratif.

Cet Arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du mardi 5 décembre 2023 au samedi 13 janvier 2024 inclus soit pendant 40 jours consécutifs,

- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.

- Le dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune :
https://www.lizy-sur-ourcq.fr/

- Le public pouvait déposer ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre électronique disponible sur le site de la mairie à l'adresse suivante :
https://www.lizy-sur-ourcq.fr/documents-durbanisme

- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – Place de Verdun – 77440 – Lizy-sur-Ourcq, où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'Arrêté municipal prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.

- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.

- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Lizy-sur-Ourcq, qui les transmettra à la Préfecture de Seine et Marne.

2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la première entrevue avec Monsieur le Maire de la commune de Lizy-sur-Ourcq, le mardi 21 novembre 2023, j'ai effectué une visite générale de la commune. Suite à la dernière permanence du samedi 13 janvier 2024, je me suis rendue sur les sites nommés par le public.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieu et place habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.

- d'une insertion dans les journaux suivants :

  - La Marne, les mercredis 15 novembre et 6 décembre 2023

  - Le Parisien, les mercredis 15 novembre et 6 décembre 2023

J'ai pu vérifier le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur…).

2.5 – BILAN DE LA CONCERTATION

Modalités de concertation fixées par la délibération de prescription du 30/04/2003	***Mise en œuvre***	***Avis***
Tenir à disposition du public le porter à connaissance du préfet ainsi que tout élément nouveau communiqué au cours de l'élaboration du document dans leur intégralité dès leur notification au maire	Le porter à connaissance et ses mises à jour ont été tenus à la disposition du public à la mairie	Favorable
La publication de bulletins d'information	Des bulletins d'informations ont été publié sur le site internet de la mairie ainsi que sur les réseaux sociaux.	Favorable
Tenue d'un registre d'expression à la disposition du public en mairie	Un registre d'expression a été mis à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de la révision du plan local d'urbanisme	Favorable
De réunions publiques avec la population	Une réunion publique de présentation du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable, le zonage et les OAP a été organisée le 15 septembre 2022	Favorable

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision de PLU, conformément aux articles L.103-6 et L.153-14 du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une délibération en date du 22 juin 2023.

2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par l'Arrêté n°2023-74 de Monsieur le Maire, s'est déroulée normalement du **5 décembre 2023 au 13 janvier 2024 inclus**, soit pendant une durée de **40 jours consécutifs.**

Compte tenu de la période de congés scolaires de fin d'année, il a été décidé d'augmenter la durée légale de l'enquête publique.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai paraphés, ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Lizy-sur-Ourcq, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.
Le dossier a été également consultable sur le site internet de la commune :

https://www.lizy-sur-ourcq.fr/

à la rubrique « urbanisme » durant cette même période où des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail suivante : https://www.lizy-sur-ourcq.fr/documents-durbanisme

J'ai tenu dans une salle au rez-de-chaussée de la mairie, mise à ma disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- le mardi 5 décembre 2023 de 9h00 à 12h00

- le mercredi 20 décembre 2023 de 14h30 à 17h30

- le samedi 13 janvier 2024 de 9h00 à 12h00

J'ai effectué deux visites du territoire de la commune, la première après le rendez-vous de prise de contact et la seconde à la fin de l'enquête afin de visualiser les lieux cités dans les observations du public.

Une vingtaine de personnes ont participé à cette enquête, soit en déposant leurs observations dans les registres proposés à cet effet, soit en se présentant aux permanences pour consulter le dossier et avoir des explications.

2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.

L'enquête s'est terminée le samedi 13 janvier 2024 après 40 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

J'ai clôturé le registre d'enquête papier lors de ma dernière permanence sur la commune de Lizy-sur-Ourcq, le samedi 13 janvier 2024.

Le registre d'enquête papier comporte au total 6 contributions ; le registre dématérialisé comporte 9 contributions et 2 courriers ont été adressés à mon attention en mairie.

Sur le registre dématérialisé il y a eu :

- 92 visiteurs,
- 162 visites,
- 333 téléchargements,
- 347 visualisations de documents,
- 9 observations.

2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, j'ai établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations communiqué lors d'une réunion avec Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation ainsi que les observations pertinentes des PPA.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public, Monsieur le Maire ayant déjà pris connaissance des remarques et demandes.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune de Lizy-sur-Ourcq de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.9 – MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Lizy-sur-Ourcq a été remis par mail le 7 février 2024.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 5 décembre 2023 au samedi 13 janvier 2024 inclus, j'ai établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Lizy-sur-Ourcq reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé et dans les courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'Arrêté municipal n°2023-74 du 27 octobre 2023.

J'ai examiné toutes les observations et elles ont été portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans mon PV de synthèse.

Il est à noter qu'il n'y a eu aucune observation concernant l'élaboration du Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Médard. Il est certain que la révision du PLU a pu « éclipser » l'intérêt du PDA. Il faut relever cependant que la rédaction de l'Arrêté municipal qui prescrit l'enquête n'est pas explicite sur ce point. En revanche, les dossiers d'enquête papier et dématérialisé ainsi que les publications légales dans les journaux mentionnent correctement l'enquête publique unique pour la révision du PLU et l'élaboration d'un PDA.

OBSERVATIONS DANS LES REGISTRES D'ENQUETE ET COURRIERS

17 contributions qui recoupent plusieurs problématiques ont été adressées soit :

- Dans le registre papier (6)
- Dans le registre dématérialisé (9)
- Par courriers (2) à mon attention en mairie et annexés au registre

Une vingtaine de personnes se sont déplacées lors de mes permanences pour demander des explications.

Elles ont mis leurs observations par écrit soit dans les registres, soit par courrier.

Les observations sont classées par ordre chronologique.

OBSERVATIONS

Registre dématérialisé

25 décembre 2023

1° - Madame Sophie LAMBERT – Lizy-sur-Ourcq

Madame Lambert s'interroge sur :

« 1- une emprise au sol non réglementée sur les zones UA avec absence de coef de pleine terre sur les parcelles < 400m². Cela va générer des ilots de chaleur importants qui ne vont pas dans le sens d'une résilience à l'augmentation des températures estivales. L'inconfort des logements sera augmenté et ne va pas dans le sens d'une protection des populations sur les 20 ans à venir.

