

# Assurer une cohérence entre urbanisation et mobilités

## Assouplissement des règles de stationnement dans les tissus urbains mixtes et d'activités

Les différents documents d'urbanisme se sont doublement saisis de la problématique du stationnement :

- d'une part, pour encadrer la mutation du tissu urbain existant et une densification non maîtrisée du fait par exemple des divisions en volumes de l'habitat ou le changement de destination trop intense dans certains villages ;
- d'autre part, les réglementations du stationnement différent suivant le niveau de polarité des communes dans l'armature du SCoT, ainsi que de la proximité ou non à une gare du réseau francilien.
  - En effet, dans les communes pôles ou appartenant au pôle aggloméré des règles viennent limiter les espaces de stationnement à réaliser pour les destinations de type « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » par l'instauration d'un seuil maximal pour les activités de « *bureau* » (Lizy-sur-Ourcq, « *1 place maxi par tranche de 55 m<sup>2</sup> de SDP*») ou de la réalisation nécessaire d'une tranche entière de surface à destination de « *bureaux* » (Crouy-sur-Ourcq ou Ocquerre, « *1 place par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de SDP* »).
  - Au contraire, les communes plus rurales ont défini des règles de stationnement relativement inflationnistes pour accompagner les activités de bureaux en zone urbaine et orientent donc l'installation de ce type de destination dans les pôles (« *2 places mini par tranche de 10 m<sup>2</sup> de SDP* » à Douy-la-Ramée, « *1 place mini par tranche de 35 m<sup>2</sup> de SDP* » à Dhuisy, « *une surface au moins égale à 60% de la SDP destinée aux bureaux* » à Jaignes).

Ces dispositions réglementaires sont autant valables dans les zones à vocation dominante d'habitat que celles à vocation dominante d'activités économiques, ce qui favorise la présence de celles-ci dans l'ensemble des tissus urbains, la mixité urbaine et la limitation de l'affectation des sols à un usage de « stationnement »

### CE QU'IL FAUT RETENIR

L'intégration dans les règlements écrits des PLU par la plupart des communes des dispositions du PDUIF en matière de normes de stationnement participe à l'optimisation de l'usage des sols et à la mixité fonctionnelle notamment au sein des tissus bâtis des pôles de l'armature urbaine du SCoT. L'objectif en matière d'assouplissement des règles de stationnement pourra donc être considéré comme en passe d'être atteint.

*SDP : surface de plancher*

### Exemples de stationnement privatif à destination d'activités (Lizy-sur-Ourcq)



*SDP : surface de plancher*  
*Source : Google Street view*

# Organiser l'armature urbaine et les mobilités

## *En synthèse*

L'objectif du SCoT de renforcer et de mieux organiser l'armature urbaine du territoire par une distribution hiérarchisée sur les polarités de l'offre en équipements et services et le développement modéré et cohérent sur les hameaux semble être atteint.

Il s'agira toutefois de veiller à renforcer cette tendance et à conforter le rôle du pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq.

L'entrée en vigueur des PLU sur la plupart des communes, prochaine ou récente, permettra d'engager les opérations nécessaires à relancer la dynamique générale. En effet celle-ci a pâti du temps nécessaire pour l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme traduisant localement les objectifs du SCoT.

Par ailleurs, la progression constante de la fréquentation des gares du territoire et la prise en compte de cette tendance dans les projets d'aménagement sont également en résonance avec les objectifs du SCoT de renforcement du rôle des gares ferroviaires du territoire. Il est également primordial qu'en contrepartie de ce renforcement des pôles gares, l'électrification de la ligne du Transilien soit mise en œuvre.

# 2 Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Introduction

### Rappel des objectifs du SCoT

Le SCoT vise d'abord à **Développer les activités économiques locales**, au travers des objectifs suivants :

- Diversifier le tissu économique local,
- Accompagner le développement économique,
- Favoriser le développement touristique,
- Soutenir le développement des activités agricoles,
- Organiser le développement commercial.

Il vise également à **Permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants**, au travers des objectifs suivants :

- Situer l'offre nouvelle en équipements et services structurants dans les polarités urbaines,
- Prévoir de nouveaux renforcement de voiries,
- Améliorer le réseau routier existant,

Enfin, il **Développe une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations**, au travers des objectifs suivants :

- Poursuivre la croissance du parc de logements,
- Diversifier la taille des logements,
- Renforcer l'offre en logements aidés et en logements spécifiques,
- Accueillir les étudiants,
- Répondre aux besoins des gens du voyage,
- Développer une politique de gestion et de suivi du logement à l'échelle des deux EPCI,
- Renforcer l'offre en équipements et services (cf. Objectif 1).

### Indicateurs

1. Evolution du tissu économique local
2. Nombre de création d'établissements / politiques publiques en matière de développement économique
3. Evolution des surfaces commerciales et de l'armature de services / commerces de proximité
4. Evolution du nombre de logements et répartition entre RP RSO et LV
5. Evolution de la taille des RP
6. Evolution du parc social
7. Gens du voyage



# Développer les activités économiques locales

## Évolution de l'emploi et de l'activité de la population active

Sur les six dernières années, on compte 480 emplois de moins sur le Pays de l'Ourcq. Cette baisse est imputable suivant la même intensité sur les sphères présentielle et productive, avec -16% d'emplois pour chacune entre les recensements de 2013 et 2019. Cette tendance, qui poursuit celle entamée fin des années 2000 et que le SCoT souhaitait enrayer lors de son élaboration, fragilise les capacités du territoire à répondre aux besoins d'emploi de ces actifs : son indice de concentration de l'emploi est passé de 45,0 emplois pour 100 actifs occupés en 2013, à 40,0 emplois en 2019, augmentant la dépendance aux pôles d'emplois extérieurs (Meaux, La Ferté-sous-Jouarre, Coulommiers par exemple) lorsque le pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq perd de son attractivité (d'un ICE de 100,7 à 89,7 sur cette période).

La perte d'emplois constatée sur le territoire se poursuit donc avec pour conséquence un déséquilibre notable accentué entre habitat et emploi sur le territoire du Pays de l'Ourcq. Cette tendance renforce le caractère périurbain du territoire (caractérisé par les nombreux déplacements d'actifs du territoire vers des pôles d'emplois extérieurs au territoire du SCoT).

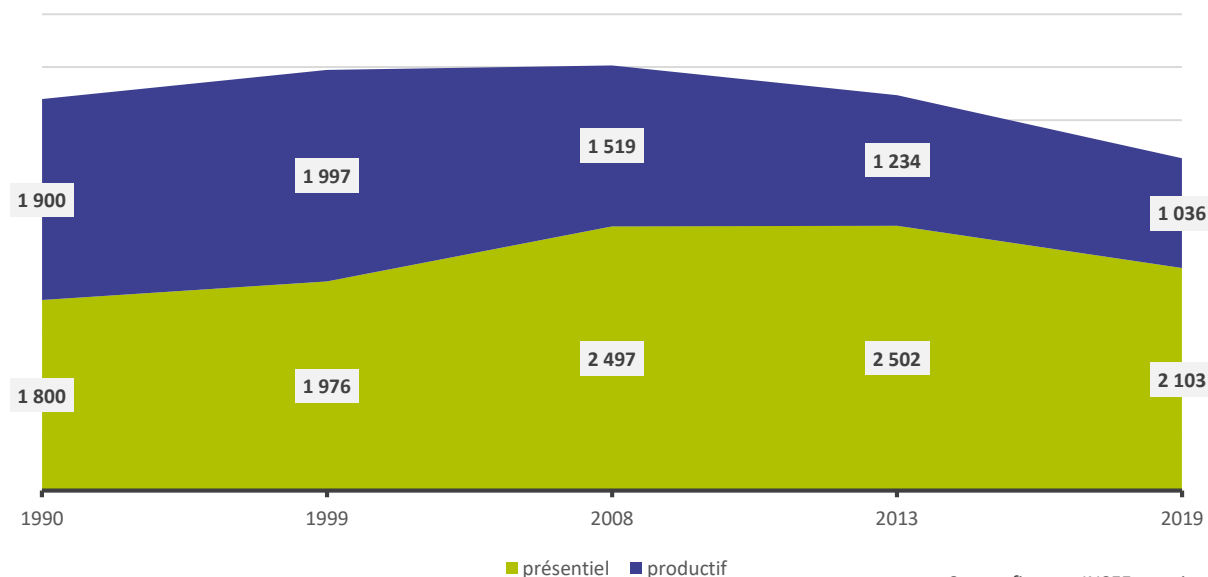
Dans un contexte démographique de stabilisation, cette baisse de l'emploi a conduit à un net repli de l'indice de concentration de l'emploi (de 45 à 40 emplois par actif occupé).

Enfin, pendant cette période, le taux de chômage des 15-64 ans, déjà élevé en 2013 (12,0% contre 11,1% dans le département), a progressé de 0,6 point (contre +0,1 point pour le département). Ce phénomène est particulièrement prégnant dans la commune pôle urbain (21,2%, +3,3 pts en 6 ans) et à Armentières-en-Brie (18,4%). Au contraire, les villages (-0,2 pt) et les pôles de proximité (+0,1 pt) présentent des populations plus intégrées au territoire.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

La stratégie de développement de l'emploi local ne s'est pour l'instant pas mise en œuvre sur le territoire, notamment du fait de la non réalisation des opérations de développement économique phare (création de la zone des Effeneaux, extension de la zone du pôle aggloméré). L'objectif du SCoT de tendre vers un indicateur de concentration d'emploi plus favorable n'est donc pas atteint et constitue un enjeu majeur que le territoire devra relever dans les prochaines décennies.

Évolution de l'emploi dans le Pays d'Ourcq



Source figures: INSEE, atopia



# Développer les activités économiques locales

## Évolution du tissu économique local

Le territoire du Pays de l'Ourcq est caractérisé par un tissu économique où l'industrie et la construction se distinguent assez nettement (26,7 % des emplois totaux). Toutefois, si ces domaines d'activités sont encore relativement présents sur le territoire, leur importance reste inférieure à celle des services marchands et non-marchands (commerces, transport, et services divers) qui représentaient près de 2 215 emplois en 2019, avec un nombre important d'établissements actifs (109 établissements actifs).

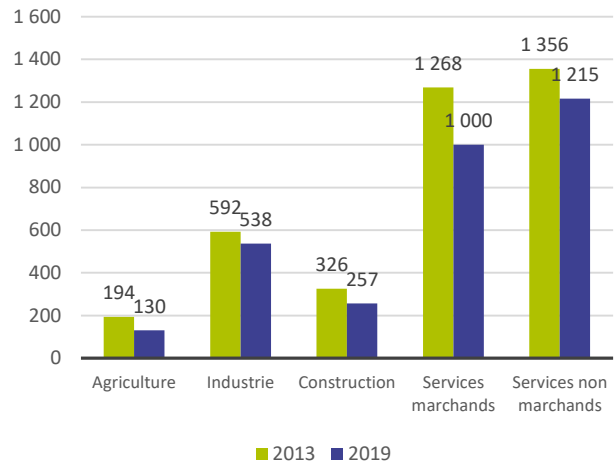
Depuis la mise en place du SCoT, la baisse du nombre d'emplois concerne l'ensemble des secteurs d'activités du Pays de l'Ourcq, notamment le secteur des services marchands (baisse de -268 emplois entre 2013 et 2019).

