

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Département de la Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme Ozoir-la-Ferrière

Notice de Présentation de la Modification n°1 du P.L.U.

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 6 février 2020**

**Modification n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal
en date du 23 septembre 2021**

Sommaire

1^{ère} partie : Le cadre réglementaire	4
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	4
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	4
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	5
1.4 : <u>Le bilan de la procédure de modification</u>	6
 2^{ème} partie : Les objectifs et dispositions retenus	 10
2.1. : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	10
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	14
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3 - Division du territoire en zones du Titre 1 - Dispositions Générales</u>	14
2.2.2 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1.1 de la zone UA</u>	14
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 5.2 de la zone UA</u>	15
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1.2 des zones UCa, UCc, UCd et UCe</u>	16
2.2.5 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.2 des zones UCc, UCe et UCp</u>	17
2.2.6 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.3 de la zone UCe</u>	17
2.2.7 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux articles 3.3 et 3.4 de la zone UCp</u>	18
2.2.8 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.5 de la zone UCa</u>	18
2.2.9 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux articles 8.2 et 8.3 de la zone UCb</u>	19
 2.3 : <u>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	 21
2.4 : <u>Les modifications apportées aux Annexes</u>	24

2.5 : <u>Les éléments complémentaires au Rapport de présentation</u>	26
2.5.1 : <u>Justification de l'interdiction de construction des sous-sols en zone UX</u>	26
2.5.2 : <u>Justification de la prise en compte de la servitude PM2 (STEN)</u>	27
2.5.3 : <u>Justification des choix retenus pour l'élaboration de l'O.A.P. rue Auguste Hudier</u>	27
3^{ème} partie : <i>Evaluation environnementale du projet de modification du P.L.U.</i>	30
3.1 : <u>L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte</u>	31
3.2 : <u>Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.</u>	36
3.3 : <u>Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement</u>	38
3.4 : <u>Evaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement</u>	40
3.5 : <u>Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.</u>	63
3.6 : <u>Résumé non technique</u>	64

1ère partie : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 février 2020 par délibération du Conseil Municipal d'Ozoir-la-Ferrière.

Par arrêté du Maire du 22 février 2021 n°02/2021, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune d'Ozoir-la-Ferrière et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de son évaluation environnementale

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux Personnes Publiques Associées

Étape 3 : Saisie du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal d'Ozoir-la-Ferrière du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

- ✓ corriger certains points règlementaires au regard du retour d'expérience du Service Urbanisme depuis l'application du P.L.U. en vigueur et prendre en compte les remarques du Service des Affaires Juridiques - Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme - suite au courrier datant du 11 mai 2020 ;
- ✓ concevoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accompagner la mutation de l'îlot situé rue Auguste Hudier qui accueille aujourd'hui une polarité commerciale.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement graphique (le plan de zonage n°4.1 au 5000^{ème} et le plan de zonage n°4.2 au 2500^{ème}) ;
- le règlement écrit ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- le plan n°5.2 des zones de bruit.

Dans le texte de chaque document ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative.

1.4 : Le bilan de la procédure de modification

➤ Bilan des avis des Personnes Publiques Associées

Concernant les avis des personnes publiques associées consultées, la commune d'Ozoir-la-Ferrière a reçu les avis suivants :

Personnes Publiques Associées	Avis
CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE	Avis favorable avec une remarque : - Préciser que le parking souterrain réponde également aux besoins des futurs commerces rue Auguste Hudier.
ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	Avis favorable sans remarque
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	Pas de remarque
CHAMBRE D'AGRICULTURE ET TERRITOIRES	Pas de remarque

ASSOCIATION d'ENVIRONNEMENT DU REVEILLON	Avis favorable sous réserve de prises en compte des remarques : - Baisser la hauteur des constructions sur l'ilot central à R+1+Attique - Justifier la capacité du collecteur d'eaux usées - Augmenter la capacité de stationnement pour les futurs commerces et le cimetière à proximité - Prévoir des bornes de recharges pour les véhicules électriques - Evaluer la consommation d'eau potable générée
ASSOCIATION LE RENARD	Avis défavorable

Par ailleurs, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie pour avis par la commune d'Ozoir-la-Ferrière sur son projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. L'avis de la MRAe a été donné le 3 juin 2021 : *« La MRAe considère que les principaux enjeux environnementaux liés à la réalisation du projet de renouvellement urbain au sein de la nouvelle OAP définie dans le cadre de la modification du PLU d'Ozoir-la-Ferrière sont identifiés et traités dans le dossier transmis. »*

➤ Bilan de l'enquête publique

Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a prescrit, par arrêté n°16/2021 du 20 mai 2021, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°1 du P.L.U. de la commune.

Par décision du 5 mai 2021, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun a désigné Monsieur Thierry François comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 juin 2021 au 23 juillet 2021 avec trois permanences du commissaire enquêteur au Pôle Municipal :

- ✓ le samedi 19 février 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- ✓ le mercredi 23 juin 2021 de 14h00 à 17h00 ;
- ✓ le lundi 12 juillet 2021 de 09h00 à 14h00.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°1 du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière a été affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage administratifs de la ville.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans deux journaux, 15 jours avant le début de l'enquête :

- ✓ Le Parisien du 4 juin 2021 et Le Pays briard du 4 juin 2021.

Une seconde parution de l'avis de l'enquête publique a eu lieu dans ces deux mêmes journaux, dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête publique :

- ✓ Le Parisien du 26 juin 2021 et Le Pays briard du 22 juin 2021.

Une parution en ligne sur le site web du Moniteur a également été faite les 3 et 11 juin.

Un dossier complet a été mis à disposition du public au Pôle Municipal, avec un registre papier pour recevoir les observations écrites.

L'avis d'enquête ainsi que le dossier complet de la modification n°1 du P.L.U. étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique sur le site internet de la ville. Les observations pouvaient être déposées sous forme de courrier électronique à l'adresse suivante : plu@mairie-ozoir-la-ferriere.fr

Concernant la participation et les observations des habitants, un registre d'enquête a été ouvert. 30 usagers ont déposé des commentaires. Plusieurs mails ont été envoyés à l'adresse précitée. Ils ont été insérés dans le registre d'enquête. Un courrier a été reçu le 3 août 2021, hors délai. Au total trois registres ont été utilisés.

En dehors des commentaires hors sujet, les remarques des habitants peuvent être classés selon 5 thèmes majeurs :

- thème n°1 : circulation et stationnement
- thème n°2 : hauteur des bâtiments et densification
- thème n°3 : adaptation ou non de la réglementation actuelle
- thème n°4 : le commerce
- thème n°5 : risques d'inondations, le dimensionnement du réseau, ...

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 27 juillet 2021 à Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière. Il expose une liste de remarques sur lesquelles le commissaire enquêteur a souhaité connaître la position de la commune. Un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été transmis le 10 août 2021.

Le commissaire enquêteur a transmis, par la suite, son rapport, ses conclusions et son avis motivé.

Le commissaire enquêteur a délivré un **avis favorable** « sous réserve (la préservation de l'accès aux centre handicapés est déjà tranchée) qu'un éventuel projet protège au maximum l'activité des professionnels de santé latéraux : masseur kinésithérapeute pour sa sortie de secours et pharmacien pour la visibilité de sa devanture ».

A titre informatif, un des principes d'aménagement de l'O.A.P. prend déjà en compte cette réserve puisqu'une des orientations qui porte sur la réalisation d'un habitat de type collectif le long de la rue Auguste Hudier préconise que l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte l'ordonnancement de la construction existante située en retrait de la voie afin de ne pas masquer la perspective sur la construction qui accueille une officine.