2- une emprise au sol non réglementée sur les zones UX avec des hauteurs de 15m qui va créer une urbanisation en linéaire le long de la voie qui n'est pas dans le sens d'une réduction de l'artificialisation des sols sur un espace de mitoyenneté avec l'Ourcq, trame bleue à préserver.

Il y a également la mitoyenneté avec le canal de l'Ourcq, axe patrimonial à préserver et à valoriser. Vous avez également identifié des bâtiments patrimoniaux à protéger dans une de ces zone UX. Ne faudrait-il pas limiter l'urbanisation au contact du canal, de l'Ourcq ou de ces bâtiments patrimoniaux ?»

Réponse de la commune : Au vu du caractère très urbain de la zone UA, aucune emprise au sol n'a été réglementée. En effet, de nombreuses petites parcelles se verraient complètement figées ce qui bloquerait par extension l'évolution de ces espaces.

En revanche, l'amélioration de la performance des constructions et la végétalisation des parcelles sont encouragées par le PLU et participeront à la limitation de l'effet de chaleur.

La densification des zones d'activité (zone UX) est aujourd'hui encouragée pour permettre le développement des services et commerces sur la commune. L'amélioration de cette proximité va permettre de renforcer le statut de la commune à un niveau intercommunal et limiter l'usage de la voiture.

En revanche, le règlement de la zone UX, accompagné par l'OAP thématique sur la préservation de la trame verte et bleue vont favoriser le maintien d'une certaine forme de végétalisation à l'intérieur de cette zone.

Appréciation du commissaire enquêteur : Afin d'être en compatibilité avec les normes supérieures et les différentes lois de ces dernières années, la densification de l'habitat doit s'opérer sur les zones déjà urbanisées pour aller dans le sens du Zéro Artificialisation Nette.

2° - Madame Sophie LAY – Lizy-sur-Ourcq

« Je vois que dans les zones UX sont autorisées les logements. Ces zones sont-elles mitoyennes des zones AUX d'Ocquerre ?

Car je lis dans la modification du PLU d'Ocquerre la modification suivante :"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'induiraient donc pas de nuisance immédiate pour la population du secteur." Ce serait 'balot' qu'une ICPE d'Ocquerre soit au contact de logements sur la commune de Lizy ! »

Réponse de la commune : A l'intérieur de la zone UX, seuls les logements de gardiennage sont autorisés sous réserve de justifier de la nécessité d'un tel logement.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

4 janvier 2024

3° - Monsieur Laurent WAGON – Lizy-sur-Ourcq

« J'habite 59 allée du Canal.

Je ne comprends pas l'enquête publique.

De plus sur ma route les fils électriques sont dans les branches.

Et je n'ai pas le droit de mettre une bonne anti stationnement devant mon domicile. »

Réponse de la commune : Sans objet.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette réponse n'appelle pas de commentaire.

8 janvier 2024

4° et 5° (2 contributions identiques) - Madame Laurence COSTALONGA – Lizy-sur-Ourcq

« Nous avons acquis le lot 55 bâtiment J de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq.

Cette copropriété est codifiée UX dans le projet de PLU ce qui implique que l'habitation n'y est autorisée que si elle est liée à une activité économique.

Toutefois, nous avons acquis ce bien à titre privé.

Selon notre acte notarié nous avons une partie privative d'habitation, professionnelle ou mixte et nous souhaitons demander un changement d'affectation.

Des logements sans activité économique existent déjà dans la Copropriété de l'ancienne sucrerie gérée par le syndic ORPI de Lizy sur Ourcq.

Nous demandons que la mise à jour de la codification du PLU soit conforme avec la réalité de notre copropriété et permette l'habitation sans condition.

Vous trouverez en pièce jointe, un courrier plus détaillé que nous apportons au dossier de l'enquête. »

« Le 08/01/2024

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne nous a informés par courrier en date du 1° Août 2023 de la délibération du Conseil Municipal de la commune de Lizy-sur-Ourcq afin d'arrêter le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La CCI a sollicité nos remarques.

Nous avons donc obtenu les documents pour être en mesure de participer à cette consultation.

Nous avons ainsi pu constater, dans le plan de zonage, que l'ancienne sucrerie est codifiée UX, c'est-à-dire une zone dans laquelle l'habitation est interdite, ou autorisée sous condition d'activité économique (gardiennage).

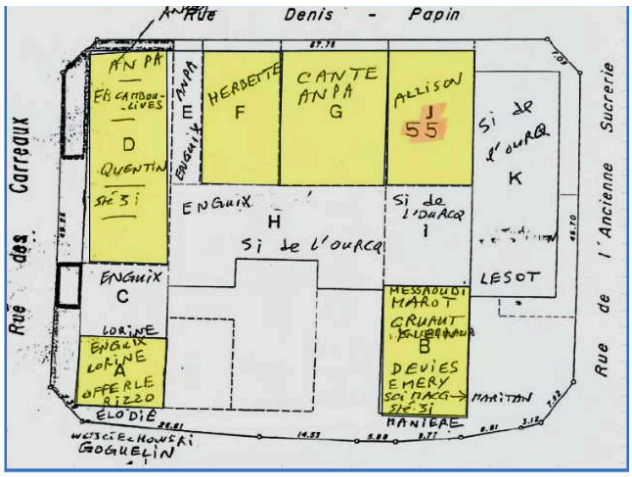
Cette codification ne représente pas notre copropriété et nous souhaitons profiter de cette enquête publique pour obtenir une mise à jour par une recodification en cohérence avec la réalité.