Le nombre d'établissements actifs est en augmentation pour le secteur du commerce (+7 établissements entre 2016 et 2021), pour les services non-marchands (+4 établissements entre 2016 et 2021), pour le secteur de l'industrie (+4 établissements entre 2016 et 2021).

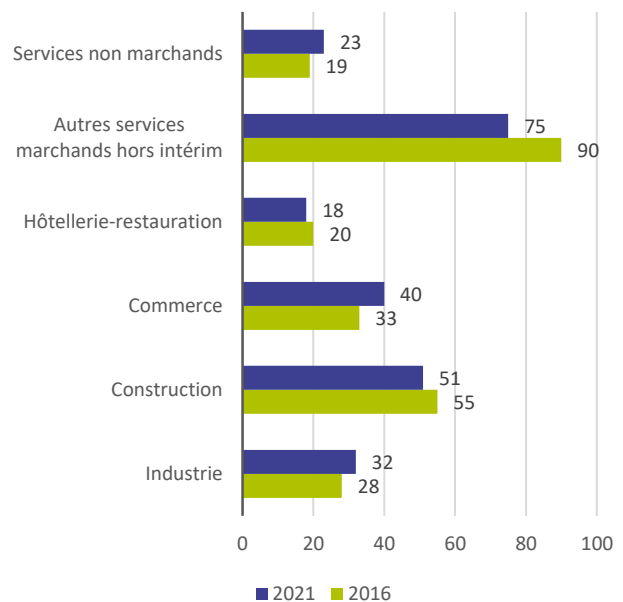
### CE QU'IL FAUT RETENIR

Si la stratégie de développement de l'emploi dans les filières locales ne s'est pour l'instant pas mise en œuvre sur le territoire, l'objectif du SCoT de maintenir l'activité industrielle existante (imprimerie, métallurgie) et de maintenir les services semble être atteint. En effet, ces filières restent aujourd'hui les premières du territoire du Pays de l'Ourcq en nombre d'établissements actifs et pourvoyeurs d'emplois.

Evolution de l'emploi dans les grands domaines d'activités



Evolution du nombre d'établissements actifs





# Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Zoom - Localisation et caractéristiques des activités de logistique

En 2021, l'INSEE (base SIRENE) recensait 88 établissements d'activités logistiques sur le Pays de l'Ourcq. 61% d'entre eux étaient actifs et 39% fermés. Sur les 40 dernières années, le nombre de création d'établissements était le plus élevé en 2021 (23 créations d'établissements).

La plupart des établissements se situaient sur le pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq, le pôle de proximité d'Isles-Meldeuses et sur le bourg d'Étrepilly, à proximité des axes structurants (gare ferroviaire, axes routiers) et sur les zones d'activités.

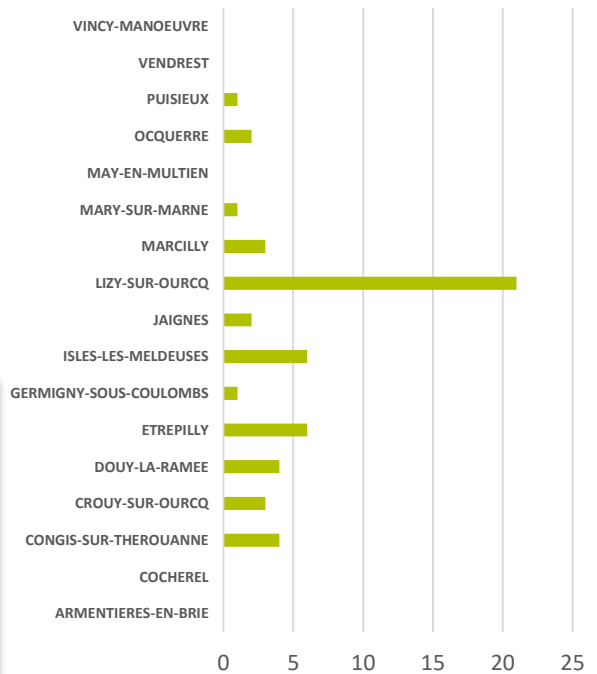
### CE QU'IL FAUT RETENIR

Le SCoT prévoit une diversification du tissu économique local en s'appuyant notamment sur des filières porteuses comme les activités logistique.

Le développement des activités de logistique sur le territoire se confirmer avec un nombre croissant de créations d'entreprises chaque année.

En termes de création d'emplois, l'objectif reste à atteindre avec la mise en service de la ZAE des Effaneaux.

Nombre d'établissements logistique par commune en 2021

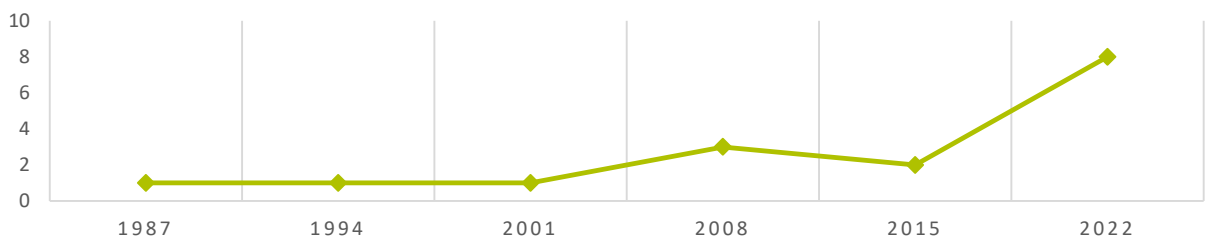


(Source : INSEE base SIRENE, atopia)

Activité principale des établissements depuis l'entrée en vigueur du SCoT dans la filière logistique (%)



Nombre de création d'établissements dans la logistique par année



# Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Avancement des projets économiques structurants

Le projet de développement économique du SCoT reposait sur la réalisation de plusieurs vastes espaces à vocation économique. Sur le territoire du Pays de l'Ourcq, cela concernait les projets en cours d'avancement suivants :

- **La Zone des Effaneaux**, à Dhuisy.

Il s'agit d'un projet ancien, inscrit au **Schéma directeur Marne-Ourcq approuvé en 1998** et confirmé par le SDRIF 2013. Pour sa réalisation, **la collectivité a acquis les tènements fonciers nécessaires (118 ha au total), et en a rétrocédé près de la moitié (57 ha) avec l'opérateur futur de la zone (groupe FM Logistic), qui a obtenu en juin 2015 un permis d'aménager pour l'ensemble de cette surface et un permis de construire pour la construction d'une plateforme logistique sur un terrain de 21 hectares. En 2015 également, il a aussi obtenu une autorisation préfectorale au titre des ICPE et une autre au titre de la loi sur l'eau.**

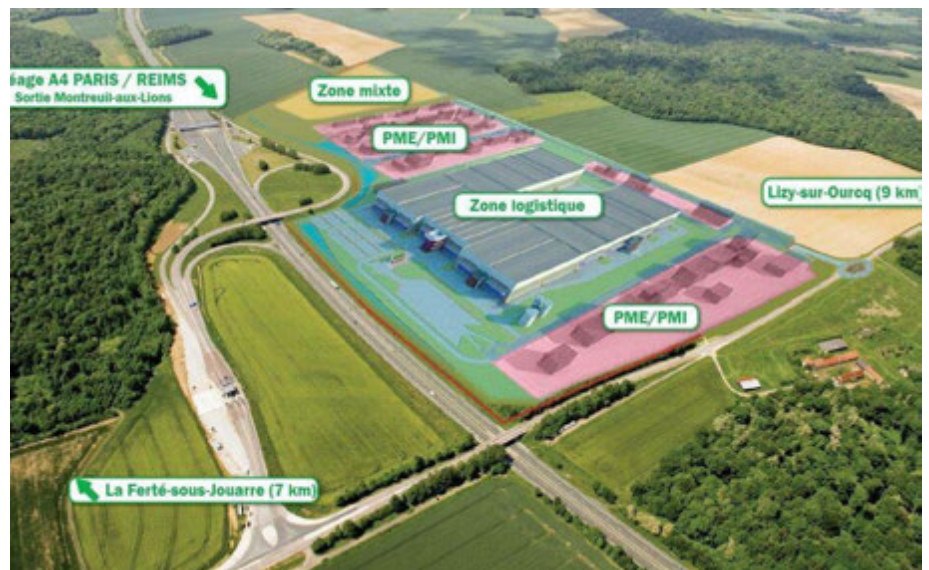
Cette opération constitue un coup parti

d'aménagement, car sa réalisation a été ralentie par les procédures judiciaires : **en juillet 2020, le Tribunal administratif de Melun a rejeté les recours déposés par deux associations.** Toutefois, elles ont fait appel et le jugement de la cour d'appel reste attendu. Parallèlement l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau a été annulé. L'État et le groupe FM se sont portés en appel. Une nouvelle demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été déposée en 2022. Elle est en cours d'instruction.

Zone à urbaniser des Zone des Effaneaux – PLU de Dhuisy



Projection de l'ensemble bâti de la Zone des Effaneaux



(source : Le Parisien, Seine-et-Marne : 30 ans après, FM Logistic ressuscite le projet de plate-forme aux Effaneaux, 1<sup>er</sup> novembre 2022 ; atopia)

# Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Avancement des projets économiques structurants

- **L'extension de la Zone de Lizy / Mary / Ocquerre,**  
à Ocquerre

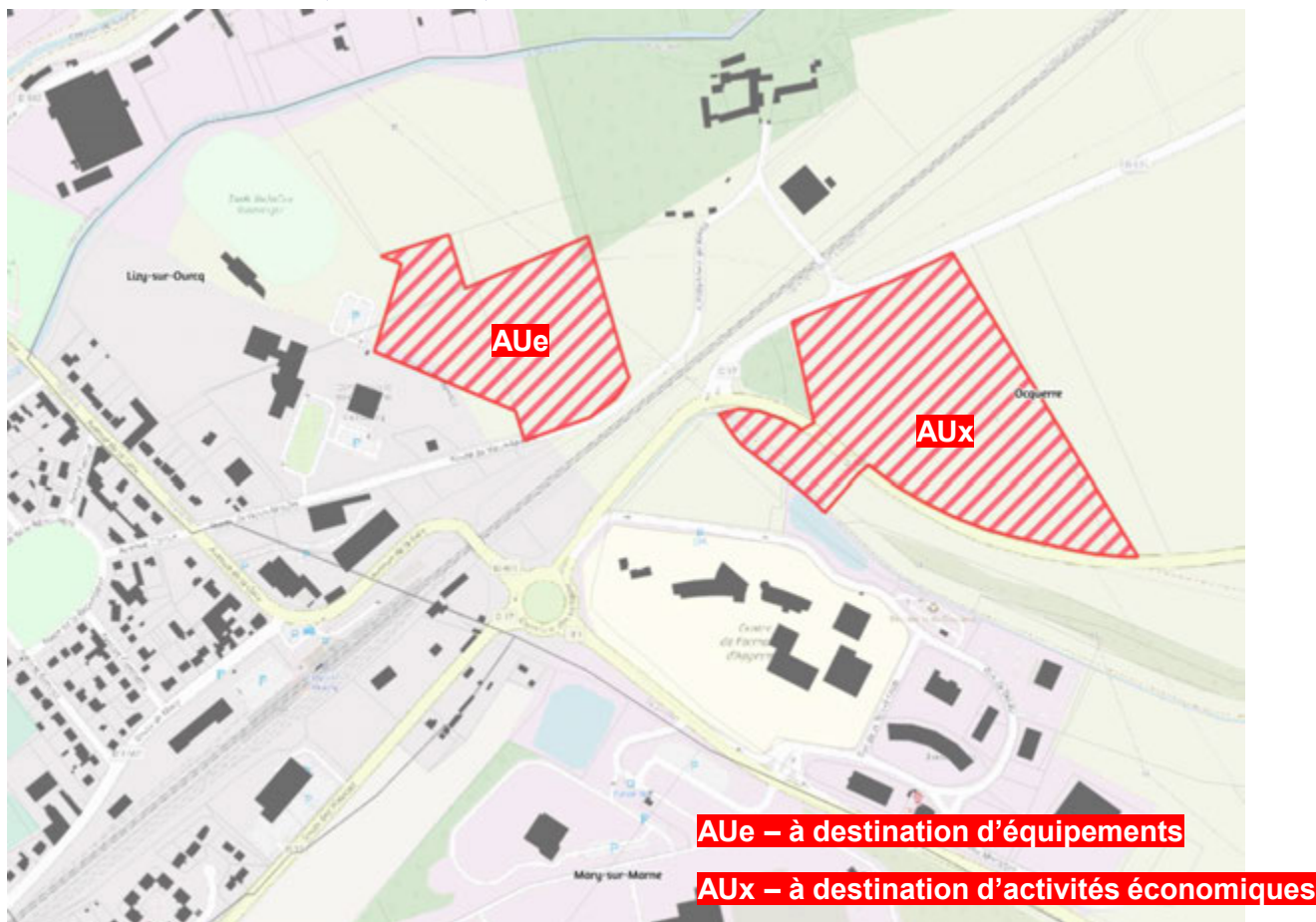
Les 6,1 hectares classés en AU ont été acquis en 2020 par la communauté de communes. Leur aménagement est en cours d'étude.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