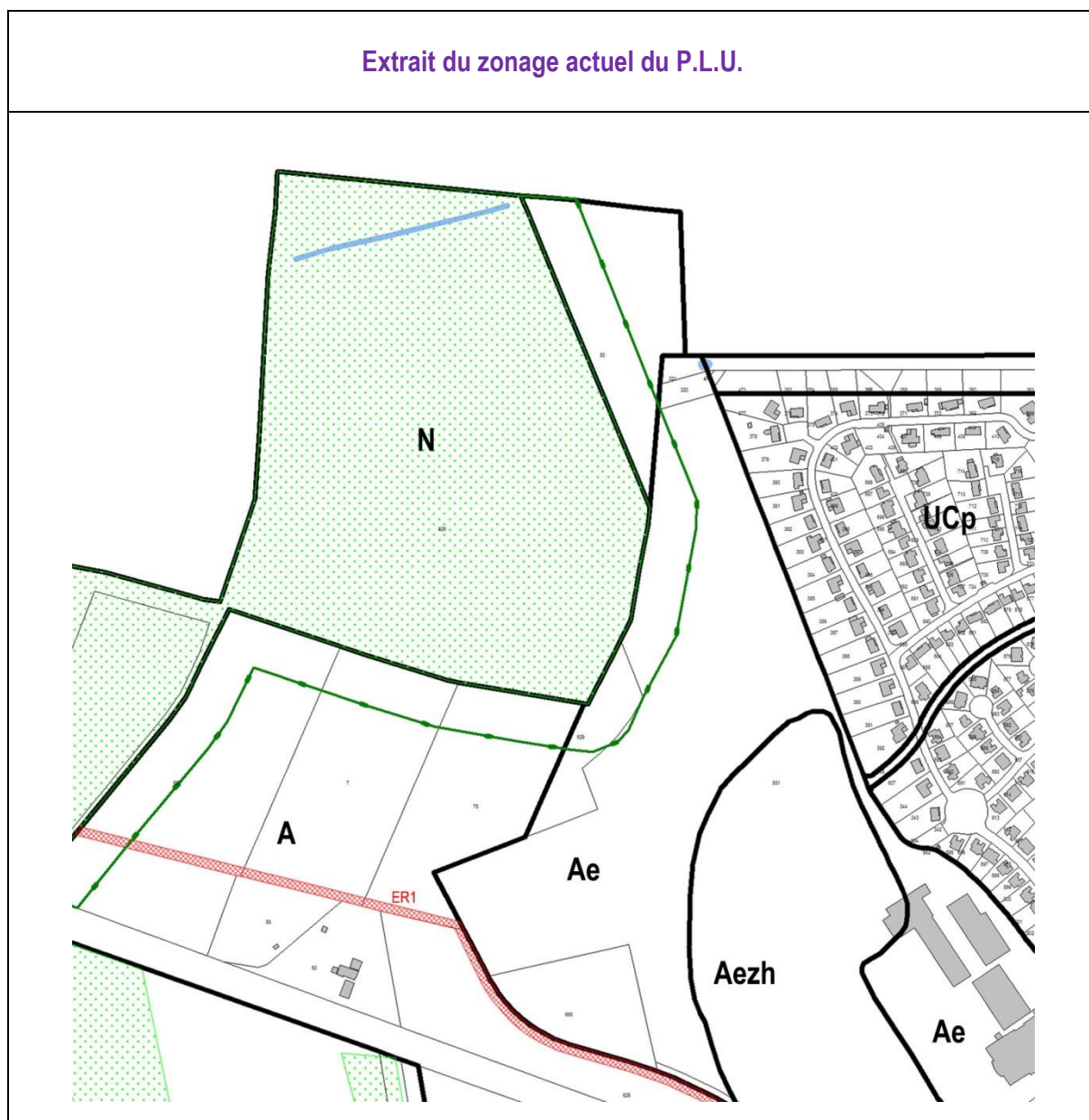
2ème partie : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

2.1.2 : Les évolutions apportées au zonage

Une modification a été réalisée sur le plan de zonage au 5000^{ème} pour corriger une erreur matérielle. Une zone au Nord-Ouest de la commune n'a pas été indiquée. Il s'agit de la zone agricole intitulée A sur la parcelle n°50 section A. L'indice "A" a donc été ajouté sur le plan de zonage.

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.

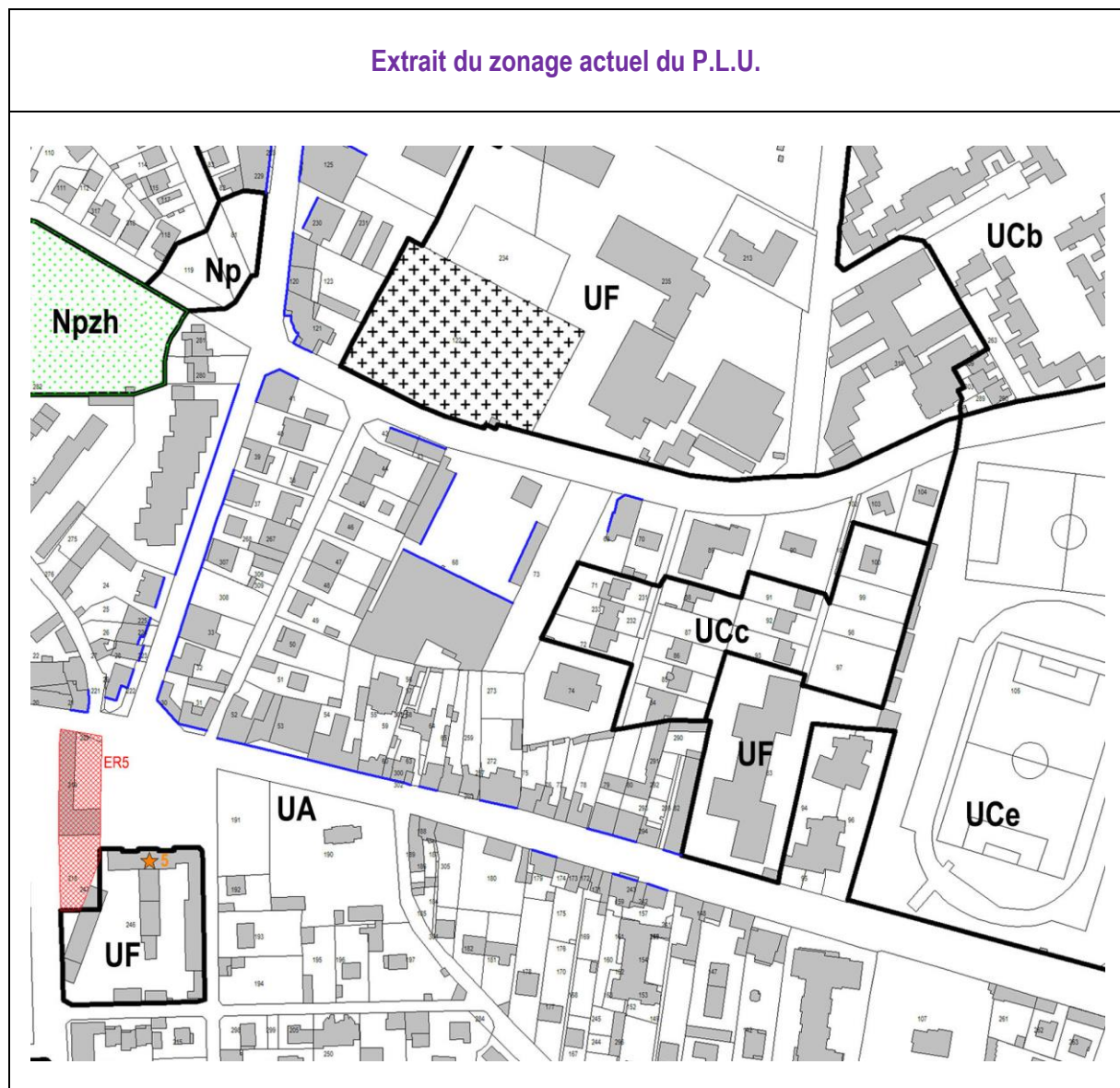


Deux modifications ont été réalisées sur le plan de zonage afin de prendre en compte la réalisation de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone UA :

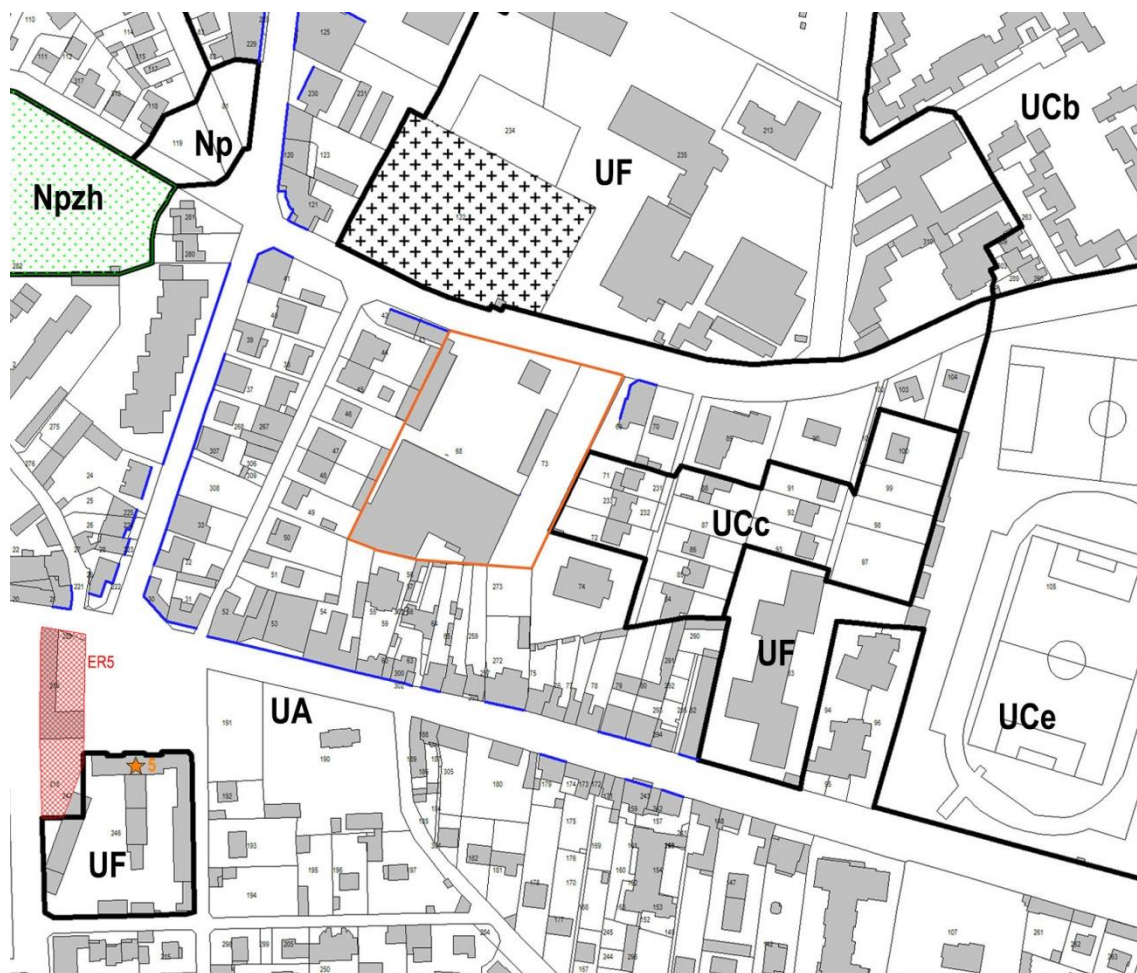
- La première modification porte sur la création du périmètre de la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation située en zone UA portant sur un secteur rue Auguste Hudier. Ce périmètre a été ajouté aux plans de zonage au 5000^{ème} et 2500^{ème}. Les parcelles concernées par cette O.A.P. sont les suivantes : BE 0068 et 0073.
- La seconde modification porte sur la suppression du linéaire bleu le long des bâtiments implantés sur la parcelle BE 00068 qui indique l'interdiction de transformer en habitations les surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée existantes à la date