En effet, nous avons acquis notre lot 55 Bâtiment J à titre privé et nous n'avons pas l'intention d'y exercer une activité économique. Nous avons pour le moment un locataire (DPAC) dans l'attente de la liquidation de la Société de mon mari maintenant retraité. De plus, nous avons un espace habitation dont l'acte notarié spécifie « partie privative du ou des lots d'habitation, professionnels ou mixtes. » A l'avenir nous avons l'intention de demander une requalification de notre lot en habitation car notre bien est destiné à être une « résidence secondaire » avec un garage « XL » pour les loisirs de Monsieur.

Par ailleurs, la copropriété de l'ancienne sucrerie inclut déjà des logements (bâtiments A et B) qui ne sont pas liés à des activités économiques. De plus, après consultation, d'autres copropriétaires ont les mêmes attentes que nous pour une mise à jour du PLU autorisant l'habitation sans condition économique. Les lots concernés sont matérialisés en jaune dans le plan de masse ci-dessous.

Ce qui, à ce jour, représenterait 56% des millièmes de la copropriété.

BAT	NATURE					
	LOGT	CAVE	COMBLES	GRENIER	PRO	
A	983 ème	17 ème				1000 ème
B	866 ème	18 ème	22 ème	94 ème		1000 ème
C	157 ème	34 ème			809 ème	1000 ème
D					1000 ème	1000 ème
E					1000 ème	1000 ème
F					1000 ème	1000 ème
G					1000 ème	1000 ème
H					1000 ème	1000 ème
I					1000 ème	1000 ème
J					1000 ème	1000 ème
K					1000 ème	1000 ème
	2191 ème				8809 ème	11000 ème
					PARKING	3000
PROJECTION						
LOGT ACTUELS OU CHANGT DESTINATION SOUHAITEE					6191 ème	56%
				LOCAL PRO	4809 ème	44%
					11000 ème	



Nous avons donc signalé la situation de notre lot et celle de la copropriété à la CCI qui n'en n'avait pas connaissance et va transmettre ses observations à la Commune avec ces éléments nouveaux pour demander un changement de codification qui corresponde à cette réalité.

La CCI nous recommande de déposer conjointement nos observations à l'enquête publique dont nous devions solliciter les dates auprès de la commune. Ce que nous avons fait mais les dates n'ont pas encore été fixées.

Pour finir, compte tenu de l'état de l'ancienne sucrerie et son manque d'entretien, il n'est pas réaliste de penser que le site puisse être attractif pour une entreprise, tout comme il est évident que les propriétaires actuels n'ont pas l'intention d'engager les dépenses pour qu'il le soit. Cette zone n'a donc pas vocation à rester industrielle. »

Réponse de la commune : Les constructions d'habitations sont actuellement interdites dans la zone UX du PLU en dehors des logements de gardiennage.

La vente, le changement de destination ou la division de logements de gardiennage en direction de logements indépendants de toute activité n'aurait pas dû être autorisée, ou tout du moins, cette mention aurait dû être stipulée dans l'acte de vente.

Ainsi, l'acquisition de ces biens s'est faite en toute connaissance de cause et notamment des contraintes propres à cette zone d'activité.

Solution proposée : Concernant le bâtiment en lui-même et son occupation, un secteur UXh sera créé pour prendre en compte les logements existants. L'ensemble des activités autorisées au sein de la zone UX seront autorisées dans ce secteur ainsi que les logements. En revanche, seuls les logements existants seront autorisés, les nouvelles constructions seront donc interdites pour limiter les problématiques sur ce secteur. Dans la même optique, les changements de destinations des locaux d'activités restant devront se conformer aux mêmes règles que les constructions de logements et notamment concernant le stationnement (1 voire 2 places minimum par logement).

Appréciation du commissaire enquêteur : La CCI avait fait une demande en ce sens lors de la consultation des PPA. La solution de créer un secteur UXh pour « régulariser » les logements existants à la date d'approbation du PLU paraît être une solution consensuelle et satisfaisante pour tous.

10 janvier 2024

6° - Monsieur Gauthier COSTALONGA – Lizy-sur-Ourcq

« Propriétaire du bâtiment G à titre privé.

L'activité économique actuelle permettant le logement pourrait ne pas être définitive.

Compte tenu du contexte économique tendu, l'activité n'est pas pérenne alors que mon logement doit le rester.

Le PLU ne peut ignorer les logements déjà existants non liés à une activité dans notre copropriété et la mise à jour de la codification doit coller à cette réalité.

De plus, il ne peut y avoir de traitement discriminatoire qui ne me permettrait pas de conserver mon logement si je ne peux conserver mon activité.

Je demande donc expressément que la codification du futur PLU autorise l'habitation sans condition. »

Réponse de la commune : Les constructions d'habitations sont actuellement interdites dans la zone UX du PLU en dehors des logements de gardiennage.

La vente, le changement de destination ou la division de logements de gardiennage en direction de logements indépendants de toute activité n'aurait pas dû être autorisée, ou tout du moins, cette mention aurait dû être stipulée dans l'acte de vente.

Ainsi, l'acquisition de ces biens s'est faite en toute connaissance de cause et notamment des contraintes propres à cette zone d'activité.

Solution proposée : Concernant le bâtiment en lui-même et son occupation, un secteur UXh sera créé pour prendre en compte les logements existants. L'ensemble des activités autorisées au sein de la zone UX seront autorisées dans ce secteur ainsi que les logements. En revanche, seuls les logements existants seront autorisés, les nouvelles constructions seront donc interdites pour limiter les problématiques sur ce secteur. Dans la même optique, les changements de destinations des locaux d'activités restant devront se conformer aux mêmes règles que les constructions de logements et notamment concernant le stationnement (1 voire 2 places minimum par logement).

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse est identique à la précédente.

12 janvier 2024

7° - Monsieur Damien BRAULT – Lizy-sur-Ourcq

« Je suis propriétaire d'un lot de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq Bâtiment F.

J'ai acquis ce bien à titre privé et je souhaite un changement d'affectation pour un projet d'habitation.

Certains lots de notre copropriété sont déjà des logements sans lien avec une activité économique.

Il est indispensable que la mixité de l'ancienne sucrerie soit reconnue et que chacun puisse mettre en oeuvre les travaux nécessaires à la rénovation du bâtiment.