Les espaces d'activités support de la stratégie de développement économique du SCoT sont aujourd'hui en passe de produire leurs effets : les PLU intègrent les zonages nécessaires à leur réalisation, les tènements fonciers ont été acquis.

Les années à venir verront donc se réaliser les projets vecteurs des créations d'emploi souhaitées pour et par le territoire Marne – Ourcq.

### Zone à urbaniser de la ville d'Ocquerre – PLU d'Ocquerre



(source : Openstreet Map : PLU de la ville d'Ocquerre ; atopia)





# Développer les activités économiques locales

## Zoom - Evolution du commerce

Le SCoT Marne – Ourcq comprend un Document d’Aménagement Commercial (DAC) précisant des orientations et des objectifs en matière de développement du grand commerce dans certains secteurs, portés par la réalisation de 3 ZACOM, à Mary-sur-Marne, à Sept-Sorts et à La Ferté-sous-Jouarre (les 2 dernières son situées dans le territoire de l’ancienne CC du Pays Fertois).

Depuis l’arrêt du SCoT, un seul développement commercial a fait l’objet d’une décision de la CDAC, celui du drive solo E.Leclerc à Lizy-sur-Ourcq, au sein de l’enveloppe urbaine constituée, le 2 mai 2017.

A Mary-sur-Marne, aucune nouvelle installation commerciale n’a été réalisée au sein de la ZACOM du fait d’un zonage communal en cours de révision et ne prévoyant pas les espaces identifiés au DAC pour de l’urbanisation. En outre, une étude commerce achevée en 2018 ne prévoit pas non plus de surfaces commerciales.

Toutefois, ce faible développement commercial est à corrélérer avec la dynamique démographique baissière du territoire qui ne permet pas de nouvelles implantations, dans un contexte où le marché local est déjà couvert par les Intermarché et Carrefour Market de Mary-sur-Marne / Lizy-sur-Ourcq.

En outre, le grand commerce s’est stabilisé lorsque l’offre commerciale et de services de proximité se tertiarisait : les services aux particuliers (coiffure, restauration rapide, réparation auto par exemple) se sont développés lorsque les commerces de première nécessité (boulangerie, épicerie) se sont raréfiés, plus particulièrement dans le pôle urbain, qui a vu la fermeture d’une petite dizaine de points de vente.

Dans cette tendance, l’armature urbaine du SCoT demeure préservée avec une répartition par tiers de l’offre en services / commerces par niveau.

Enfin, la communauté de communes a porté au

cours des années 2017-2018 une étude sur le commerce local sur l’agglomération Lizy – Mary – Ocquerre (réalisation CCI Seine et Marne) avec pour objectif de définir un plan d’actions sur l’offre commerciale à cette échelle, en conciliant certains enjeux : articulation des offres, des formats, liens

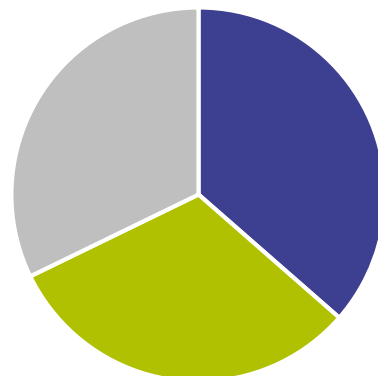


Les pistes du drive E. Leclerc de Lizy-sur-Ourcq

### ZACOM de Mary-sur-Marne

Concernant ce secteur particulier du SCoT 2017, il reste pour l’heure encore à mettre en œuvre. La collectivité, qui a mis en révision son PLU, réfléchit aux modalités de mise en œuvre de ce projet, au droit de la GMS actuelle.

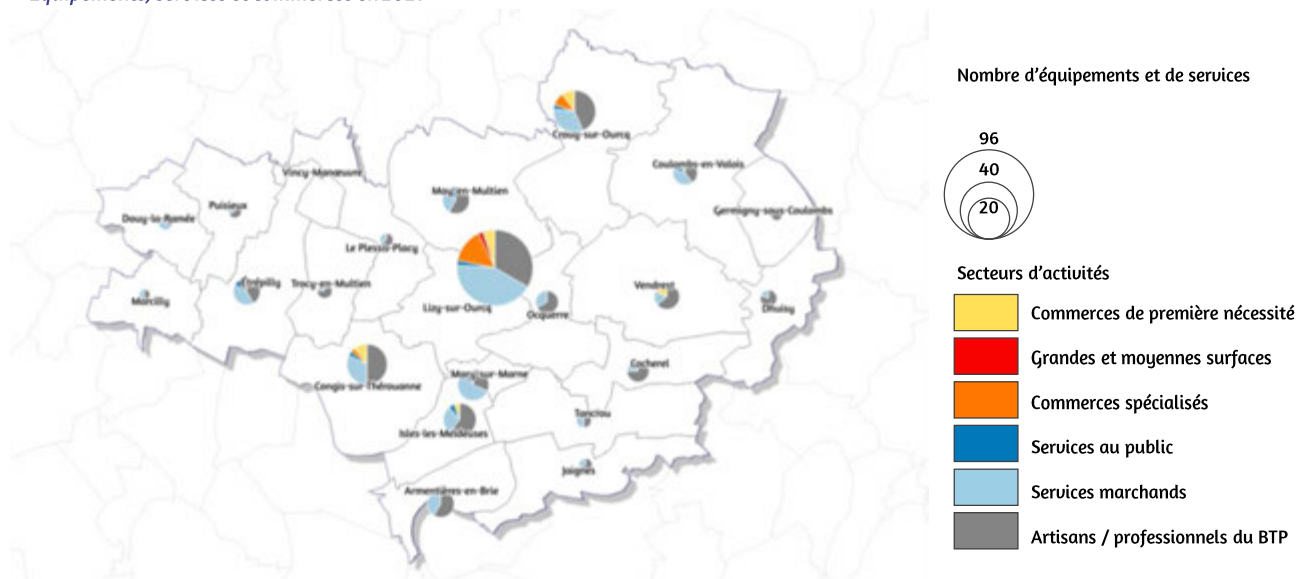
### Répartition des services et commerces en 2021 (hors BTP)



■ Pole urbain ■ Pole de proximité ■ Villages



**Équipements, services et commerces en 2021**



**Évolution de l'offre en équipements, services et commerces entre 2016 et 2021**



**Commerces de première nécessité** : supérette, épicerie, boulangerie, boucherie – charcuterie

**Grandes et moyennes surfaces** : hypermarché, supermarché, grande surface de bricolage

**Commerces spécialisés** : produits surgelés, poissonnerie, librairie / papeterie / journaux, magasin de vêtements, magasin d'équipements du foyer, magasin de chaussures, magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo, magasin de meubles, magasin d'articles de sports et de loisirs, magasin de revêtements murs et sols, droguerie quincaillerie bricolage, parfumerie cosmétique, horlogerie bijouterie, fleuriste jardinerie animalerie, magasin d'optique, magasin de matériel médical et orthoptique.



# Permettre le développement d'infrastructures et d'équipements structurants

## Taux de couverture THD / 4G

En 2017, la part de la surface couverte en 4G par a minima un opérateur était de 98,7 % à l'échelle du Pays de l'Ourcq et les communes du nord du territoire restaient à relier.

Le syndicat Seine-et-Marne Numérique porte la finalisation du déploiement de la fibre sur le territoire du SCoT ; en décembre 2022, quelques communes restaient à connecter, avec une prévision de raccordement pour 2023. Cela relève d'un intérêt particulier dans la mesure où l'accès à internet très haut débit constitue un critère dans les choix de localisation des nouveaux ménages.

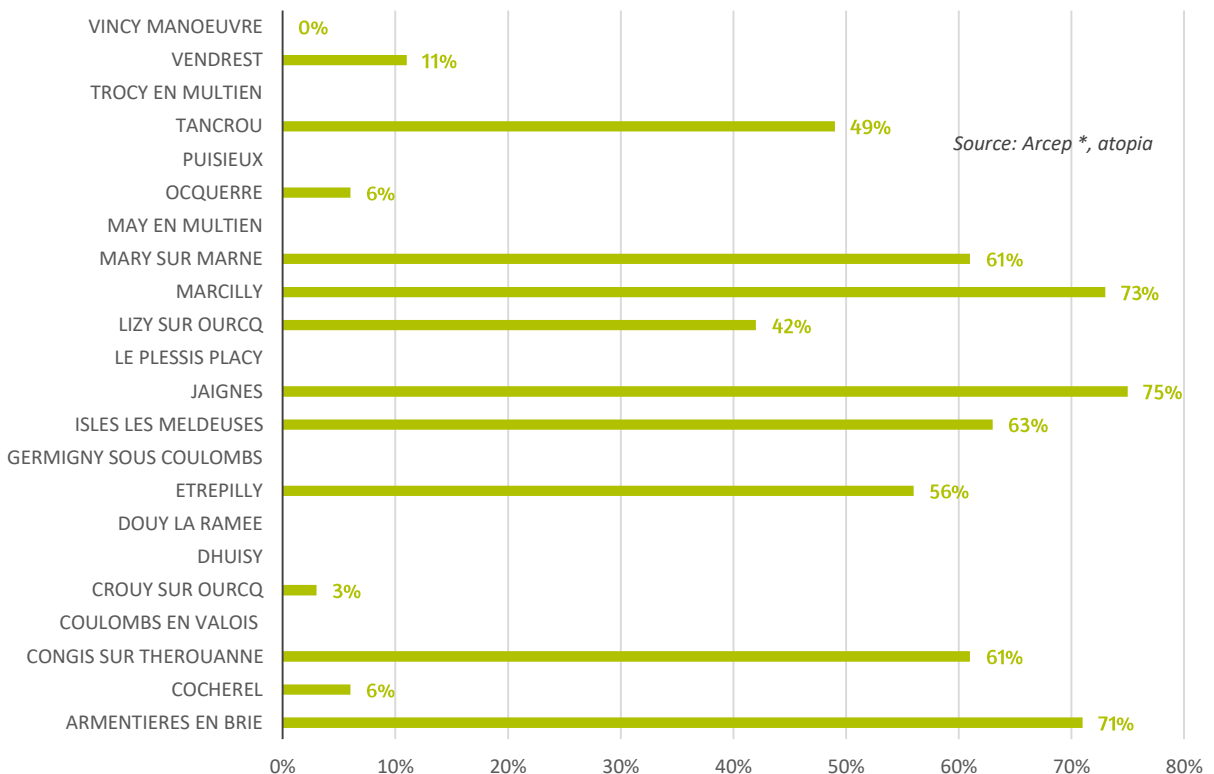
La 5G couvre quant à elle 6 des 22 communes du territoire et 6 communes disposaient d'une bonne couverture en FttH avec un taux de pénétration supérieur à 60% en 2022.