d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit ici de permettre l'aménagement urbain du site avec de nouvelles formes urbaines accueillant une mixité de fonction : logements, commerces, services, ce qui s'avère impossible si cette protection des activités commerciales est maintenue telle quelle. Néanmoins pour maintenir la préservation de cette polarité commerciale, objectif souhaité par la Ville et inscrit dans l'axe 5 du P.A.D.D., cette protection est remplacée par un principe d'aménagement inscrit dans la nouvelle O.A.P. : " *Création de locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles collectifs pour accueillir à la fois les commerces aujourd'hui présents sur le site ainsi que de nouveaux services afin de renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville et sa diversification fonctionnelle. Il s'agit de créer des linéaires commerciaux continus le long de la rue Auguste Hudier et de part et d'autre de la future place, dans l'esprit de ceux de l'avenue du Général Leclerc, et ainsi accroître le rayonnement de la polarité du Centre-Ville. Afin de préserver le tissu commercial du Centre-Ville, les futurs rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas se transformer en habitation ultérieurement.* "

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



 Périmètre du secteur concerné par une O.A.P.

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3 - Division du territoire en zones du Titre 1 - Dispositions Générales

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de préciser dans cet article qui explicite les différentes zones du P.L.U. sur le territoire communal, qu'il existe au sein de la zone UA un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

<u>Nouvelle version du règlement</u> ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3.1 - Les zones urbaines
[...] - La zone UA correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le Centre Ville et à le densifier. Cette zone comprend un sous-secteur UAa dans lequel les règles de densité sont moins élevées. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation s'applique sur un secteur de la zone UA situé au niveau de la rue Auguste Hudier. [...]

2.2.2 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1.1 de la zone UA

Les raisons amenant à la modification

La référence à la parcelle BE 00068 sur laquelle s'applique l'interdiction de transformer en habitations les surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, a été supprimée au niveau du point 6.

Il s'agit ici de permettre l'aménagement urbain du site avec de nouvelles formes urbaines accueillant une mixité de fonction : logements, commerces, services, ce qui s'avère impossible si cette protection des activités commerciales est maintenue telle quelle.

Néanmoins pour maintenir la préservation de cette polarité commerciale, objectif souhaité par la Ville et inscrit dans l'axe 5 du P.A.D.D., cette protection est remplacée par un principe d'aménagement inscrit dans la nouvelle O.A.P. : " *Création de locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles collectifs pour accueillir à la fois les commerces aujourd'hui présents sur le site ainsi que de nouveaux services afin de renforcer l'attractivité commerciale du Centre-Ville et sa diversification fonctionnelle. Il s'agit de créer des linéaires commerciaux continus le long de la rue Auguste Hudier et de part et d'autre de la future place, dans l'esprit de ceux de l'avenue du Général Leclerc, et ainsi accroître le rayonnement de la polarité du Centre-Ville. Afin de préserver le tissu commercial du Centre-Ville, les futurs rez-de-chaussée commerciaux ne pourront pas se transformer en habitation ultérieurement.*"

De plus, pour maintenir la protection des surfaces commerciales existantes sur la parcelle 68 rue Auguste Hudier jusqu'à ce que l'O.A.P. sur ce site s'applique, a été ajoutée une règle interdisant leur changement d'affectation en habitation.

<u>Version actuelle du règlement</u> UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits	<u>Nouvelle version du règlement</u> UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits
6 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : [...] ○ rue Auguste Hudier : BE 42, 43, 68, 69.	6 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : [...] ○ rue Auguste Hudier : BE 42, 43, 69. 7 - Dans l'état actuel, les surfaces existantes de commerces sur la parcelle 68 de la section BE rue Auguste Hudier ne peuvent pas se transformer en habitation. Seule la mise en place de l'O.A.P sur ce secteur pourra lever cette interdiction.

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 5.2 de la zone UA

Les raisons amenant à la modification

Au niveau du site concerné par la nouvelle O.A.P., il s'agit ici de ne pas appliquer simplement un pourcentage d'espaces verts, mais de faire référence à l'ensemble des orientations d'aménagement qui ont été édictées concernant les espaces végétalisés ainsi qu'à l'organisation spatiale du futur projet à travers le schéma d'aménagement.

Il est ainsi rappelé dans le règlement que la future opération doit être réalisée dans le respect des orientations d'aménagements et qu'en aucun cas elle ne peut être contraire aux orientations retenues.

La demande d'autorisation d'urbanisme pourra être, de ce fait, refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans l'O.A.P.

<u>Version actuelle du règlement</u> UA.5.2. Espaces verts	<u>Nouvelle version du règlement</u> UA.5.2. Espaces verts
1 - La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain. 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	1 - La surface des espaces verts représentera au moins 30% de la surface totale du terrain, excepté pour le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation situé rue Auguste Hudier où ce sont les orientations d'aménagements sur les espaces végétalisés et le schéma d'aménagement qui s'appliqueront. 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 1.2 des zones UCa, UCd et UCe

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture dans l'article 1.2 des zones UCa, UCd et UCe, en remplaçant le mot "surface au sol" par "surface de plancher " au niveau du point 7 afin de lever toute ambiguïté d'interprétation par rapport à la définition du mot Annexes indiquée dans la partie Définition qui fait référence à la surface de plancher.

<u>Version actuelle du règlement</u> UCa.1.2. - UCd.1.2 - UCe.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions	<u>Nouvelle version du règlement</u> UCa.1.2. - UCd.1.2 - UCe.1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions
7 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface au sol et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.	7 - Les annexes à condition qu'elles ne dépassent 20 m² de surface de plancher et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'une annexe par unité foncière.

2.2.5 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.2 des zones UCc, UCe et UCp

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur dans l'article 3.2 des zones UCc, UCe et UCp suite à l'absence de la règle autorisant les extensions mesurées des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article. Il s'agit d'un oubli car cette règle est en effet déjà édictée dans les zones UA, UCa et UD.

<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCc.3.2. - UCe.3.2 - UCp.3.2
[...] L'extension mesurée d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante. [...]

2.2.6 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.3 de la zone UCe

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur dans l'article 3.3 de la zone UCe suite à l'absence de la règle autorisant les piscines à s'implanter en dehors de la bande de constructibilité. Il s'agit d'un oubli car cette règle est, en effet, déjà édictée dans la zone UCp, qui comme UCe, compte une bande de constructibilité dans laquelle les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'exception des annexes, des abris de jardin et des piscines.

<u>Version actuelle du règlement</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCe.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures	UCe.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures
[...] 5 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin. [...]	[...] 5 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin, ni aux piscines et à leurs locaux. [...]

2.2.7 : Les adaptations réglementaires apportées aux articles 3.3 et 3.4 de la zone UCp

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur dans les articles 3.3 et 3.4 de la zone UCp suite à l'absence de la règle autorisant les extensions mesurées des constructions existantes dont l'implantation ne respecte par cet article. Il s'agit d'un oubli car cette règle est en effet déjà édictée dans les zones UA, UCa, UCc, UCe et UD.

<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCp.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures [...] L'extension mesurée ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques ou privées. [...] UCp.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] L'extension mesurée ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives. [...]

2.2.8 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 3.5 de la zone UCa

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur dans l'article 3.5 de la zone UCa qui impose une distance d'implantation minimum de 4 mètres entre la piscine et les constructions sur une même propriété, la piscine étant considérée comme une construction. Il s'agit ici d'un oubli car pour l'ensemble des zones accueillant le tissu pavillonnaire (UCb, UCc, UCe et UCp) aucune distance n'est imposée.

<u>Version actuelle du règlement</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCa.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	UCa.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
[...] 2 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin. [...]	[...] 2 - Cet article ne s'applique ni aux annexes, ni aux abris de jardin, ni aux piscines et à leurs locaux. [...]

2.2.9 : Les adaptations réglementaires apportées aux articles 8.2 et 8.3 de la zone UCb

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur dans la zone UCb au niveau des articles 8.3 et 8.4 suite à une demande du Service des Affaires Juridiques - Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme - dans son courrier datant du 11 mai 2020.