C'est pourquoi je demande que la codification UX proposée par la mise à jour du PLU soit modifiée pour permettre l'habitation sans condition d'activité, par conformité avec l'existant et par équité entre les copropriétaires. »

Réponse de la commune : Les constructions d'habitations sont actuellement interdites dans la zone UX du PLU en dehors des logements de gardiennage.

La vente, le changement de destination ou la division de logements de gardiennage en direction de logements indépendants de toute activité n'aurait pas dû être autorisée, ou tout du moins, cette mention aurait dû être stipulée dans l'acte de vente.

Ainsi, l'acquisition de ces biens s'est faite en toute connaissance de cause et notamment des contraintes propres à cette zone d'activité.

Solution proposée : Concernant le bâtiment en lui-même et son occupation, un secteur UXh sera créé pour prendre en compte les logements existants. L'ensemble des activités autorisées au sein de la zone UX seront autorisées dans ce secteur ainsi que les logements. En revanche, seuls les logements existants seront autorisés, les nouvelles constructions seront donc interdites pour limiter les problématiques sur ce secteur. Dans la même optique, les changements de destinations des locaux

d'activités restant devront se conformer aux mêmes règles que les constructions de logements et notamment concernant le stationnement (1 voire 2 places minimum par logement).

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse de la commune distingue les logements qui sont existants de ceux qui seraient envisagés par un changement de destination. Ces derniers devront pouvoir justifier de places de stationnement.

13 janvier 2024

8° - Monsieur Arno MARCIANO - SCI Rayon de Soleil – Lizy-sur-Ourcq

« Je suis copropriétaire de l'ancienne sucrerie de Lizy sur Ourcq Bâtiment D.

Ce bien a été acquis en SCI et j'y héberge pour le moment ma société.

Toutefois, je souhaite conserver la possibilité d'en demander une affectation d'habitation que la codification UX proposée pour le futur PLU ne permet pas.

Par ailleurs, en AG sont présents des copropriétaires dont les lots sont des logements privés non liés à des activités économiques.

Ce lieu historique n'est pas attractif pour les entreprises. Il est en mauvais état et nécessite des investissements.

Les dernières acquisitions de cette zone sont de nature privée et la codification UX prévue par le PLU n'est pas cohérente avec la réalité.

Le PLU doit être conforme à la situation de notre site et sa mise à jour en est l'opportunité.

Je demande donc, par équité au sein de notre copropriété, et pour l'évolution de mon lot, que la codification du nouveau PLU reconnaisse la mixité du bâtiment et permette l'habitation sans condition économique. »

Réponse de la commune : Les constructions d'habitations sont actuellement interdites dans la zone UX du PLU en dehors des logements de gardiennage.

La vente, le changement de destination ou la division de logements de gardiennage en direction de logements indépendants de toute activité n'aurait pas dû être autorisée, ou tout du moins, cette mention aurait dû être stipulée dans l'acte de vente.

Ainsi, l'acquisition de ces biens s'est faite en toute connaissance de cause et notamment des contraintes propres à cette zone d'activité.

Solution proposée : Concernant le bâtiment en lui-même et son occupation, un secteur UXh sera créé pour prendre en compte les logements existants. L'ensemble des activités autorisées au sein de la zone UX seront autorisées dans ce secteur ainsi que les logements. En revanche, seuls les logements existants seront autorisés, les nouvelles constructions seront donc interdites pour limiter les problématiques sur ce secteur. Dans la même optique, les changements de destinations des locaux

d'activités restant devront se conformer aux mêmes règles que les constructions de logements et notamment concernant le stationnement (1 voire 2 places minimum par logement).

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse est identique à la précédente.

9° - Monsieur Christian BIENVENU – Lizy-sur-Ourcq

« Demande de documents et retrait des OAP de Lizy sur Ourcq pour Echampeu. »

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune n'a pas répondu à cette observation. En ce qui concerne les documents, ils étaient consultables à la mairie où le public pouvait les photographier, voire éventuellement demander des photocopies. Il y avait également la possibilité de les télécharger sur internet. La demande de retrait des OAP sur Echampeu n'est pas argumentée. Je ne peux donc pas apprécier cette observation.

Registre papier

13 janvier 2024

1° - Messieurs LOUVEAU et IGNARD – Lizy-sur-Ourcq

Messieurs Louveau et Ignard, propriétaires des parcelles 39, 73 et 184 qui jouxtent l'OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu, se situent au niveau de l'accès à l'opération. Ils demandent à avoir un mur et non une haie le long de cet accès pour éviter l'entretien des végétaux.

Réponse de la commune : L'ambition de cette opération, qui se situe actuellement sur des fonds de jardin, est de maintenir un caractère végétal fort. En revanche, le règlement n'impose pas la réalisation d'une haie paysagère au droit des parcelles concernées. Le porteur de projet et donc par extension les propriétaires des futurs lots auront donc la liberté de choisir ce type de clôture.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune indique qu'il appartiendra aux propriétaires de « négocier » avec un éventuel porteur de projet le type de clôtures à réaliser, le moment venu.

2° - Monsieur et Madame CHAPUIS – Lizy-sur-Ourcq

Monsieur et Madame Chapuis souhaitaient savoir si leur parcelle AK 79 était constructible.

Réponse de la commune : La parcelle AK79 est actuellement en zone UB.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette parcelle est actuellement constructible.

3° - Monsieur et Madame LELY – Lizy-sur-Ourcq

Propriétaires des parcelles 10 et 13 qui jouxtent l'OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu, ils demandent le retrait de leurs parcelles de l'emprise de l'OAP. Agriculteurs amateurs ayant un rucher sur ces parcelles, ils souhaitent développer un rucher pédagogique à moyen terme.

Réponse de la commune : L'aménagement de cet espace étant prévu sur le très long terme, les deux parcelles en question seront maintenues à l'intérieur de l'OAP.