### CE QU'IL FAUT RETENIR

Le SCoT prévoit une amélioration de la couverture haut-débit et très haut-débit du territoire sur l'ensemble des communes jusqu'à Coulombs-en-Valois via Crouy-sur-Ourcq, avec le Syndicat Mixte Seine-et-Marne Numérique.

Cet objectif est en passe d'être atteint voire dépassé avec le déploiement en cours de la 5G et de la fibre.

Taux de pénétration\* de la fibre optique en 2022 (%)



\*Taux de pénétration : taux de foyers accordés à la fibre, c'est-à-dire bénéficiant d'un accès à Internet à très haut débit.

\*Arcep : Autorité de régulation des communications électroniques, des postes et de la distribution de la presse.



# Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Évolution démographique

Depuis l'entrée en vigueur du SCoT, la population baisse dans la très grande majorité des communes du territoire du Pays de l'Ourcq, avec un taux annuel moyen de -0,38% (2013-2019), soit un niveau en deçà de la moyenne nationale (+0,36%).

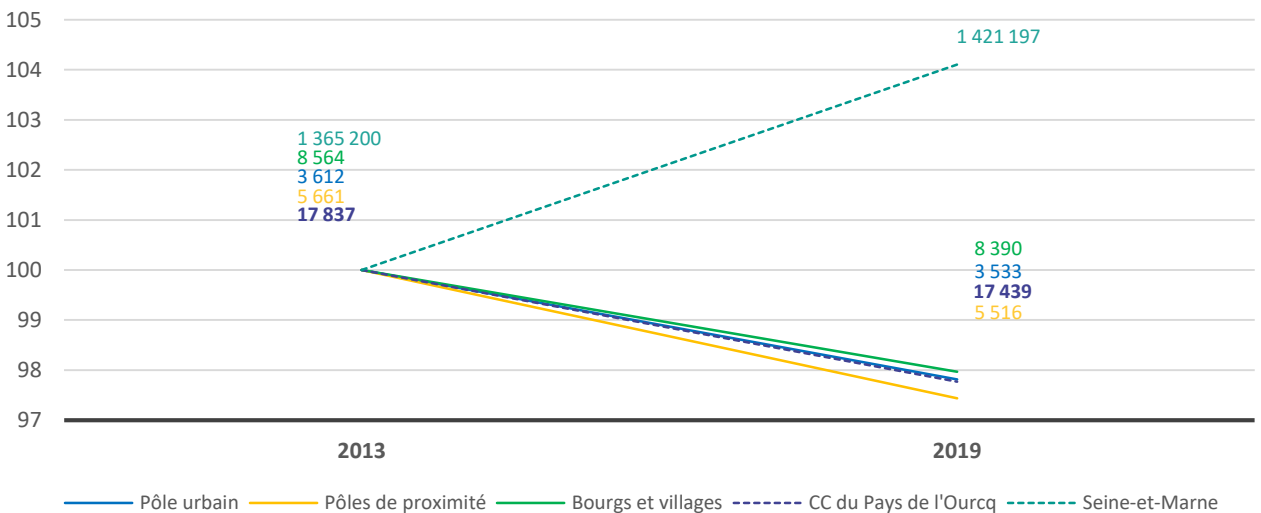
A l'échelle communale, l'ensemble des niveaux de polarités est concerné par cette tendance, toutefois plus nette dans les pôles de proximité (-0,43%, avec par exemple -100 habitants à Mary-sur-Marne).

Cependant, cette évolution sur la première période du SCoT ne doit pas présumer la tendance future.

En effet, cette période correspond à la mise en place des outils opérationnels locaux pour l'organisation de leur développement à venir (évolution ou réalisation de PLU), notamment sur les pôles de proximité et urbain, et déclinant les orientations et les objectifs du SCoT à leur échelle.

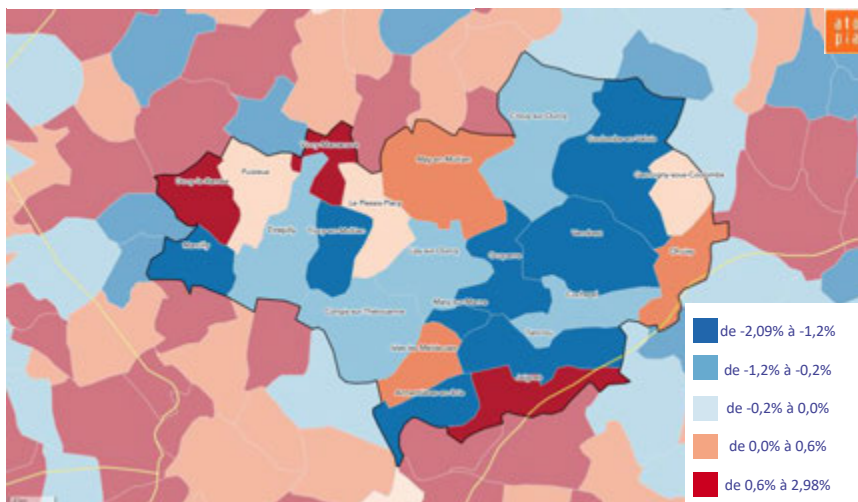
Aussi, dans les années à venir, les dynamiques démographiques pourront être portées par de nouvelles opérations d'aménagement.

Évolution comparée de population (base 100 en 2013)



Source figures: INSEE, atopia

Evolution de la population entre 2013 et 2019



**CE QU'IL FAUT RETENIR**

La baisse de la population est en contradiction avec l'objectif de renforcement de l'armature urbaine et des polarités du territoire fixé par le SCoT.

L'objectif du SCoT n'est pas atteint.



# Développer une offre résidentielle aux besoins des populations

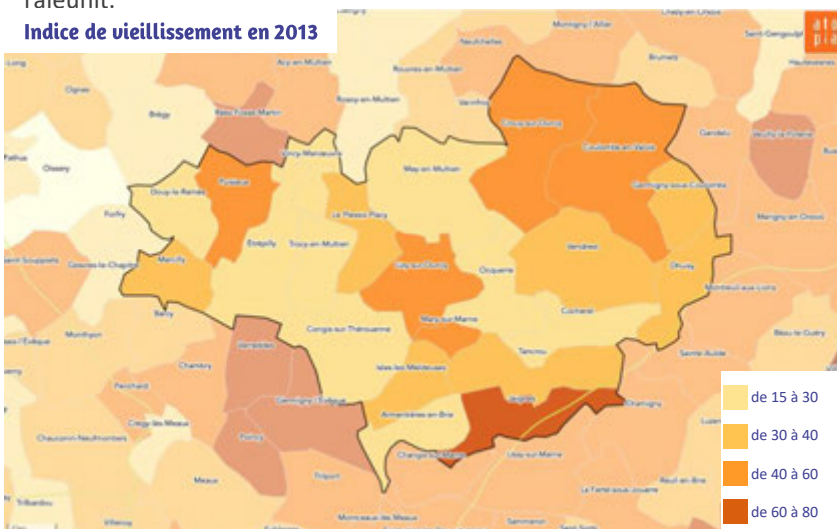
## Évolution de l'indice de vieillissement

En 2019, l'indice de vieillissement de la population du Pays de l'Ourcq, c'est à dire la part des 65 ans et plus, était de 36,7 points inférieur à la moyenne nationale. L'indice de vieillissement du territoire du Pays de l'Ourcq était en effet de 45,8 en 2019 et de 36,9 en 2013. On constate une légère augmentation de +8,9 points sur la période 2013-2019.

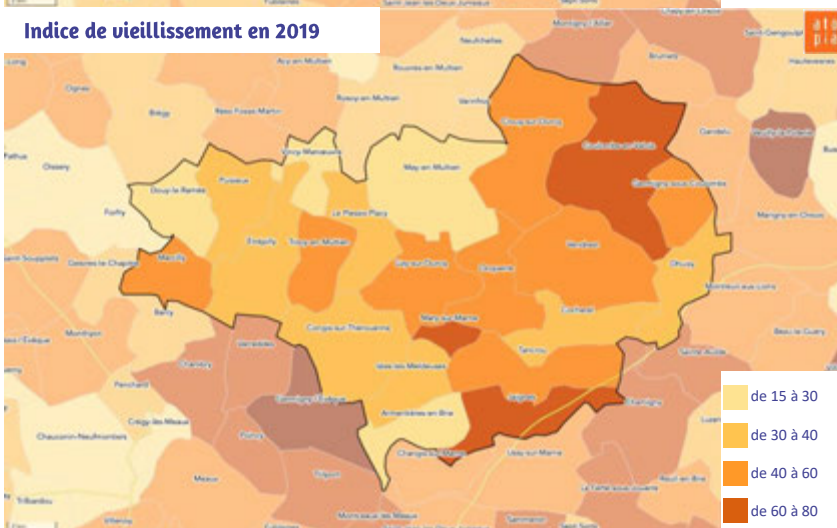
Les communes de Coulombs-en-Valois (+28,7 pts), de Ocquerre (+27,2 pts) et de Trocy-en-Multien (+25 pts) sont les communes où l'augmentation est la plus forte sur la période.

A l'inverse, c'est dans les communes de Jaignes (-10,2 pts) et de Puisieux (-7,9 pts) que la population raieunit.

### Indice de vieillissement en 2013



### Indice de vieillissement en 2019



### CE QU'IL FAUT RETENIR

Le SCoT indique que le vieillissement croissant de la population du Pays-de-l'Ourcq implique de soutenir et de développer les services de maintien à domicile des personnes âgées ainsi que des structures d'accueil (maisons de retraite, maisons médicalisées...).

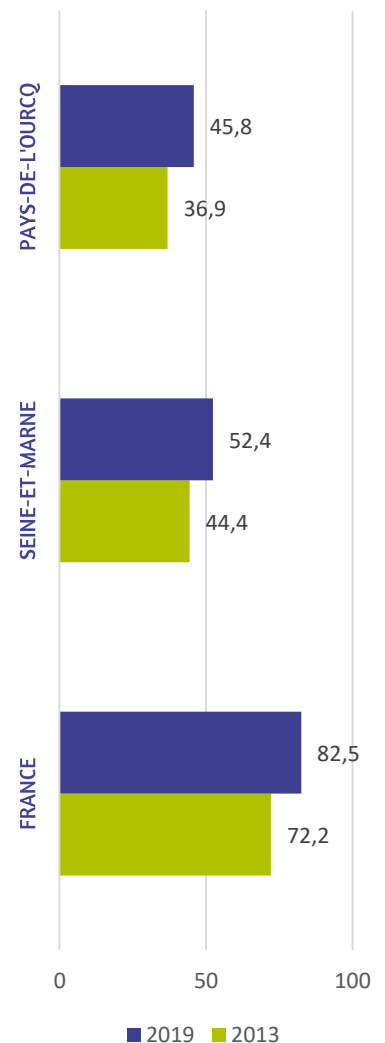
Hors, le territoire ne compte que deux structures d'accueil (Lizy-sur-Ourcq et Crouy-sur-Ourcq).