Dans la zone UCb, le paragraphe concernant l'impossibilité technique d'infiltrer les eaux de pluies à la parcelle a été inséré dans l'article UCb.8.3 relatif à l'assainissement des eaux usées alors qu'il doit être inséré dans l'UCb.8.4 relatif à l'assainissement des eaux pluviales.

<u>Version actuelle du règlement</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCb.8.3. Assainissement des eaux usées	UCb.8.3. Assainissement des eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement. Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.	Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles sera soumis à un prétraitement.

<u>Version actuelle du règlement</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u>
UCb.8.4. Assainissement des eaux pluviales L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité : - par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ; - et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage. En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté.	UCb.8.4. Assainissement des eaux pluviales L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité : - par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ; - et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage. En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté. Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

2.3 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation - O.A.P., la commune souhaite élaborer une nouvelle O.A.P. pour définir un véritable projet urbain détaillé qui valorise un secteur stratégique en plein centre-Ville : la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier.

Situé au cœur du centre-ville, le secteur concerné par l'O.A.P. regroupe les parcelles n°0068 et 0073 de la section BE, d'une superficie totale de 9 378 m². Il se situe rue Auguste Hudier face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs avec notamment l'espace Horizon et le gymnase Boulloche. Il est également encadré par plusieurs commerces rue Auguste Hudier.

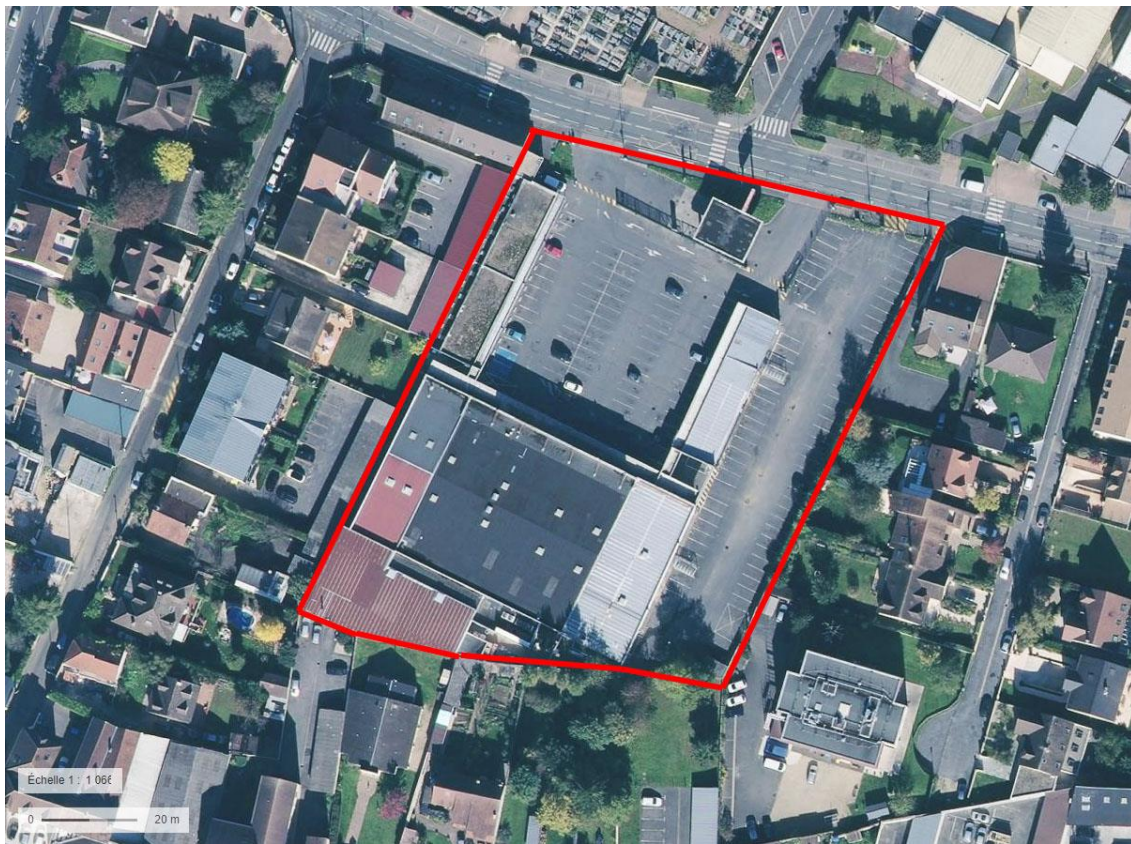
Ce site accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'une envergure de plus de 2 800 m² qui apparaît aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché. Une station-service désaffectée se situe à l'entrée du site le long de la rue Auguste Hudier. Le reste du terrain est occupé par un parc de stationnement extérieur, sur deux secteurs, totalisant 136 places, accessible librement du lundi au samedi de 8h30 à 20h et le dimanche de 8h30 à 13h.

Ce site apparaît aujourd'hui pour Ozoir-la-Ferrière comme une réelle opportunité de permettre le développement de la ville sur elle-même. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site mais également avec son environnement.

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine intitulée UA qui correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le Centre Ville et à le densifier. A noter que cela entraîne la modification du plan de zonage explicité au point 2.1.



Photo aérienne du site



 Périmètre de l'O.A.P.

Les interventions préconisées sur ce secteur doivent répondre aux objectifs suivants :

- aménager un espace public structurant, socle d'un futur lieu de vie et de convivialité permettant le développement d'une vie sociale ;
- créer une mixité fonctionnelle sur le site dans une optique de développement durable et ainsi limiter les déplacements ;
- conforter la polarité économique de ce secteur, et ainsi renforcer l'attractivité du centre-ville ;
- densifier le site de façon maîtrisée, avec des modes de construction appropriés au secteur en cohérence avec le cadre bâti adjacent ;
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat - en particulier au niveau de la carence en petits logements - et d'anticiper les besoins de demain ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques ;

- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération, futur support du développement de la trame verte de la ville ;
- agencer une voirie adaptée à l'îlot qui ne génère pas un effet d'enclavement ;
- structurer et organiser le stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins, dont ceux liés au fonctionnement du centre-ville ;
- prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site.

Schéma de la nouvelle OAP



2.4 : Les modifications apportées aux Annexes

Une modification a été réalisée sur le plan zones de bruit (5.2) au 5000^{ème} suite à une demande du Service des Affaires Juridiques - Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme - dans son courrier datant du 11 mai 2020.

Extrait du courrier :

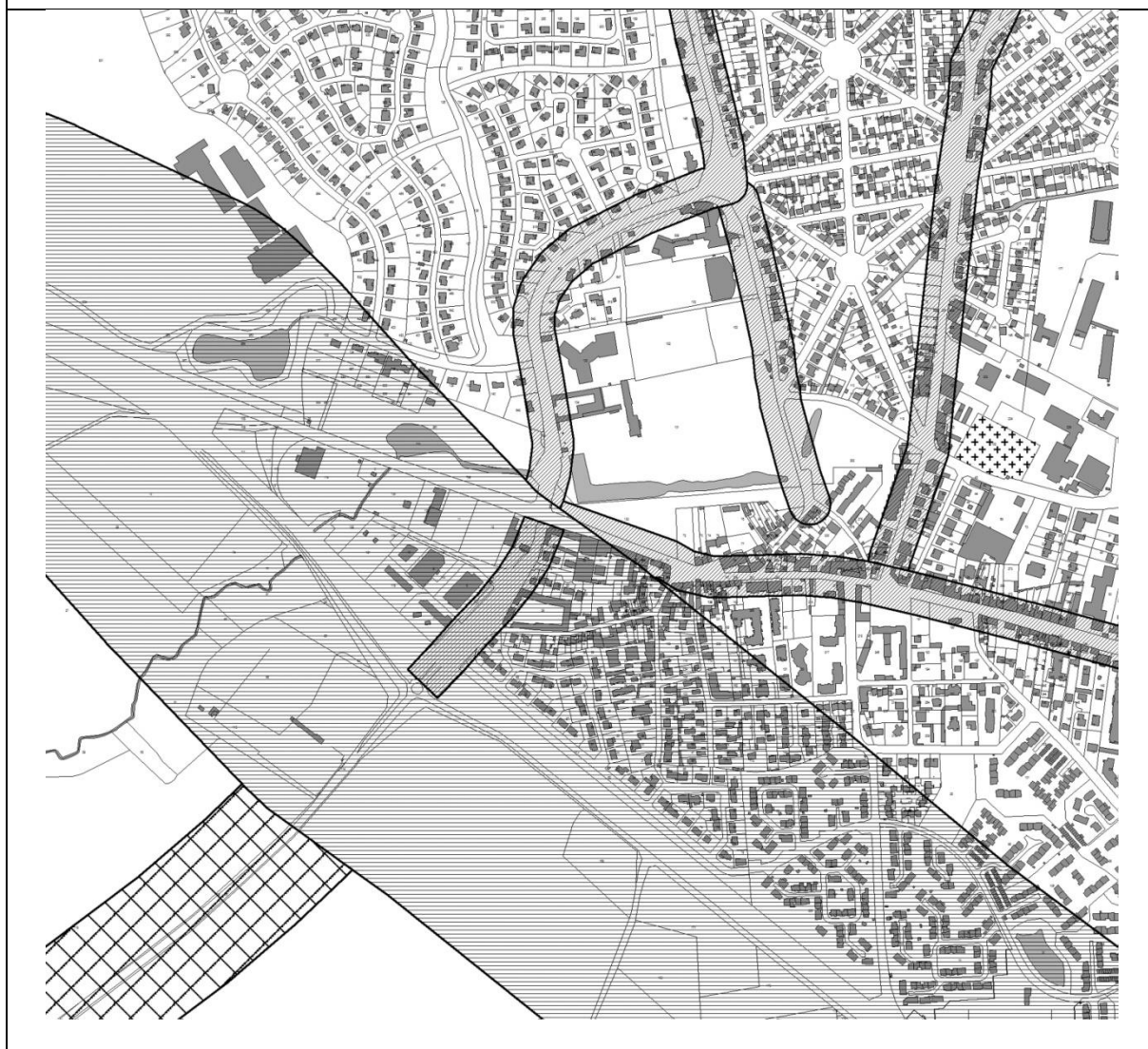
L'arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 19 du 15 février 1999 (annexe 2), relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, a classé les infrastructures de transports terrestres bruyantes sur la commune. Le tronçon de la RD 351 n'est pas référencé et pourtant mentionné en p. 30 de la pièce « 5- Annexes ». Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU, il convient de corriger ces annexes.