En revanche, ces espaces correspondent actuellement à des fonds de jardins, des aménagements légers et temporaires pourront être autorisés pour ne pas geler complétement ces espaces. Ces aménagements seront avant tout autorisés s'ils ne compromettent pas la réalisation future de l'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le fait d'avoir des parcelles incluses dans l'OAP ne devrait pas obérer le projet envisager par Monsieur et Madame Lely. L'OAP ne sera réalisée que si l'ensemble des propriétaires trouvent un terrain d'entente avec un porteur de projet.

4° - Monsieur et Madame LACHENAL – Lizy-sur-Ourcq

Propriétaire du château, Monsieur et Madame Lachenal souhaitent que la zone N Château passe en zone constructible. Ils font remarquer qu'ils ont obtenu un permis de construire pour la construction de leur maison sur cette même zone.

Réponse de la commune : Étant en zone naturelle, il n'est pas permis par le Code de l'urbanisme d'autoriser la construction de nouvelle construction d'habitation en dehors de celles existantes. En revanche, les extensions et annexes sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une certaine surface.

Ce STECAL a notamment été créé pour permettre la mise en valeur du château en y autorisant certaines extension, annexes et les changements de destination.

À noter la présence dans le PLU actuel d'un emplacement réservé au droit de la parcelle concernée qui vise le désenclavement du centre bourg.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il a été autorisé précédemment la réalisation d'une habitation sur cette zone. La commune affirme sa volonté de protéger cet environnement remarquable par ce zonage particulier.

5° - Monsieur PENANHOAT – SCI RP – Lizy-sur-Ourcq

La SCI RP, propriétaire des parcelles 51, 42, 47, 46 et 45, jouxtant des parcelles passées en zone UB, demande la même classification pour ses parcelles.

Réponse de la commune : Les parcelles 41-49-50 correspondent actuellement à une construction d'habitation. Elle a ainsi été classée en zone UB au vu de son occupation.

La parcelle N0051 étant actuellement un espace non urbanisé, sa construction entrainerait une consommation d'espaces supplémentaires pour le projet de PLU.

Les autres parcelles correspondent aujourd'hui à des constructions d'activités et ont donc été classées en zone UX. Au vu de sa taille, le classement en zone UB de cet espace nécessiterait une Orientation d'Aménagement et de Programmation et une densité de 35 logements à l'hectare y serait appliquée.

La construction d'environ 25 logements sur ces parcelles n'est pas envisageable selon différents paramètres :

- Le développement à l'écart du bourg de nouveau quartier n'est pas permis par les documents supra communaux ;
- Les différents réseaux ne sont pas suffisamment dimensionnés pour accueillir 50 à 65 personnes supplémentaires pour autant de voitures ;
- L'aménagement de cet espace nuirait à la préservation du grand paysage.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les bâtiments existants sur la parcelle concernée sont des entrepôts qui sont actuellement loués par le propriétaire. Ainsi, il y a bien une activité industrielle ou artisanale sur le site. Compte tenu de la superficie de la parcelle et des activités en cours, il n'apparaît pas souhaitable de modifier le zonage.

6° - Monsieur Maxence GILLE - Maire – Lizy-sur-Ourcq

Monsieur Gille demande de rendre obligatoire le raccordement à la fibre des nouvelles constructions dans les permis de construire.

Réponse de la commune : Le raccordement à la fibre des nouvelles constructions sera rendu obligatoire dans le règlement des UA, UB et 1AU.

Appréciation du commissaire enquêteur : Compte tenu des évolutions techniques contemporaines, il est souhaitable d'inscrire cette obligation dans le règlement du PLU.

Courriers adressés en mairie

1° - Madame Françoise ANGER – Lizy-sur-Ourcq

Habitant le hameau d'Echampeu, dans son courrier de quatre pages, Madame Anger fait état de plusieurs observations résumées ci-après :

- Le choix des dates de l'enquête à l'approche de Noël
- Affiche sur Echampeu qui n'aurait plus été en place le 29 décembre
- Le nouveau PLU prévoit 315 logements d'ici à 2030. Pourquoi une telle densité ?
- L'ordre de construction des OAP pose problème. Pourquoi commencer par celles qui sont le plus éloignées de la gare, notamment par celles d'Echampeu ?

Madame Anger est riveraine de l'OAP n°2 Nord-Est Echampeu. Elle indique que le plan de l'OAP ne correspond pas à ce que le promoteur avait indiqué, la partie jouxtant son terrain devait, à l'origine, rester en terre agricole (Madame Anger joint un plan explicatif). Elle souhaite que cette zone reste comme prévue initialement.

Elle s'étonne de ne pas voir le lot 87 inclus dans l'OAP et demande ce qu'il en est.

Elle refuse cette densification et préfèrerait une densification moindre plus proche de celle d'un village. Elle souhaite des logements individuels et non du collectif et du logement social. Pour elle, le règlement laisse la porte ouverte à la réalisation de collectifs.

Elle estime que les futures constructions sur Echampeu ne feront qu'agraver des problèmes existants :

- Problème de circulation avec une route déjà étroite et dangereuse.
- Le règlement en zones UA et UB précise que les accès ne doivent pas gêner la circulation ce qui lui semble impossible compte tenu du virage.
- Problème de sécurité pour les piétons.
- Problème de nuisances sonores par le trafic et les travaux à prévoir.
- Problème de stationnement déjà insuffisant.
- Manque de médecins, problèmes d'infrastructures découlant de l'augmentation dela population.
- Problème d'internet.

Pour l'OAP n°3 Sud Echampeu, Madame Anger fait remarquer qu'il semble y avoir un élargissement de la chaussée et une piste cyclable. Elle s'interroge sur le devenir des places de parking existantes et sur l'intérêt d'une piste cyclable sur un tronçon aussi court.

Elle attire aussi l'attention sur le fait que l'OAP n°2, derrière chez elle est une zone plus haute que les terrains existants. Elle souhaiterait que cette OAP soit reculée de 10 m afin d'éviter des glissements de terrain et des ruissellements vers les constructions existantes en contrebas.

Pour terminer, Madame Anger suggère qu'un nouveau projet pourrait privilégier une maison pour séniors.