Il s'agira donc de veiller à développer les services et structures d'hébergement à destination de ces populations afin de garantir l'atteinte de l'objectif du SCoT.

**Indice de vieillissement : rapport entre le nombre des 65 ans et plus sur celui des moins de 20 ans**

Source : INSEE, atopia

### Indice de vieillissement





# Développer une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations

## Suivi de la production de logements (types, statuts d'occupation) et du parc social

Le SCoT prévoit de répondre au mieux aux demandes en matière de diversité dans la typologie des logements mais également dans le statut (accession/location) et dans le mode de financement (aidé/privé).

Il s'agit de développer une offre résidentielle qui réponde au desserrement des ménages du territoire : la population des ménages a diminuée de -1,97% et la taille des ménages de -3,48% depuis la mise en application du SCoT.

Sur la période 2015-2019, le nombre de logements commencés (constructions neuves) par an pour 1 000 habitants était de 0,4 à l'échelle du territoire intercommunautaire (contre 4,7 à l'échelle nationale). La surface moyenne de ces logements était de 107,2 m<sup>2</sup> (contre 79,7m<sup>2</sup> à l'échelle nationale).

Il s'agit de maisons (78,5 %) et d'appartements (20,6%).

En 2019, la part des propriétaires dans les résidences principales était de 68,8 % contre 69,5% en 2013.

Concernant le parc social du territoire du SCoT, le

nombre de résidences principales HLM louées vides est passé de 563 logements en 2013 à 534 logements en 2019, soit une baisse de -5,2%.

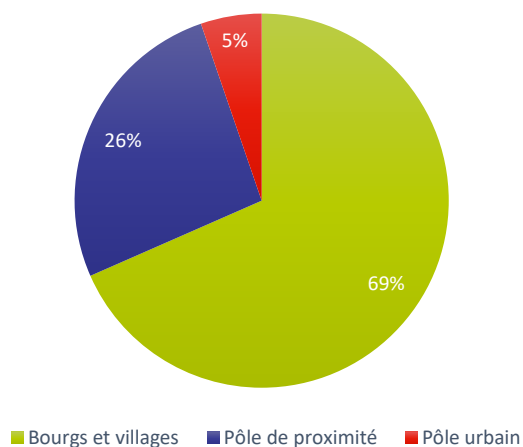
En 2020, l'ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux était de 634 logements (source: Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux) dont 598 logements loués et 13 logements vacants (taux de vacance de 2,1% en 2020; 1,3% en 2013). Il s'agissait pour 96,7% des logements, de logements en habitat collectif, composés de 3 pièces (43,5%).

Pour répondre aux enjeux en matière d'offre résidentielle, des projets sont en cours sur le territoire et les documents d'urbanisme locaux témoignent de l'ambition de certaines communes de relevé ce défi. C'est notamment le cas des OAP de la commune de Congis-sur-Thérouanne, où un ensemble de logements devrait permettre en partie de diversifier l'offre existante.

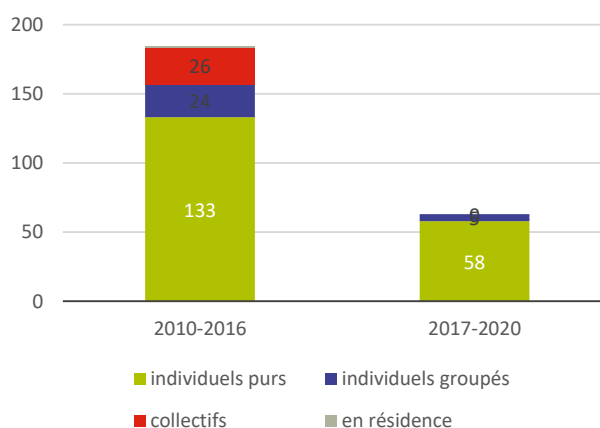
### CE QU'IL FAUT RETENIR

Si les tendances à l'œuvre et les projets d'aménagement en cours semblent tendre vers l'atteinte des objectifs fixés par le SCoT en termes de diversification de l'offre résidentielle, il s'agira néanmoins de prioriser la production dans les tissus existants et les polarités du territoire.

Production de logements en 2020 par polarité



Nombre de logements commencés par type



Sources: Sitadel, INSEE, RPLS, atopia



# Favoriser l'attractivité et le développement du territoire

## Évolution des logements vacants

Le SCoT fixe un objectif de réhabilitation du parc de logements existant avec une reconquête des logements vacants. Il définit un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 20 % du parc vacant constaté en 2012, à reconquérir sur 20 ans. Cet objectif de reconquête des logements vacants entre dans la programmation des logements dans le tissu urbain existant.

En 2021, la vacance de plus de 2 ans était de 357 logements sur le territoire intercommunautaire et la vacance de plus de 5 ans était de 192 logements (source: données Majic 2021).

Entre 2013 et 2019, le nombre de logement vacants à l'échelle du territoire intercommunautaire a augmentée pour passer de +160 logements vacants (+36%) entre 2013 et 2019, et un taux de vacance global qui dépasse désormais les 8% du parc total.

Cette situation s'aggrave dans les communes de niveau « pôle urbain » et dans les « bourgs et villages » (taux supérieur à 9%), supposant des interventions publiques d'action sur le patrimoine immobilier existant.

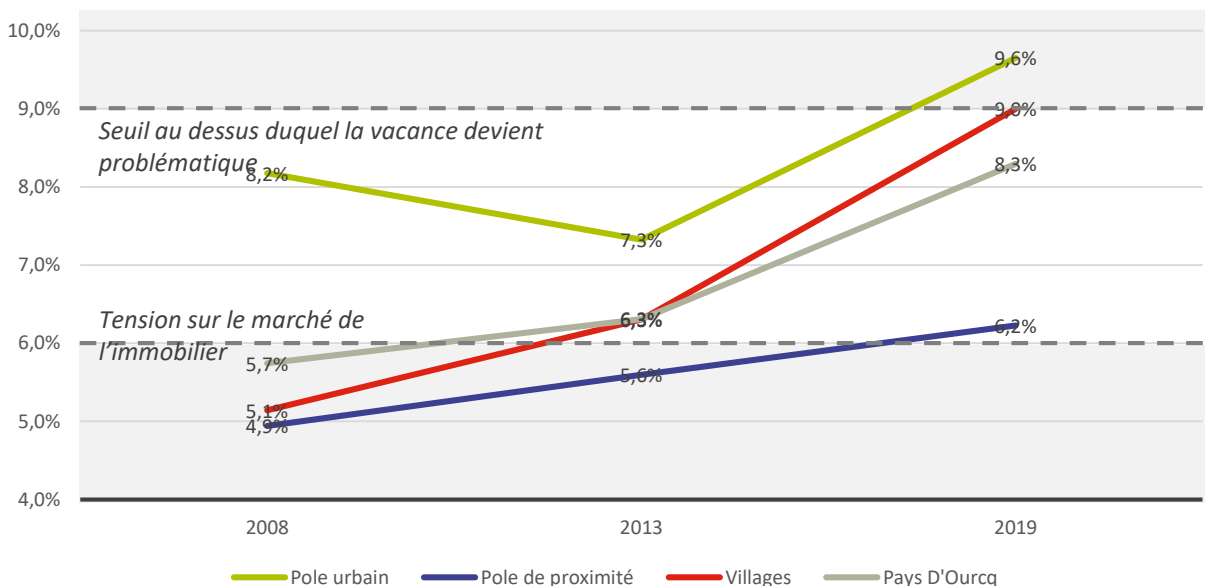
### CE QU'IL FAUT RETENIR

L'objectif de résorption de la vacance et de reconquête des logements vacants dans le tissu urbain existant sur 20 ans n'est pas en passe d'être atteint.

En effet, l'augmentation croissante de la vacance du parc de logements du Pays-de-l'Ourcq est en inadéquation avec l'atteinte de cet objectif.

Evolution de la part des logements vacants dans le parc total

Source: INSEE, atopia



# Favoriser l'attractivité du territoire

## *En synthèse*

Le SCoT prévoit de favoriser l'attractivité du territoire par le développement d'activités économiques locales, d'infrastructures et d'équipements structurants et par le développement d'une offre résidentielle adaptée aux besoins des populations.

Si la stratégie de développement de l'emploi local ne s'est pour l'instant pas mise en œuvre sur le territoire, l'objectif de maintenir et de développer l'activité semble être activé pour les années à venir au travers la mise en œuvre de la zone des Effaneaux et de celle de Lizy / Mary / Ocquerre.

Dans cette tendance baissière, l'armature urbaine du SCoT demeure préservée avec une répartition par tiers de l'offre en services et commerces par niveau de polarité.

La couverture en haut-débit et très haut-débit du territoire, en passe d'être complète, devrait permettre d'accompagner la redynamisation de l'attractivité économique du Pays de l'Ourcq.

Enfin, si les tendances à l'œuvre et les projets d'aménagement en cours semblent tendre vers l'atteinte des objectifs fixés par le SCoT en termes de diversification de l'offre résidentielle, il s'agira de veiller à maintenir la priorisation de la production dans les tissus existants et les polarités du territoire.



# 3 Réduire l'impact du foncier des développements

## Introduction

### Rappel des objectifs du SCoT

Le SCoT vise d'abord à l'**Optimiser les enveloppes urbaines existantes (habitat et économie)**, au travers des objectifs suivants :

- d'une évaluation des capacités d'optimisation des potentiels de développements dans ces espaces,
- du renouvellement urbains (reconversion de friches urbaines),
- d'une programmation de logements dans les enveloppes urbaines existantes d'au moins 50%,
- d'une reconquête du parc de logements inoccupé et la réhabilitation de l'existant,
- d'une recherche d'augmentation des densités dans les enveloppes urbaines existantes,

Il vise également à **Organiser un développement résidentiel plus économe en foncier**, au travers des objectifs suivants :

- Développer l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés et équipés,
- Produire une part plus importante de logements intermédiaires (cf. Objectif 2),
- Renforcer la densité dans les opérations d'aménagement en extension de l'urbanisation,
- Prévoir les extensions nécessaires aux infrastructures (10 ha sur 20 ans à l'échelle de l'ancien périmètre).