En conséquence, le secteur affecté par le bruit de la RD 351 a donc été ajouté sur le plan. A été également indiqué en légende, pour une meilleure compréhension du plan, la phrase suivante : *"Lorsqu'il y a une superposition des secteurs affectés par le bruit, c'est le secteur détenant les règles les plus contraignantes qui s'impose."*

Extrait du plan zones de bruit (5.2)



Extrait du projet du plan zones de bruit (5.2) modifié



2.5 : Les éléments complémentaires au Rapport de présentation

2.5.1 : Justification de l'interdiction de construction des sous-sols en zone UX

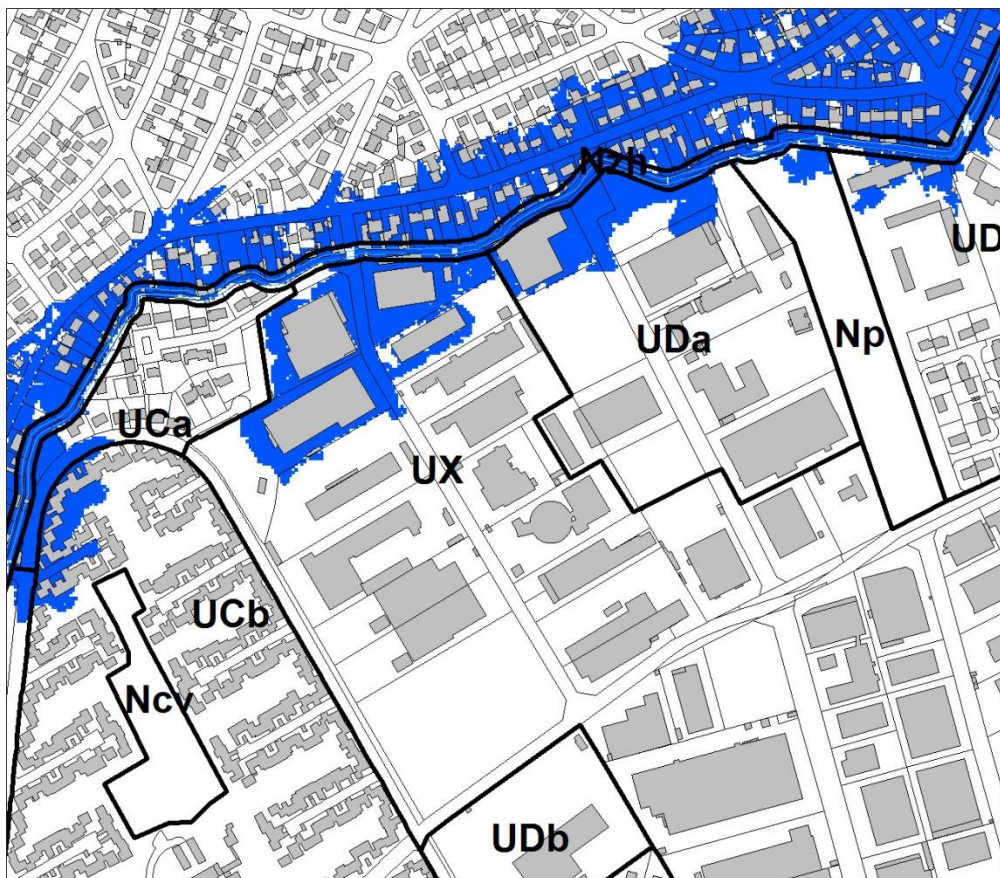
Il s'agit d'une demande faite par le Service des Affaires Juridiques - Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme - dans son courrier datant du 11 mai 2020.

Extrait du courrier :

En application des dispositions de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit comporter les justifications de l'ensemble des dispositions du PLU. A ce titre, le règlement interdit la construction et la reconstruction des sous-sols en zone UX sans pour autant justifier cette disposition dans le rapport de présentation.

Pour rappel, la zone UX correspond aux secteurs des zones d'activités industrielles et commerciales de la commune. Le secteur de la zone d'activités au niveau de la rue Lavoisier classée en zone UX, se situe à proximité du ru de la Ménagerie. Or, ce dernier a connu au fil des décennies des périodes de crues qui ont impacté certaines parcelles situées le long du ru dans la zone UX. Pour prendre en compte ce risque d'inondation sur l'ensemble des secteurs concernés, la commune a donc souhaité interdire la construction et la reconstruction des sous-sols dans les secteurs impactés par la crue moyenne de 1978 dont le périmètre est identifié dans l'annexe 5 du règlement et sur le plan 5.3. au 5000^{ème} des Annexes. Cette règle est indiquée en point 5 de l'article UX 1.1 du règlement du P.L.U., mais également dans toutes les zones concernées par la crue.

Carte de la crue moyenne de 1978 et zonage du P.L.U.



2.5.2 : Justification de la prise en compte de la servitude PM2 (STEN)

Il s'agit d'une demande faite par le Service des Affaires Juridiques - Unité contrôle de légalité documents d'urbanisme - dans son courrier datant du 11 mai 2020.

Extrait du courrier :

De même, le règlement de la zone UX prend en compte les risques liés à l'établissement de la société STEN, impactant par ses effets la commune, conformément aux préconisations déterminées dans le porter à connaissance. Il convient cependant d'actualiser le rapport de présentation en ce sens.

Ozoir-la-Ferrière compte une entreprise classée Seveso 3 soumise au régime de l'autorisation simple. Il s'agit de l'entreprise STEN spécialisée dans les dépôts métalliques et de conversions. Cette dernière se situe dans la zone d'activités industrielles au niveau de la rue Lavoisier, classée en zone UX. Une servitude d'utilité publique, dite PM2, s'applique donc sur cette société classée Seveso. Pour prendre en compte les risques liés à cette société sur l'ensemble des secteurs concernés (UX et UCe), les services de l'Etat ont demandé à la commune d'insérer dans le règlement du P.L.U. les règles suivantes dans l'article 1.2 :

- En zone 1 relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.
- En zone 2 relative aux risques liés à l'établissement de la société STEN, l'aménagement et/ou l'extension de constructions existantes sont possibles. L'autorisation de nouvelles constructions et le changement de destination des constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux risques.
- En zone hachurée couvrant toute la zone 1 et une partie de la zone 2 et correspondant à une zone d'effets indirects (bris de vitres) dus à la surpression, les constructions sont autorisées à condition d'être adaptées à l'effet de surpression.

En annexe du règlement, les préconisations et les plans des zones à risques autour de l'établissement de la société STEN ont également été ajoutés (annexe 3).

2.5.3 : Justification des choix retenus pour l'élaboration de l'O.A.P.

Choix du site

Ce site détient une double opportunité pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière : permettre le développement de la ville sur elle-même, au cœur de son tissu urbain et renforcer l'importante polarité commerciale du Centre-Ville. Pour assurer une urbanisation homogène et continue de son territoire, et répondre aux besoins de sa population, la commune a la volonté d'organiser une opération d'ensemble mixte accueillant à la fois de l'habitation et des activités commerciales et de services.

Cette O.A.P. s'inscrit en réponse à l'axe 2 du P.A.D.D. - *Pour une ville durable qui accompagne son développement* - qui porte notamment sur :

- le développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales ;
- le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable ;
- la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Cette O.A.P. s'inscrit également en réponse à l'axe 5 du P.A.D.D. - *Pour le soutien de l'activité économique ozoirienne* - dont un des objectifs est de conforter le tissu commercial existant.

Dans le même temps, cette O.A.P. répond aux objectifs de densification de la ville sur elle-même portés par la loi ALUR et le SDRIF.

Le contexte urbain

Concernant le zonage, ce secteur se situe dans la zone urbaine, intitulée UA, qui correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le Centre-Ville et à le densifier. Il s'agit d'une zone où l'objectif de mixité fonctionnelle prime pour la commune.