Réponse de la commune : Afin de compenser la période des fêtes, l'enquête publique a été prolongée d'une semaine (obligation de 30 jours minimum + 8 jours supplémentaires). L'information quant à cette enquête a été faite conformément à l'Arrêté municipal lié à l'enquête et notamment dans deux journaux officiels locaux. Des preuves de la réalisation des différentes mesures de publicité sont disponibles en mairie.

Au vu de son statut à l'échelle intercommunale, la commune doit remplir des objectifs de production de logements et notamment de densification de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le SCoT impose la création de 289 logements en densification de l'enveloppe urbaine. En plus de cet objectif, une densité de 35 logements à l'hectare est exigée pour les nouveaux espaces urbains.

Conformément aux évolutions apportées par la Loi Climat Résilience (Article L151-6-1 CU) les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, l'OAP n°2 est la première réalisable (2-3ans) car un projet est actuellement déjà à l'étude et s'inscrit en continuité du PLU existant.

Les OAP n°1 et 3 sont aménageables sur un temps plus long au vu de la multitude de propriétaires concernés, l'acquisition du foncier prendra de fait un temps important.

Enfin, l'OAP n°4, au vu de son ampleur, demandera un temps d'étude plus important ainsi qu'un accompagnement plus conséquent de la commune.

Le phasage actuel correspond donc à l'ordre le plus pertinent et correspond à la réalité d'ouverture de ces espaces.

Comme mentionné précédemment, des densités minimales sont exigées par les documents supra-communaux. Ainsi, pour respecter cette densité, le recours à des formes urbaines plus denses est nécessaire.

Là encore, la réalisation d'une voie verte, entre le bourg de Lizy et le Sud d'Echampeu va permettre la mise en place d'une mobilité alternative à la voiture et donc de réduire le volume de trafic. En revanche, le prolongement de la voie verte prévue entre le bourg de Lizy et l'OAP n°3 en direction des OAP n°1 et 2 n'est techniquement pas possible au vu des contraintes existantes au droit de la RD147 (étroitesse de la route).

Appréciation du commissaire enquêteur : La période d'enquête a été allongée pour pallier la période des congés scolaires de fin d'année. La durée de l'enquête a été de 40 jours consécutifs au lieu des 30 jours légaux. On peut cependant estimer que cette période de congés pouvait également permettre plus facilement au public de se manifester. Les mesures de publicité ont été conformes à la réglementation en matière d'enquête publique.

Le PLU de la commune doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur tel que le SCoT. La densification est donc imposée par ces documents. La faisabilité des OAP dépend principalement des acquisitions foncières par un porteur de projet. Cette difficulté semble plus facile à résoudre lorsqu'il n'y a qu'un propriétaire foncier concerné ce qui semble être le cas pour l'OAP n°2.

L'aménagement routier au droit de l'OAP n°3 devra être étudié finement car la configuration de la voie pourrait être accidentogène compte tenu de l'augmentation du trafic.

2° - Monsieur et Madame FORMET – Lizy-sur-Ourcq

Habitant également le hameau d'Echampeu, Monsieur et Madame Formet font les mêmes remarques que Madame Anger.

D'une manière générale, ils estiment que les opérations de construction envisagées sont énormes alors qu'il y a un manque d'infrastructures (écoles, cantines, crèches, commerces de proximité, grande surface) et surtout de médecins et dentistes.

OAP n°1 Nord-Ouest Echampeu :

- Accès véhicules engendrant un flux de véhicules encore plus important avec des nuisances visuelles et sonores.
- Dangerosité de la rue de Roquemont.

OAP n°2 Nord-Est Echampeu :

- Accès des véhicules dangereux en engendrant un flux de véhicules encore plus important avec des nuisances visuelles et sonores.
- Problème de stationnement.
- Problème de ruissellement des terrains de l'OAP vers les riverains actuels (existence d'un fossé créé pour pallier ce problème).
- Devenir de la parcelle 87 qui ne fait plus partie de l'OAP.

OAP n°3 Sud Echampeu :

Monsieur et Madame Formet considèrent que l'élargissement de la route est une bonne chose pour faciliter la circulation mais pas pour aménager une piste cyclable qui ne leur semble pas prioritaire. Se pose également la question des places de stationnement. Sont-elles conservées ou remplacées par la piste cyclable ?

La sécurisation du carrefour à la croisée de la route de Lizy et de la route d'Echampeu est une bonne chose.

OAP n° 4 Le stade :

Ils considèrent qu'il faut privilégier la construction de maisons individuelles et non d'immeubles collectifs.

Ils demandent que cette OAP soit réalisée en premier car elle est proche de la gare et du centre-ville.

Ils indiquent également que les dates choisies pour l'enquête publique ne leur semblent pas judicieuses compte tenu de la période de fin d'année et des congés. Ils notent aussi que l'affichage n'est pas resté jusqu'à la fin de l'enquête et regrettent qu'il n'y ait pas eu de boîtage.

Réponse de la commune : Afin de compenser la période des fêtes, l'enquête publique a été prolongée d'une semaine (obligation de 30 jours minimum + 8 jours supplémentaires). L'information quant à cette enquête a été faite conformément à l'Arrêté municipal lié à l'enquête et notamment dans deux journaux officiels locaux. Des preuves de la réalisation des différentes mesures de publicité sont disponibles en mairie

Au vu de son statut à l'échelle intercommunale, la commune doit remplir des objectifs de production de logement et notamment de densification de l'enveloppe urbaine. Ainsi, le SCoT impose la création de 289 logements en densification de l'enveloppe urbaine. En plus de cet objectif, une densité de 35 logements à l'hectare est exigée pour les nouveaux espaces urbains.

Conformément aux évolutions apportées par la Loi Climat Résilience (Article L151-6-1 CU) les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Ainsi, l'OAP n°2 est la première réalisable (2-3ans) car un projet est actuellement déjà à l'étude et s'inscrit en continuité du PLU existant.

Les OAP n°1 et 3 sont aménageables sur un temps plus long au vu de la multitude de propriétaires concernés, l'acquisition du foncier prendra de fait un temps important.