Enfin, il **Organise un développement économique plus économe en foncier**, au travers des objectifs suivants :

- Autoriser l'accueil de nouvelles activités dans les enveloppes urbaines existantes,
- Reconquérir les friches urbaines,
- Densifier les zones d'activités existantes,
- Permettre l'évolution des zones d'activités économiques existantes et la création de nouvelles zones,
- Développer deux pôles économiques structurants aux Efffaneaux et dans l'agglomération de Lizy-Mary-Occquerre.

niveau de polarité	Total extension SCoT (en ha)
pôle urbain	6
pôle de proximité	19,3
villages et bourgs	90,3
<b>Total Pays d'Ourcq</b>	<b>115,6</b>

niveau de polarité	densité brute (log/ha)
pôle urbain	35
pôle de proximité	17
villages et bourgs	12

Secteur de développement	enveloppe en ha
les Efffaneaux	57
Lizy-Mary-Occquerre	6,1
<b>Total CC Pays de l'Ourcq</b>	<b>63,1</b>

# Réduire l'impact du foncier des développements

## Renforcer la densité humaine au sein des espaces bâtis

L'objectif du SCoT est de privilégier l'urbanisation dans le tissu urbain existant lorsque les conditions de sa mobilisation sont réunies (bonne accessibilité, respect des formes urbaines traditionnelles, maîtrise foncière, conditions financières).

Entre 2013 et 2019, la densité de population à l'échelle du territoire du SCoT du Pays de l'Ourcq a baissé pour passer de 76 habitants/km<sup>2</sup> en 2013 à 74,3 habitants/km<sup>2</sup> en 2019.

Concernant la densité humaine, on constate la même tendance. La densité humaine des espaces urbanisés du territoire du Pays de l'Ourcq est en effet passé de 30,7 en 2013 à 28,3 en 2021 (soit une baisse de 2,4 points).

La densité moyenne des espaces d'habitat du territoire a quant à elle légèrement augmenté et est ainsi passée de 13,5 en 2013 à 13,8 en 2021.

### Méthodologie

**La densité humaine :** rapport entre la population et l'emploi d'une part et la superficie des espaces urbanisés d'autre part

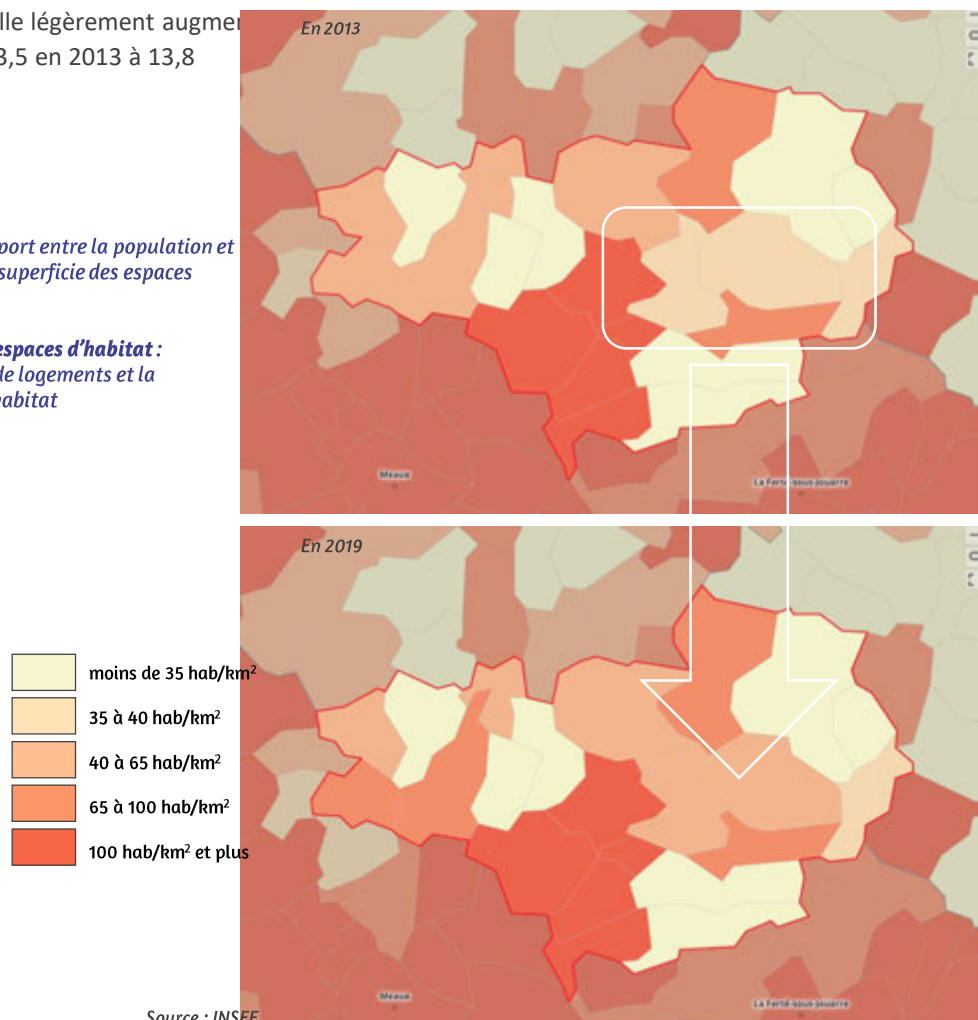
**La densité moyenne des espaces d'habitat :** rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat

### CE QU'IL FAUT RETENIR

Si la densité des espaces d'habitat existant est en légère hausse, l'objectif de densification dans le respect des spécificités du territoire ne semble pas être atteint dans la mesure où la densification est en baisse sur l'ensemble du territoire et dans les espaces urbanisés.

Il s'agira de veiller à inverser cette tendance dans les prochaines années.

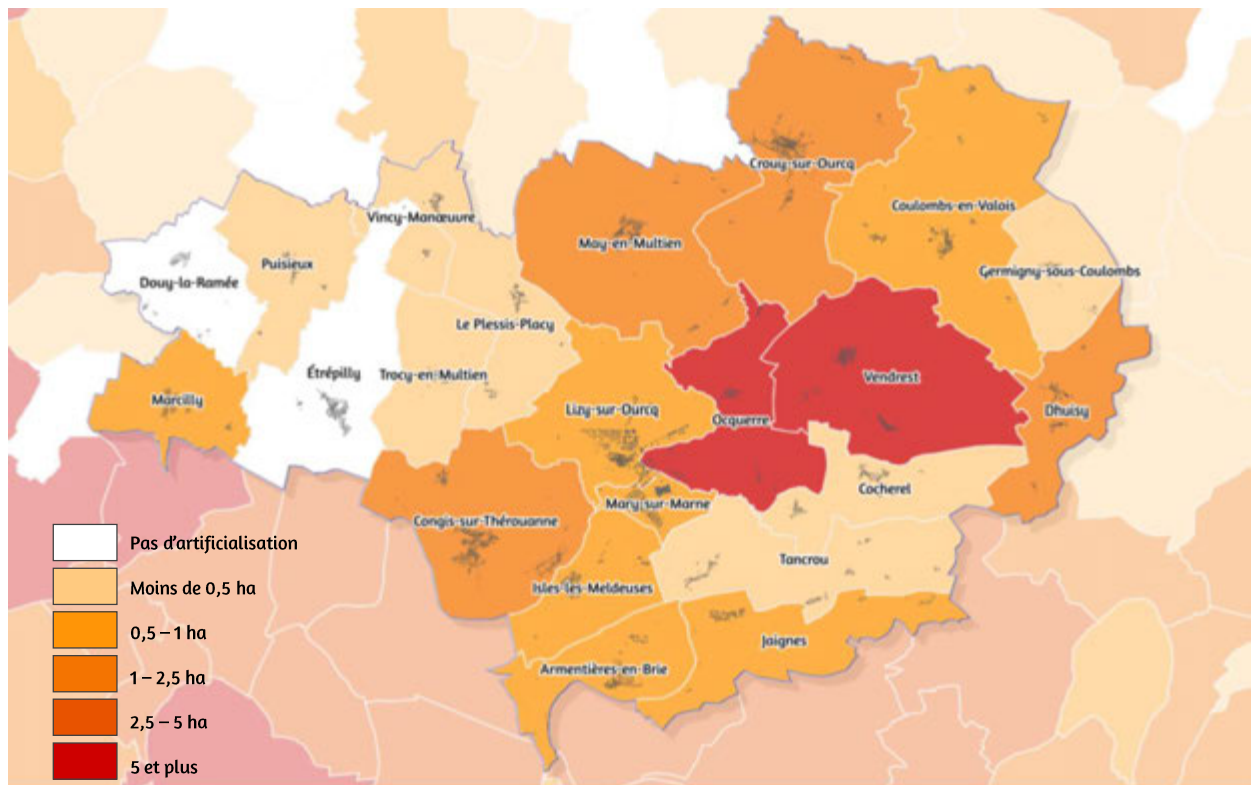
### Densité de population



# Réduire l'impact du foncier des développements

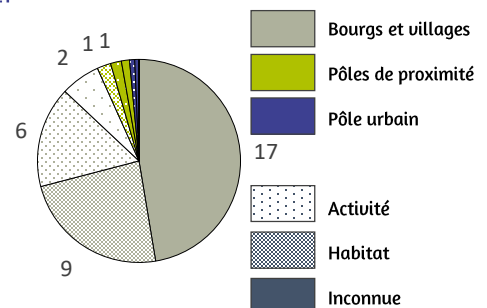
## Suivi de la consommation d'espaces effective – Source 1

Surfaces artificialisées entre 2017 et 2021 sur le territoire de la CC Pays de l'Ourcq



Surfaces artificialisées par destination et niveau de pôles du SCoT entre 2017 et 2021

niveau de polarité	activités	habitat	mixte	inconnue	artificialisation totale	
pôle urbain	0,30	0,24	0	0	0,55	2%
pôle de proximité	0,80	2,29	0,63	0	3,73	14%
autres communes	5,85	8,59	0	17,73	23,29	85%
total	6,95	11,12	0,63	17,73	27,57	
	25%	40%	2%	64%		



(Source : Observatoire de l'artificialisation des sols, atopia)

### Evolution de l'artificialisation des sols

Entre 2017 et 2021 (dernier millésime disponible), l'artificialisation des sols s'élevé à 27,6 ha, soit un rythme de 6,9 ha/an.

En outre, si ce phénomène semble décorrélié de l'armature urbaine du SCoT, avec 85% de l'artificialisation réalisés dans les communes du niveau « bourgs et villages », l'imbrication des tissus urbains d'Ocquerre dans ceux des pôles de Lizy-sur-

Ourcq et de Mary-en-Multien vient nuancer cette première analyse : la zone d'activités d'Ocquerre participe au renforcement du pôle urbain et du pôle de proximité.

Enfin, l'habitat a été la principale destination génératrice d'artificialisation des sols (la destination « inconnue » de l'observatoire national ne permettant pas de préciser la répartition de ces 17,7 ha).

# Réduire l'impact du foncier des développements

## Suivi de la consommation d'espaces effective - Source 2

### Evolution de l'occupation du sol

L'évolution de l'occupation du sol sur la première période de mise en œuvre du SCoT Marne – Ourcq met en évidence la poursuite de l'artificialisation des sols au profit des activités économiques (+11,7 ha), des espaces ouverts artificialisés (+1,2 ha) et de l'habitat individuel (+1,0 ha).

Les secteurs de développement urbains générateurs de ces artificialisations sont la zone d'activités d'Occerre, les centrales de méthanisation de May-en-Multien.

Ce développement s'est réalisé au détriment des espaces agricoles et des milieux naturels. Toutefois, dans un secteur francilien où les espaces de carrière sont nombreux (vallée de la Marne), les surfaces en eau se sont étendues de 13,22 ha (Isles-les-Meldeuses), limitant la déprise des espaces NAF au global à seulement 12 ha sur les 5 dernières années.