Situé au centre du tissu urbain de la commune, ce site, au cœur d'un îlot entouré par la rue du Repos, la rue Auguste Hudier et l'allée des Jardins, détient une position stratégique au sein du Centre-Ville. Longé par la rue Auguste Hudier, il se trouve face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs avec notamment l'espace Horizon et le gymnase Boulloche. Il est également encadré par plusieurs commerces rue Auguste Hudier. Le site est entouré par une succession de poches distinctes d'habitat collectif puis de maisons individuelles avec jardins.

Ce site accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'envergure de plus de 2 800 m² qui est aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché. Une station-service désaffectée se situe à l'entrée du site le long de la rue Auguste Hudier. Dans le cadre du projet, l'ensemble de ces constructions seront entièrement démolies.

Le reste du terrain est occupé par un parc de stationnement extérieur, sur deux secteurs, totalisant 136 places, accessible librement du lundi au samedi de 8h30 à 20h et le dimanche de 8h30 à 13h.

Ce site détient une très bonne localisation :

- Concernant les transports en commun, il se situe à 5 minutes à pied de l'arrêt de bus de la ligne A, situé avenue du Général Leclerc et qui correspond à la ligne : Ozoir-la-Ferrière - RER / Pontault-Combault - Centre Commercial. Cette ligne compte 21 arrêts sur la commune avec pour terminus la gare de la ligne E du RER.

- Au sujet des équipements publics, il se situe face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs qui comprend le gymnase Bouilloche, l'espace Horizon, la piscine municipale, ..., ainsi qu'à cinq minutes à pieds environ de l'école maternelle la Mare Detmont et de l'école primaire de la Brèche aux Loups.
- Concernant les commerces, il participe à l'importante polarité commerciale du Centre-Ville puisqu'il accueille un supermarché et 13 commerces, et se situe à moins de 5 minutes de l'avenue du Général Leclerc qui compte un riche tissu commercial.
Un des principaux objectifs de cette O.A.P. est de préserver et développer cette polarité commerciale en créant un lieu de vie participant à l'animation du Centre-Ville avec le maintien des commerces existants et l'accueil de nouvelles cellules commerciales au niveau des futurs rez-de-chaussée des immeubles collectifs le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place.

Enfin, l'ensemble des réseaux sont présents le long de la rue Auguste Hudier.

Le choix des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent dix objectifs principaux :

- aménager un espace public structurant, socle d'un futur lieu de vie et de convivialité permettant le développement d'une vie sociale ;
- créer une mixité fonctionnelle sur le site dans une optique de développement durable et ainsi limiter les déplacements ;
- conforter la polarité économique de ce secteur, et ainsi renforcer l'attractivité du Centre-Ville ;
- densifier le site de façon maîtrisée, avec des modes de construction appropriés au secteur en cohérence avec le cadre bâti adjacent ;
- diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat en particulier au niveau de la carence en petits logements et d'anticiper les besoins de demain ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération, futur support du développement de la trame verte de la ville ;
- agencer une voirie adaptée à l'îlot qui ne génère pas un effet d'enclavement ;
- structurer et organiser le stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins, dont ceux liés au fonctionnement du Centre-Ville ;
- prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site.

3^{ème} partie : Evaluation environnementale du projet de modification du P.L.U.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures P.L.U.

Le territoire d'Ozoir-la-Ferrière ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U. dont l'objectif principal porte sur l'élaboration d'une O.A.P. sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier.

L'objectif de cette évaluation est donc de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet d'O.A.P. en amont de sa réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, la notice de présentation de la modification du P.L.U. qui complète le rapport de présentation, intègre l'évaluation environnementale qui s'organise selon les points suivants :

- **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.
- **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- **Définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

3.1 : L'articulation de la modification du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-6 du Code de l'Urbanisme énoncent que le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, du Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France, du Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France, du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

➤ Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F. -

La modification du P.L.U. de la commune s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.D.R.I.F. arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012 et approuvé par décret du Conseil d'Etat n°2013 1241 du 27 décembre 2013.

Concernant la partie "polariser et équilibrer"

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc le développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre de développer la ville sur elle-même sans consommation de l'espace naturel, puisqu'il s'agit d'accueillir, sur un îlot déjà urbanisé au cœur du Centre-Ville, un programme mixte de logements, de commerces et de services.
- La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées.

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre de développer la perméabilité du secteur, aujourd'hui complètement imperméable, puisqu'une des orientations prescrites porte sur la création de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions d'habitation et la plantation d'arbres sur la voirie et la place.
- Pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien.

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre de développer une offre diversifiée de logements sur un site en plein cœur du Centre-Ville qui accueille aujourd'hui exclusivement des activités commerciales. Une des orientations prescrites porte sur la diversification de l'offre afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat en particulier au niveau de la carence en petits logements et d'anticiper les besoins de demain.

- Les emplacements destinés aux commerces de proximité

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre de renforcer la polarité commerciale de ce secteur avec l'obligation de créer des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée des nouvelles constructions le long de la rue Auguste Hudier et de la future place.
- Les espaces urbanisés

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. qui se situe dans la catégorie : "les espaces urbanisés à optimiser", va participer à la densification du tissu urbain grâce à la réalisation d'un habitat collectif le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place et d'un habitat de type maisons de ville à l'arrière de l'îlot.

Concernant la partie "préserver et valoriser"

- Les espaces boisés et des espaces naturels
Concernant le territoire d'Ozoir-la-Ferrière, l'ensemble des forêts est indiqué comme des secteurs d'espaces boisés à préserver.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
Concernant le territoire d'Ozoir-la-Ferrière, la commune compte plusieurs secteurs identifiés comme espaces verts et de loisirs à préserver avec le parc de la Doutré, la coulée verte et le golf.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.
- Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes
Concernant le territoire d'Ozoir-la-Ferrière, la commune est concernée par plusieurs corridors écologiques ayant différentes vocations :
 - un espace de respiration et une liaison agricole et forestière qui traversent le plateau agricole à l'Ouest de la commune ;
 - une liaison verte et une continuité écologique au Nord de la commune reliant la forêt d'Armainvilliers à la forêt de Notre-Dame ;
 - une liaison verte qui traverse la commune d'Ouest en Est reliant la forêt d'Armainvilliers aux bois de Beaurouse et d'Attilly via le ru de la Ménagerie.
⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.

➤ **Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H. -**

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation fixe des objectifs annuels de construction de logements. Concernant la Communauté de Communes Les Portes Briardes entre villes et forêts, à laquelle Ozoir-la-Ferrière appartient, il lui est demandé la réalisation de 185 logements par an, soit un ratio de 4 logements pour 1 000 habitants¹.

Concernant la commune, les objectifs de construction présentés dans la partie précédente s'élèvent à 2 140 logements sur seize ans, soit une moyenne de 134 logements par an engendrant un ratio de près de 7 logements pour 1 000 habitants.

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre de développer une offre diversifiée de logements sur un site en plein cœur du Centre-Ville qui accueille aujourd'hui exclusivement des activités commerciales. Cette procédure permettra de répondre en partie aux objectifs du S.R.H.H.

➤ **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France - S.R.C.E. -**

La modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.R.C.E. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013.

Pour rappel, Le SRCE indique sur le territoire :

- Un réservoir de biodiversité composé par les différents massifs boisés.
- Plusieurs corridors écologiques de la sous trame herbacée et arborée reliant les différents massifs boisés.
- Deux corridors écologiques de la sous trame bleue : le ru de la Ménagerie et les mares et les mouillères de la forêt domaniale d'Armainvilliers.
- Une lisière urbanisée et une lisière agricole des boisements de plus de 100 hectares.

Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Ozoir-la-Ferrière sont de :

- Préserver le réservoir de biodiversité et les différents corridors écologiques de la sous trame arborée et de la sous trame bleue.
- Préserver les milieux humides au niveau des forêts domaniales de Notre-Dame et d'Armainvilliers.
- Traiter les points de fragilité au niveau des corridors et les coupures au sein du réservoir de biodiversité.
- Prendre en compte les lisières agricoles au Nord du territoire communal comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

⇒ La modification du P.L.U. favorise le développement de la trame verte au sein du tissu urbain grâce à la nouvelle O.A.P. En effet, la place du végétal est renforcée dans ce secteur actuellement entièrement minéralisé et imperméabilisé. Plusieurs principes d'aménagement pour renforcer la trame verte déjà importante au sein du tissu urbain ozoirien sont inscrits dans l'O.A.P. Il s'agit de plantation d'arbres sur la future place publique, d'alignement d'arbres le long de la nouvelle voie et de création de jardins privatifs pour l'ensemble des rez-de-chaussée des nouvelles constructions. De plus, un ensemble de recommandations sont émises pour guider et accompagner le futur projet paysager.

¹ Population légale 2015, entrant en vigueur le 1^{er} janvier 2018 : 46 180 habitants

➤ **Le Schéma Régional Climat Air Energie d'Île-de-France – S.R.C.A.E. -**

La modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière s'inscrit pleinement dans les objectifs du S.R.C.A.E. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 23 novembre 2012.