Enfin, l'OAP n°4, au vu de son ampleur, demandera un temps d'étude plus important ainsi qu'un accompagnement plus conséquent de la commune.

Le phasage actuel correspond donc à l'ordre le plus pertinent et correspond à la réalité d'ouverture de ces espaces.

Comme mentionné précédemment, des densités minimales sont exigées par les documents supra-communaux. Ainsi, pour respecter cette densité, le recours à des formes urbaines plus denses est nécessaire.

Là encore, la réalisation d'une voie verte, entre le bourg de Lizy et le Sud d'Echampeu va permettre la mise en place d'une mobilité alternative à la voiture et donc de réduire le volume de trafic. En revanche, le prolongement de la voie verte prévue entre le bourg de Lizy et l'OAP n°3 en direction des OAP n°1 et 2 n'est techniquement pas possible au vu des contraintes existantes au droit de la RD147 (étroitesse de la route).

Appréciation du commissaire enquêteur : La réponse est identique à la précédente dans la mesure où les observations sont similaires à celles de Madame Anger.

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
ET
Elaboration d'un Périmètre Délimité des Abords
Lizy-sur-Ourcq (77440)

Enquête publique du 5 décembre 2023 au 13 janvier 2024 inclus

PARTIE N°2

AVIS ET CONCLUSIONS

Révision du PLU de la commune de Lizy-sur-Ourcq

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

* L'enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq – 77440 et l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Médard, **prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq n° 2023-74 en date du 27 octobre 2023, s'est déroulée normalement du mardi 5 décembre 2023 au samedi 13 janvier 2024 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.**

* Le PLU de Lizy-sur-Ourcq a été approuvé le 15 septembre 2005 et modifié le 22 janvier 2009.

* Le 19 mai 2016, la commune prescrit la révision du PLU par délibération n°28-BIS 2016.

* Le 9 octobre 2020, la commune donne un avis favorable au principe des PDA par délibération n°52-2020.

° Le 14 décembre 2021, la commune fixe les orientations générales du PADD par délibération n°80-2021 :

- **Axe n°1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie**
    - *Orientation 1 : Assurer un développement urbain responsable*
    - *Orientation 2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables*
    - *Orientation 3 : Proposer un cadre de vie attractif et soutenir les commerces et services de proximité*
    - *Orientation 4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun*
- **Axe n°2 : Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques**
    - *Orientation 1 : Promouvoir la nature en ville*
    - *Orientation 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole*
    - *Orientation 3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques facteurs de diversité paysagère*

* Le 27 mars 2023, l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords du monument historique de l'église Saint-Médard est entérinée par délibération du conseil municipal n°03-2023.

* Le 22 juin 2023, la commune de Lizy-sur-Ourcq tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU ainsi que le PDA par délibération n°37-2023.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 40 jours, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête.

- Le dossier relatif au projet de modification du PLU de la commune de Lizy-sur-Ourcq et à l'élaboration du PDA de l'église Saint-Médard était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.

- Le registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie. Aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.

- Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Lizy-sur-Ourcq où il pouvait être consulté et téléchargé durant la période de l'enquête à l'adresse ci-après :

https://www.lizy-sur-ourcq.fr/

- Le public pouvait déposer ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre électronique disponible sur le site de la mairie à l'adresse suivante :

https://www.lizy-sur-ourcq.fr/documents-durbanisme

- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – Place de Verdun – 77440 – Lizy-sur-Ourcq, où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.

- J'ai tenu les 3 permanences prévues dans l'Arrêté municipal pour recevoir le public,

- Les termes de l'Arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,

- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.

- J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai déposé lors d'une entrevue avec Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq, à la fin de l'enquête.

- Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq m'a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 40 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Lizy-sur-Ourcq,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lizy-sur-Ourcq ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;

- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet de révision du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;

- Compte tenu des contenus des registres d'enquête papier et dématérialisé destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de participations, de la part d'une vingtaine de personnes, comportant plusieurs observations ;

- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;

- Compte tenu des avis des Personnes Publiques Associées, moyennant certaines remarques à prendre en compte par la commune, précisions indispensables et/ou modifications ;

- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et que j'ai transmis à Monsieur le Maire lors d'une réunion, à la fin de l'enquête ;

- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune bénéficiant d'un environnement naturel ainsi que d'espaces agricoles importants, doivent être protégées en privilégiant les extensions dans l'enveloppe urbaine ;

- Les particularités architecturales et patrimoniales ont été préservées ainsi que la qualité des paysages ;

Compte tenu également que :

- L'accroissement de la population engendrée par le projet de PLU se fera par densification du tissu urbain existant ainsi que par la mise en place d'OAP nécessaires à atteindre les objectifs de logements et de population actés dans le SCoT Marne-Ourcq à l'horizon 2030 ;

- Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU ;

- Les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées et ont été prises en compte par un classement approprié en zones A et Ac ;

- Le projet de révision du PLU assure au niveau de son plan de zonage et de son règlement, la préservation des espaces naturels en tenant compte de la préservation de la biodiversité existant sur le territoire communal par un classement approprié en différentes zones N ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs du SCoT Marne-Ourcq en matière de densification urbaine ;

- La commune s'est engagée à préserver et à remettre en bon état les continuités écologiques par l'établissement d'une OAP thématique pour la protection de la trame verte et bleue et du paysage ;

- La commune développe un effort en vue de promouvoir les liaisons douces internes au bourg et favoriser ainsi le délaissement des véhicules individuels au profit de modes de déplacements verts respectueux de l'environnement ;

Mais considérant également que :

- Les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et consultées devront être pris en compte par la commune notamment les remarques formulées, mises à jour et compléments demandés par les services de l'Etat qui portent essentiellement sur des explications supplémentaires sur la compatibilité du projet avec le SCoT Marne-Ourcq en matière d'extension urbaine corrélée au nombre d'emplois pour que les objectifs portés par le SCoT soient respectés ;

- La proposition de créer un sous-secteur UXh pour le secteur de l'ancienne sucrerie comportant aujourd'hui des logements non rattachés à des lots commerciaux a permis de prendre en compte les remarques du public concerné en trouvant un compromis afin de régulariser les lots d'habitation à la date de la révision du PLU approuvé ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs du SCoT Marne-Ourcq ;