### Modes d'occupation des sols de la CC Pays de l'Ourcq en 2021



© INSTITUT PARISREGION 2021  
Succès Mos2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region

### Evolution du mode d'occupation des sols de la CC Pays de l'Ourcq en 2021

Type d'occupation du sol	2017	2021	2017-2021	/an
Bois et forêts	4 975	4 972	-2,5	-0,5
Milieux semi-naturels	557	554	-3,6	-0,7
Espaces agricoles	16 059	16 040	-18,9	-3,8
Eau	380	393	13,2	2,6
<b>Total espaces naturels agricoles et forestiers</b>	<b>21 970</b>	<b>21 958</b>	<b>-11,9</b>	<b>-2,4</b>
Espace ouverts artificialisés	500	501	1,2	0,2
Habitat individuel	519	520	1,0	0,2
Habitat collectif	19	19	0,0	0,0
Activités	132	143	11,7	2,3
Equipements	42	42	0,3	0,1
Transport	220	220	0,0	0,0
Carrières, décharges et chantiers	112	109	-2,2	-0,4
<b>Total espaces artificialisés</b>	<b>1 543</b>	<b>1 555</b>	<b>12</b>	<b>2,4</b>

(source : Institut Paris Région, Mos 2017, 2021 ; atopia)



# Réduire l'impact du foncier des développements

## Suivi de la consommation d'espaces effective - Source 3

### Evolution de la tache bâtie

Depuis 2017, la tache bâtie s'est étendue de seulement 14 ha, principalement dans les villages et les bourgs du fait des réalisations suivantes :

- 2 unités de méthanisation, à May-en-Multien (environ 8 ha) ;
- 1 installation de production d'énergie à Coulombs-en-Valois (près de 3 ha) ;
- La réalisation de grands bâtiments d'activités (Tancrou) ou de quelques logements en bordure de l'enveloppe urbaine constituée et impliquant son extension (Marcilly cf. ci-dessous, ou Ocquerre pour les principales).

Au contraire, les pôles ne présentent que peu voire pas (pour le pôle de Lizy-sur-Ourcq) d'extension urbaine, les bâtiments ayant été construits sur cette période ayant été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine.

(source : Fichiers fonciers ; atopia)

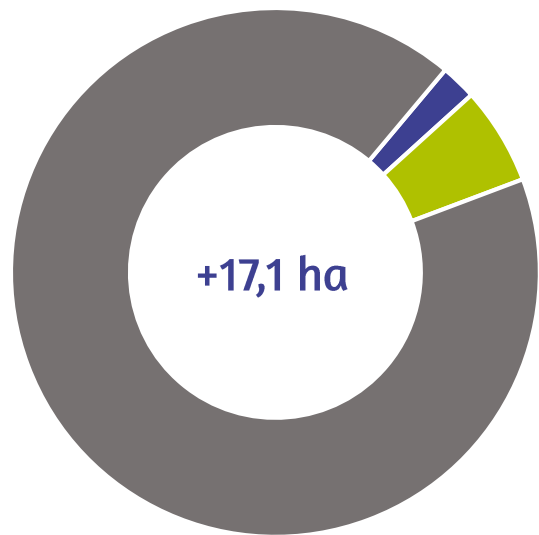
### Exemple d'extension de la tache bâtie – Marcilly



- Tache urbaine en 2016
- Tache urbaine 2022
- Bâtiments en 2016
- Bâtiments construits depuis 2017

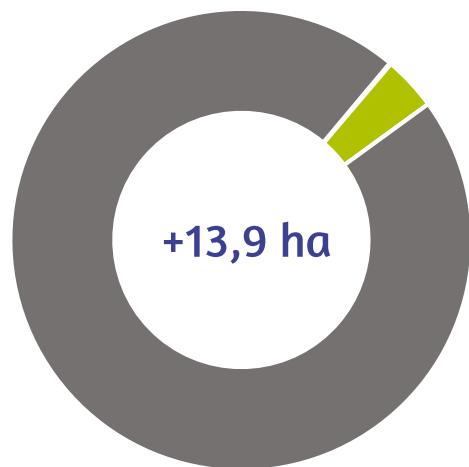
### Répartition de l'extension de la tache bâtie

2012-2022



■ pôle urbain\* ■ pôle de proximité ■ villages et bourgs

2017-2022



\*pas d'extension entre 2017 et 2022

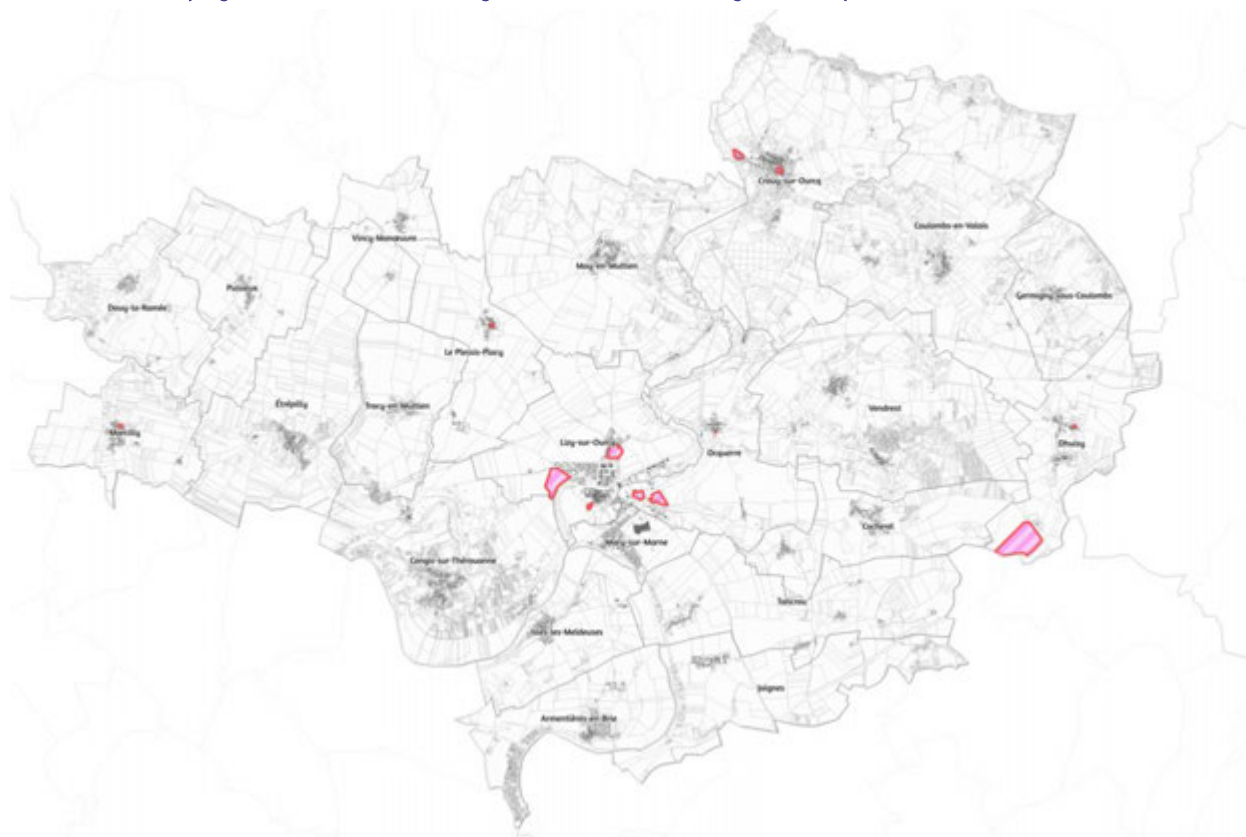
### CE QU'IL FAUT RETENIR

L'extension de la tache urbaine survenue entre 2017 et 2022 reste limitée à des projets de développements économiques isolés dans les communes de niveau « villages et bourgs ». Le projet de SCoT reste donc à concrétiser spatialement.

# Réduire l'impact du foncier des projets de développement

## Suivi des surfaces à urbaniser programmées dans les documents d'urbanisme

Zones à urbaniser programmées dans les PLU en vigueur sur le territoire du Pays de l'Ourcq



(source : PLU en vigueur ; atopia)

En décembre 2022, lors de la rédaction du bilan du SCoT, le territoire du Pays de l'Ourcq comprenait **93 ha de zones à urbaniser programmées dans 14 PLU communaux**, sur les 102,1 ha que prévoyait le SCoT, soit **91% de l'ensemble de l'enveloppe prévue sur les 20 ans à venir**.

Ces extensions se répartissent entre les différents niveaux de l'armature urbaine de manière différente de celle prévue par le SCoT, du fait de plusieurs raisons :

- le non achèvement de la couverture en PLU du territoire intercommunal, ce qui ne permet pas de traduire localement l'intégralité des objectifs de développement prévu au SCoT,
- la révision en cours du PLU de Lizy-sur-Ourcq pour mieux intégrer les ordres de grandeur SCoT (différentiel de 20 ha entre l'enveloppe prévue – 6 ha, et celle zonée – 26 ha).

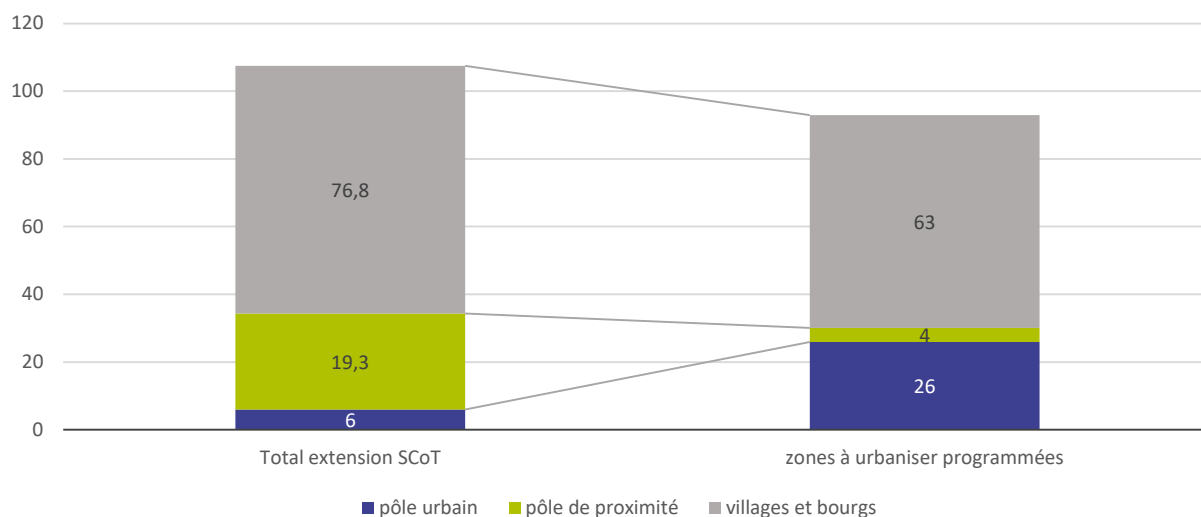
Les extensions prévues dans les PLU mettent en évidence l'intégration de la stratégie de polarisation du SCoT et ses projets économiques :

- Celles à vocation d'habitat, qui se concentrent d'abord dans le pôle urbain de Lizy-sur-Ourcq (sachant que les PLU des pôles de proximité sont en cours d'achèvement) ;
- Celles à vocation d'activités économiques sont identifiées sur les communes d'Ocuquerre et de Dhuisy, en cohérence avec les 2 projets phares (cf. *supra* – partie 2).