⇒ La modification du P.L.U. à travers la nouvelle O.A.P., répond notamment aux orientations suivantes du S.R.C.A.E. :

- Renforcer l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif inscrit dans l'O.A.P. qui est de limiter la consommation d'énergie et d'assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments. La volonté de la commune sur ce secteur est de promouvoir un urbanisme "environnemental".
- Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques via un objectif inscrit dans l'O.A.P. qui est de développer un habitat diversifié au sein du tissu urbain existant afin de limiter l'étalement urbain et de permettre le développement de commerces et de services répondant aux besoins de la population pour limiter les déplacements motorisés.

Concernant le Schéma Régional Éolien (S.R.E), approuvé par le Préfet de la Région Île-de-France et le Président du Conseil Régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, et qui constitue un volet annexé au S.R.C.A.E., la zone géographique dans laquelle se situe la commune d'Ozoir-la-Ferrière est une zone favorable à forte contrainte car les secteurs concernés se situent au cœur des massifs boisés.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur ces secteurs.

➤ **Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France - P.D.U.I.F. -**

La modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière s'inscrit pleinement dans les objectifs du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France approuvé par le Conseil Régional le 19 juin 2014.

Ainsi, sur l'ensemble des préconisations du P.D.U.I.F. de la Région Île-de-France, la modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière, répond notamment aux orientations suivantes :

- Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture / Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs / Aménager la rue pour le piéton / rendre la voirie cyclable.
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo.
- Encadrer le développement du stationnement privé.
- Rendre la voirie accessible.

⇒ La modification du P.L.U. avec la réalisation d'une nouvelle O.A.P. va permettre d'agencer une voirie adaptée à l'îlot assurant une déambulation multimodale sécurisée sur ce secteur via des schémas de principes d'organisation et de structurer et organiser le stationnement afin de

proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins, dont ceux liés au fonctionnement du centre-ville.

➤ **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux – SDAGE -**

La modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière s'inscrit dans les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur une modification des règles concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

La réalisation de l'O.A.P. permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur ce secteur aujourd'hui entièrement imperméabilisé. L'aménagement de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions permettra une meilleure infiltration sur l'unité foncière.

➤ **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres – SAGE -**

Deux thématiques inscrites dans le SAGE de l'Yerres concernent directement la commune : Préserver le lit mineur et des berges et encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides.

⇒ La modification du P.L.U. ne porte pas sur des secteurs concernés par le ru de la Ménagerie et par des zones humides.

➤ **Les servitudes d'utilité publique**

La modification du P.L.U. d'Ozoir-la-Ferrière respecte la servitude d'utilité publique qui s'applique sur une partie du site et qui correspond à la servitude relative à la protection des cimetières : INT 1.

3.2 : Analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

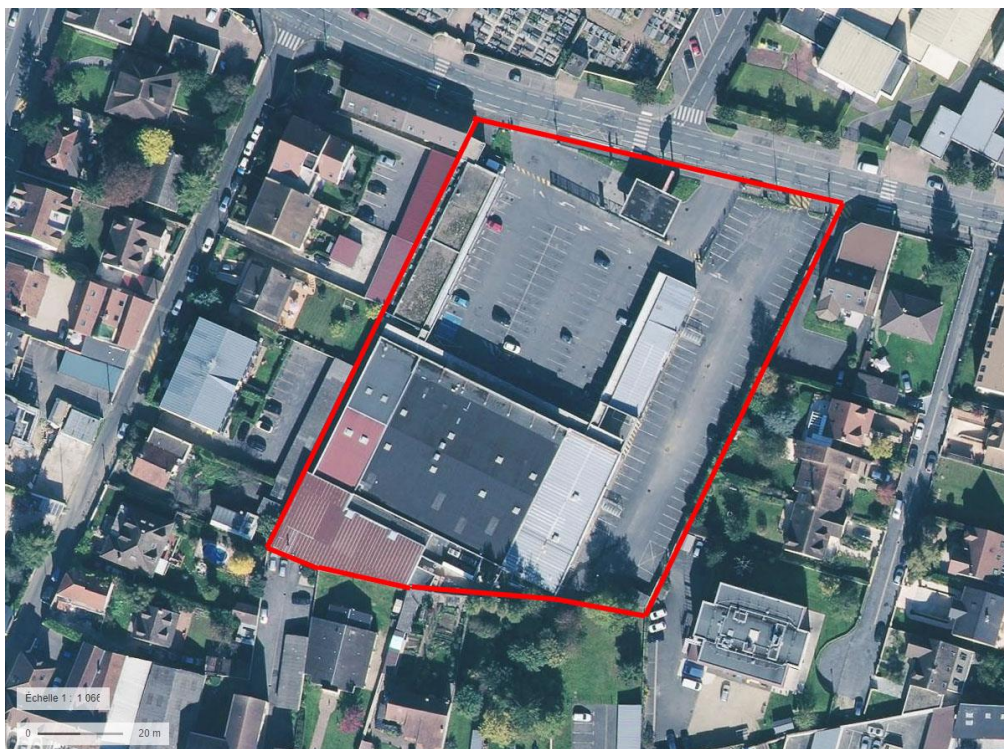
Pour rappel, la zone susceptible d'être touchée de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U. correspond au secteur concerné par la nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation située sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier.

➤ Caractéristiques du site de la future O.A.P.

Situé au centre du tissu urbain de la commune, ce site au cœur d'un îlot entouré par la rue du Repos, la rue Auguste Hudier et l'allée des Jardins, détient une position stratégique au sein du Centre-Ville. Longé par la rue Auguste Hudier, il se trouve face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs qui comprend notamment l'espace Horizon et le gymnase Bouloche. Il est également encadré par plusieurs commerces rue Auguste Hudier. Le site est entouré en limite immédiate par une succession de poches distinctes d'habitat collectif puis de maisons individuelles avec jardins.

Ce site accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'envergure de plus de 2 800 m² qui est aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché. Une station-service désaffectée se situe à l'entrée du site le long de la rue Auguste Hudier. Le reste du terrain est occupé par un parc de stationnement extérieur, sur deux secteurs, totalisant 136 places. Dans le cadre du projet, l'ensemble des constructions seront entièrement démolies.

Photo aérienne du site



 Périmètre de l'O.A.P.



➤ Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site

Les perspectives d'évolution du site liées au projet sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions accueillant de l'habitat collectif, des commerces en rez-de-chaussée et des maisons de ville sur un site qui accueille aujourd'hui trois bâtiments destinés à des activités commerciales ;
- Une meilleure perméabilité du sol grâce à la réalisation de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions sur un espace aujourd'hui entièrement minéralisé ;
- Le développement de la végétation sur un espace aujourd'hui entièrement minéralisé, et donc un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain ;
- La valorisation du paysage urbain via la création d'une place publique paysagée et plantée et la réalisation de fronts urbains avec une qualité architecturale le long de la rue Auguste Hudier ;
- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site limitée par la présence de la piste cyclable, la desserte en transports en commun et la situation de centre-ville.

3.3 : Justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

➤ Justifications au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Les principes d'aménagements de la nouvelle O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement. Il s'agit de :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) puisque le projet d'O.A.P. porte sur la densification d'un site déjà urbanisé ;
- la qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) par la réduction de la pollution atmosphérique grâce à la plantation d'une végétation visant à l'absorption des polluants et à la limitation des déplacements urbains grâce à un projet favorisant la mixité urbaine ;
- la diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques et du SRCE, ...) grâce à l'aménagement d'espaces végétalisés au sein de l'opération ;
- la gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2, du SAGE de l'Yerres) par un traitement et une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière et par la réalisation de constructions permettant d'assurer une gestion économe de l'eau ;
- la prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) via la prise en compte du bruit généré par la RN4 dans l'élaboration du projet d'aménagement ;
- la maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'Actions Climat) via la réalisation de constructions permettant de limiter la consommation d'énergie par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la rédaction de la modification du P.L.U. avec la mise en place d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, urbains et économiques.

Les choix retenus sont détaillés ci-après et les incidences en matière d'environnement sont détaillées dans le chapitre suivant : Description et évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.

- **Raisons qui justifient les choix opérés au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan**

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour un secteur stratégique à valoriser

L'aménagement encadré par les documents d'urbanisme doit permettre de valoriser la physionomie d'un territoire ou d'un secteur, générant ainsi un impact positif sur le cadre de vie des habitants en organisant de manière harmonieuse le développement urbain.

C'est avec cet objectif qu'Ozoir-la-Ferrière a souhaité réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour définir un véritable projet urbain détaillé qui valorise un secteur stratégique en plein Centre-Ville : la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier dont le foncier appartient à un particulier.

Le document d'Orientation d'Aménagement et de Programmation peut en effet définir sur un secteur des principes d'aménagement ainsi qu'une organisation urbaine (ordonnancement des constructions, type d'habitat, aménagement d'espace public, organisation de la voirie et du stationnement, ...). Ainsi, l'aménagement futur du secteur devra être réalisé conformément aux orientations proposées.

Pour rappel, ce site à l'époque de l'élaboration du P.L.U. constituait une polarité commerciale importante du Centre-Ville. A ce titre, la commune avait souhaité la préserver en instaurant une protection de l'ensemble des commerces situés en rez-de-chaussée en interdisant leur transformation en habitation. Ces prescriptions étaient également inscrites sur le plan de zonage.

Récemment, une réflexion sur la mutabilité de ce site en une zone de mixité fonctionnelle a été menée suite à une volonté de restructuration commerciale du site, notamment en raison du surdimensionnement de certains locaux.