- Les avis formulés par les PPA seront pris en compte par la commune notamment les remarques sur les mises à jour et compléments demandés par la MRAe ;

<u>En conclusion, et en conséquence</u> du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émets en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Lizy-sur-Ourcq soumis à enquête publique,

ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- **Rectifier la pagination à partir de la page 135 du rapport de présentation.**
- **Etoffer le résumé non technique et en faire un document séparé.**
- **Mettre à jour les documents car des indications datant de 2016 ne sont aujourd'hui plus d'actualité, pour exemple, la page 5 du rapport de présentation – ScoT du Pays de l'Ourcq (aujourd'hui SCoT Marne-Ourcq) – SDAGE 2010-2015 (SDAGE approuvé en 2022).**

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Révision du Plan Local d'Urbanisme
ET
Elaboration d'un Périmètre Délimité des Abords
Lizy-sur-Ourcq (77440)

Enquête publique du 5 décembre 2023 au 13 janvier 2024 inclus

PARTIE N°3

AVIS ET CONCLUSIONS

Elaboration du PDA de l'église Saint-Médard de Lizy-sur-Ourcq

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

* L'enquête publique unique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lizy-sur-Ourcq – 77440 et l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords de l'église Saint-Médard, **prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq n° 2023-74 en date du 27 octobre 2023, s'est déroulée normalement du mardi 5 décembre 2023 au samedi 13 janvier 2024 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.**

* Le PLU de Lizy-sur-Ourcq a été approuvé le 15 septembre 2005 et modifié le 22 janvier 2009.

* Le 19 mai 2016, la commune prescrit la révision du PLU par délibération n°28-BIS 2016.

* Le 9 octobre 2020, la commune donne un avis favorable au principe des PDA par délibération n°52-2020.

° Le 14 décembre 2021, la commune fixe les orientations générales du PADD par délibération n°80-2021 :

- **Axe n°1 : Allier développement urbain et maintien du cadre de vie**
    - *Orientation 1 : Assurer un développement urbain responsable*
    - *Orientation 2 : Mettre en valeur le cadre urbain et les éléments de patrimoine remarquables*
    - *Orientation 3 : Proposer un cadre de vie attractif et soutenir les commerces et services de proximité*
    - *Orientation 4 : Développer l'usage des mobilités douces et l'accessibilité aux transports en commun*
- **Axe n°2 : Préserver les espaces naturels, agricoles, forestiers, valoriser les paysages et les continuités écologiques**
    - *Orientation 1 : Promouvoir la nature en ville*
    - *Orientation 2 : Assurer la pérennité de l'activité agricole*
    - *Orientation 3 : Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques facteurs de diversité paysagère*

* Le 27 mars 2023, l'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords du monument historique de l'église Saint-Médard est entérinée par délibération du conseil municipal n°03-2023.

* Le 20 avril 2023, l'architecte des Bâtiments de France compétent en la matière, approuve le projet de PDA présenté par la commune de Lizy-sur-Ourcq.

* Le 22 juin 2023, la commune de Lizy-sur-Ourcq tire un bilan favorable de la concertation avec le public et arrête le projet de révision du PLU ainsi que le PDA par délibération n°37-2023.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 40 jours, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,

- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête.

- Le dossier relatif au projet de modification du PLU de la commune de Lizy-sur-Ourcq et à l'élaboration du PDA de l'église Saint-Médard était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.

- Le registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie. Aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.

- Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Lizy-sur-Ourcq où il pouvait être consulté et téléchargé durant la période de l'enquête à l'adresse ci-après :

https://www.lizy-sur-ourcq.fr/

- Le public pouvait déposer ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre électronique disponible sur le site de la mairie à l'adresse suivante :

https://www.lizy-sur-ourcq.fr/documents-durbanisme

- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – Place de Verdun – 77440 – Lizy-sur-Ourcq, où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.

- J'ai tenu les 3 permanences prévues dans l'Arrêté municipal pour recevoir le public,

- Les termes de l'Arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,

- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.

- J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai déposé lors d'une entrevue avec Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq, à la fin de l'enquête.

- Monsieur le Maire de Lizy-sur-Ourcq m'a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 40 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet d'élaboration du PDA de l'église Saint-Médard à Lizy-sur-Ourcq,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet d'élaboration d'un PDA de l'église Saint-Médard à Lizy-sur-Ourcq ;

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;

- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet d'élaboration de PDA et de l'analyse qui en a été faite ;

- Compte tenu des contenus des registres d'enquête papier et dématérialisé destinés à recueillir les observations du public ne comportant aucune observation relative au PDA ;

- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et que j'ai transmis à Monsieur le Maire lors d'une réunion, à la fin de l'enquête ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- La décision de la commune d'élaborer un PDA de l'église Saint-Médard a pour but d'adapter la servitude de protection aux enjeux patrimoniaux du territoire et à la réalité du terrain ;

- La proposition de projet de PDA présentée a été approuvé par l'Architecte des Bâtiments de France ;

Compte tenu également que :

- Le périmètre déterminé prend en compte le contexte historique du centre-bourg et la typologie urbaine et exclut les zones de constructions récentes ainsi que les zones commerciale et industrielle ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée à protéger l'environnement historique de l'église Saint-Médard sans apporter de lourdes contraintes aux quartiers plus récents ;

<u>En conclusion, et en conséquence</u> du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émets en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'église Saint-Médard de Lizy-sur-Ourcq soumis à enquête publique.

Fontenay-Trésigny le 8 mars 2024

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PIECES JOINTES

1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 12 septembre 2023
2) Délibération du CM du 22 juin 2023
3) Arrêté Municipal n°2023-74 en date du 27 octobre 2023
4) Avis d'enquête publique
5) PV de synthèse du commissaire enquêteur
6) Mémoire en réponse de la commune de Lizy-sur-Ourcq
7) Publicité – 1ères insertions
8) Publicité - 2èmes insertions