*NB : le potentiel foncier en extension du SCoT a été recalculé pour cette évaluation en ne tenant plus compte des surfaces mobilisables prévues au SDRIF 2013 alors possibles par les capacités résiduelles des communes du Pays Fertois.*



### Surfaces d'extension urbaines comparées

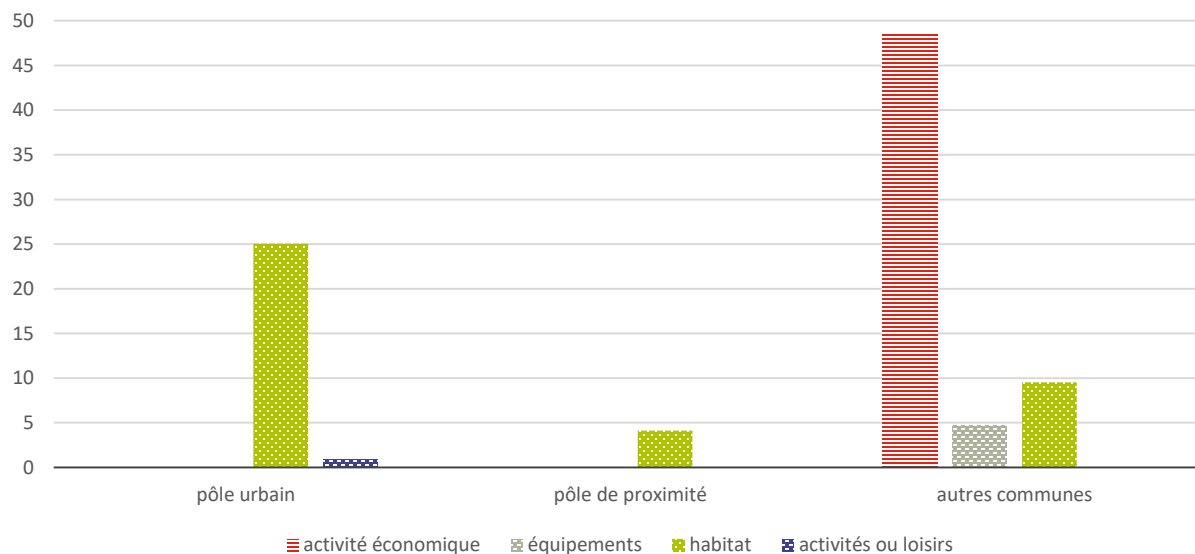


dans les PLU

(source : SCoT Marne Ourcq – capacités mutualisables à l'échelle SCoT réajustées suite au départ de la CC du Pays Fertois)

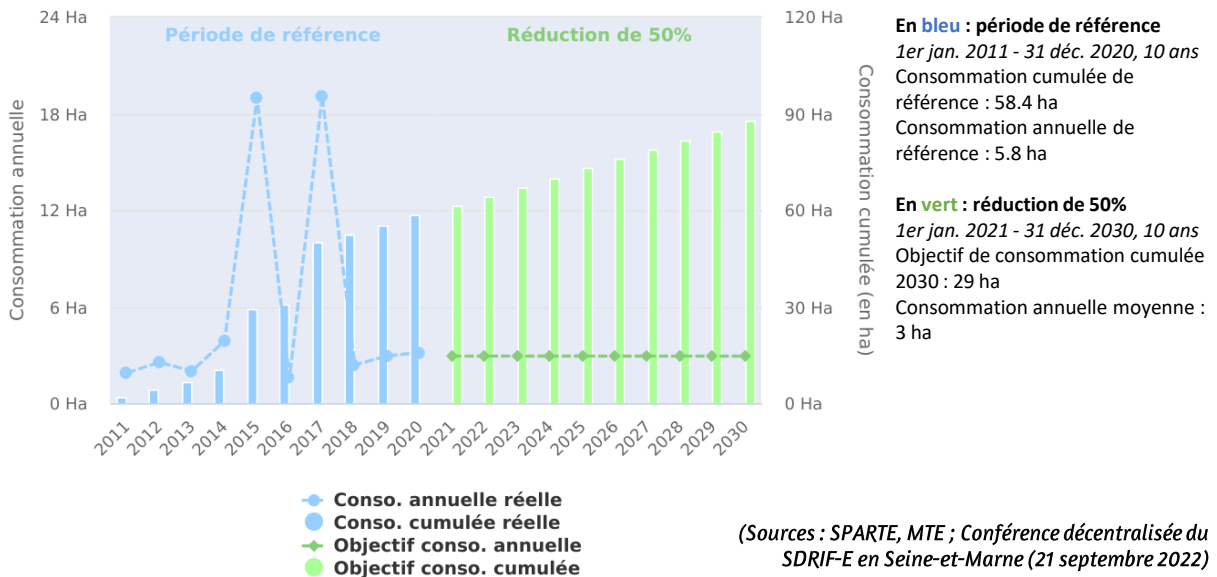
(source : PLU en vigueur ; atopia)

### Destination des zones à urbaniser dans les PLU en vigueur par niveau de polarité du SCoT



NB : le secteur « activités ou loisirs » correspond à la zone AUa de Lizy-sur-Ourcq, destinée à l'accueil d'activités tertiaires ou de loisirs autour de l'ancien Château

**Projection 2031 selon la trajectoire de réduction de la consommation d'espace NAF**



(Sources : SPARTE, MTE ; Conférence décentralisée du SDRIF-E en Seine-et-Marne (21 septembre 2022))

Highcharts.com

**CE QU'IL FAUT RETENIR**

Les surfaces en extension pour l'heure programmées dans les PLU s'inscrivent dans l'objectif de modération de consommation de l'espace inscrit au SCoT. Un point de vigilance toutefois : un certain nombre de communes n'a pas encore un PLU opposable. Il conviendra donc de veiller à l'ampleur des zones d'extension pouvant y être définies.

Depuis l'entrée en vigueur du SCoT en avril 2017, le cadre réglementaire et législatif a profondément évolué notamment sous l'impulsion des lois suivantes : Loi ELAN et Plan Biodiversité en 2018, Loi Climat et Résilience en 2021 et Loi 3DS en 2022. La recherche de limitation de la consommation de l'espace par l'urbanisation est centrale dans les objectifs du document de planification « SCoT ». Or, ces 3 derniers textes ont introduit et précisé les modalités d'atteinte (territorialisation, échéances etc.) d'un nouvel objectif, celui du « Zéro Artificialisation Nette » (dit « ZAN ») à horizon 2050, ce pour l'ensemble du territoire national. Cet objectif doit être atteint progressivement par une division par 2 des surfaces artificialisées sur une décennie par rapport à la décennie précédente.

Dans ce cadre, il convient d'interroger les surfaces

en extensions programmées non plus par rapport à celles programmées au SCoT en vigueur, mais au regard du rythme d'artificialisation effectif sur la période de référence 2011-2021. Plusieurs sources :

- L'observatoire national SPARTE recense une consommation cumulée de 58,4 ha sur les 10 dernières années ;
- La région Ile-de-France, qui révisé son SDRIF-E, propose un référentiel basé sur le MOS (IPR) de 63 ha (36 ha hors chantiers / carrières).

Aussi, les surfaces programmées représentent entre 160% (par rapport à SPARTE) et 260% (par rapport au MOS hors chantiers) de la consommation réelle et ne permettraient donc pas de participer à l'effort national ZAN.

Toutefois, le projet de territoire porté par le SCoT réside dans la réactivation des leviers de développement économiques depuis longtemps portés par les collectivités locales membres, dont particulièrement la zone des Effeneaux dont la réalisation a été retardée mais qui dispose désormais des autorisations nécessaires et constitue par là un coup parti à prendre en compte par la stratégie régionale.



# Réduire l'impact du foncier des développements

## Intensifier les enveloppes urbaines existantes

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, les communes ont déployé plusieurs dispositifs en faveur de l'intensification des enveloppes urbaines déjà constituées.

Celles qui ont réalisé leur PLU ont systématiquement intégré une étude de repérage des disponibilités foncières au sein des enveloppes bâties (« dents creuses ») avec l'estimation du nombre de logements pouvant y être construits, en appliquant un ratio (nombre de logements par surface) et/ou un taux de rétention foncière plus ou moins important tenant compte de la nature du terrain (cœur d'îlot, fond de jardin, lots à bâtir disponibles, etc.) La tonalité rurale du territoire, notamment des communes de niveau « villages », a conduit certaines à réaliser le repérage de bâtis, notamment agricoles avec un cachet architectural reconnu, pouvant faire l'objet d'une reconversion ou d'un réinvestissement et d'estimer le nombre de logements réalisables.

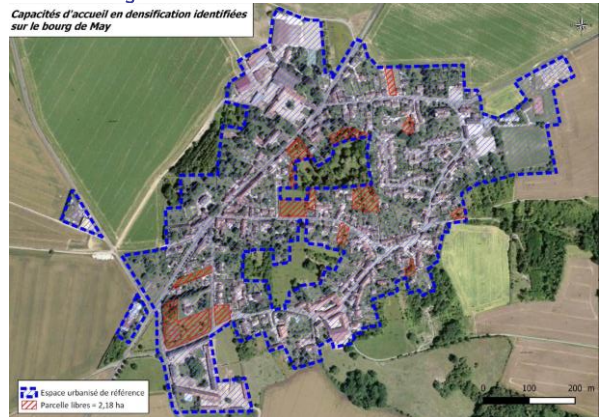
En outre, certaines communes se sont dotées d'OAP encadrant le développement de secteurs stratégiques compris en enveloppe, par exemple OAP secteur Gare de Crouy-sur-Ourcq ou à Lizy-sur-Ourcq, OAP Secteur 1AUa dans le bourg de Crouy-sur-Ourcq, OAP à Jaignes, etc. D'autres ont défini des OAP encadrant la reconversion de fermes situées en centralité, par exemple à Douy-la-Ramée.

Enfin, bien que le nombre de logements vacants soit relativement faible, les communes ont également estimé le nombre de logements pouvant être remis sur le marché (Dhuisy, Le Plessis-Placy, Crouy-sur-Ourcq).

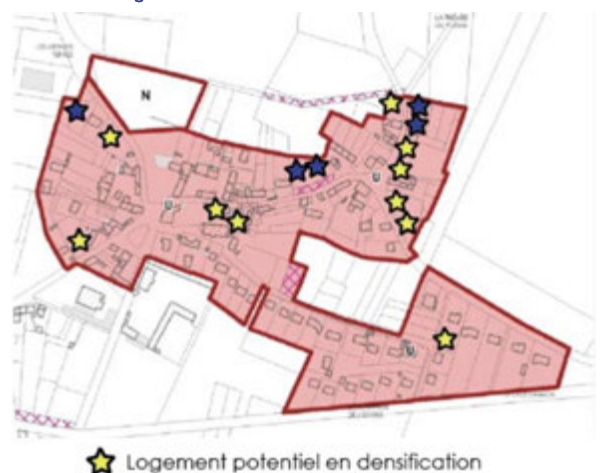
### CE QU'IL FAUT RETENIR

Le repérage des disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines est mené par l'ensemble des communes dans le cadre de leur PLU. L'exercice est réalisé de manière objective et permet de s'adapter aux spécificités communales (pôles ou village, parcelles resserré ou lâche). L'objectif est donc atteint.

### Repérage des capacités de densification PLU de May-en-Multien



### PLU de Trocy-en-Multien



### PLU du Plessis-Placé