La présente modification vise donc à encadrer et accompagner l'évolution de ce site en élaborant une nouvelle O.A.P. sur ce secteur pour développer l'habitat, valoriser l'activité et qualifier l'environnement.

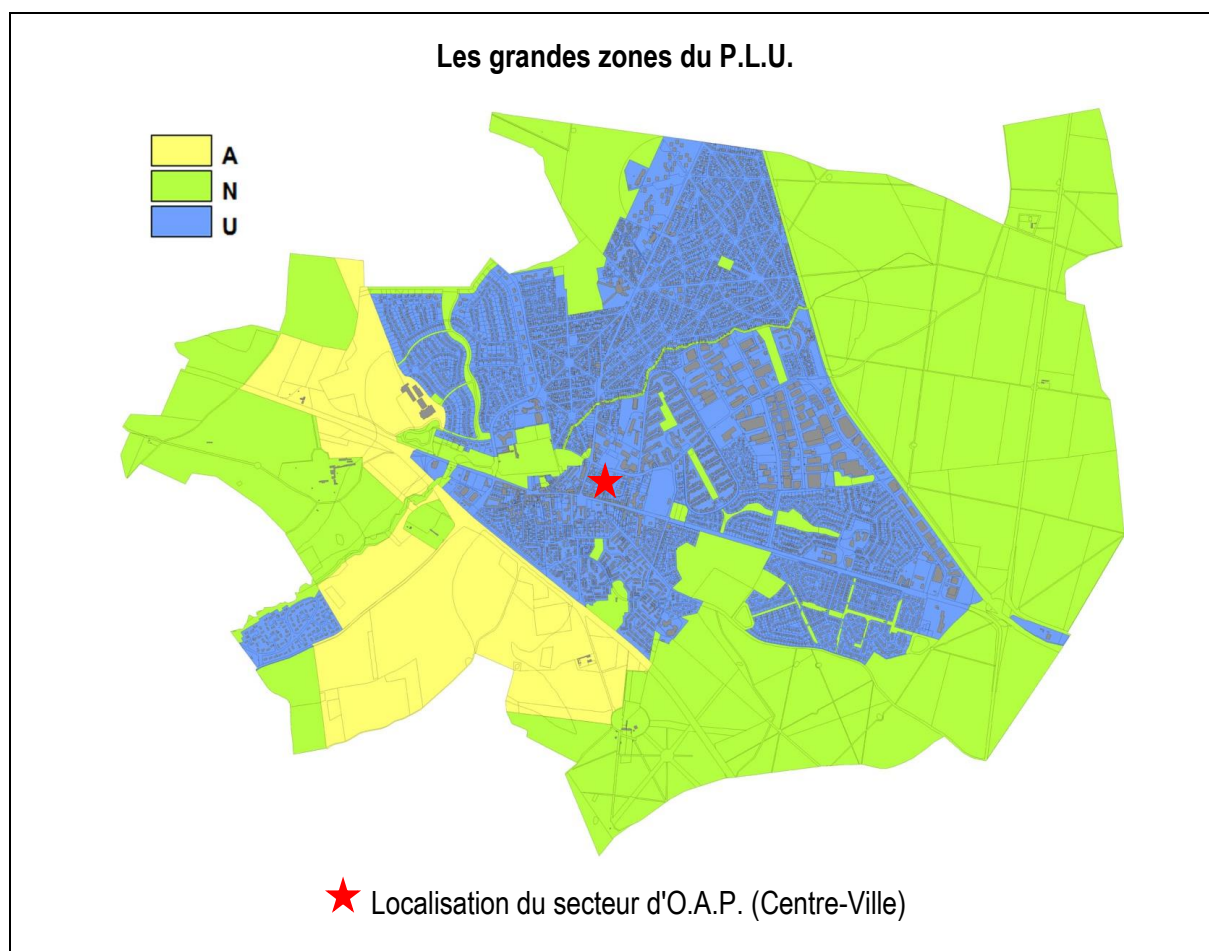
3.4 : Description et évaluation des incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

➤ La consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

Le territoire communal qui s'étend sur 1 560,21 hectares compte trois zones distinctes :

- les zones Urbaines, U, qui représentent 33,4% du territoire communal, soit 521 hectares ;
- les zones Agricoles, A, qui représentent 13,6 % du territoire communal, soit 213 hectares ;
- les zones Naturelles, N, qui représentent 53,0% du territoire communal, soit 827 hectares.

Le site de l'O.A.P. se situe dans la zone urbaine dite UA qui correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le Centre-Ville et à le densifier. Le site de l'O.A.P. est déjà urbanisé. Cette nouvelle O.A.P. n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel ou agricole ni d'étalement urbain.



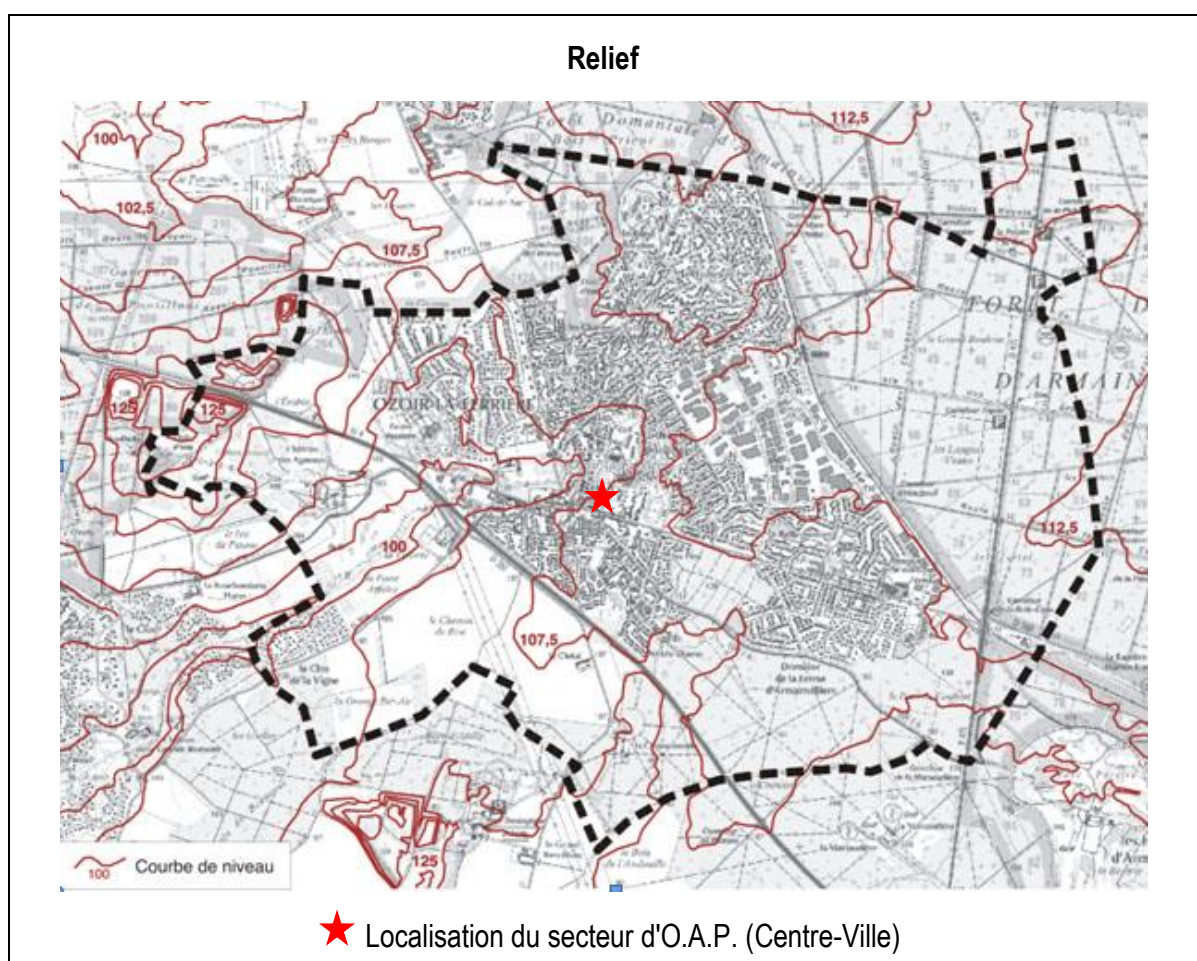
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Pas d'étalement urbain Préservation des espaces naturels et agricoles de la commune	Absence d'incidence	—

➤ Le milieu physique

Située sur la frange Ouest du département de la Seine-et-Marne, à une trentaine de kilomètres de Paris, en limite de la grande couronne, Ozoir-la-Ferrière s'étend à l'extrémité Ouest du plateau de la Brie. D'une superficie de 1560,21 hectares, l'espace urbain est entouré par un cadre naturel constitué par la forêt domaniale d'Armainvilliers, la forêt régionale de Ferrières, la forêt domaniale Notre-Dame et la forêt de la Léchelle.

Le territoire communal s'étage entre une altitude maximale de 119 mètres au Nord Est au niveau de la forêt domaniale d'Armainvilliers et un point bas, à 96 mètres, à l'Ouest, situé au niveau du lotissement du Clos de la Vigne, et correspondant au ru de la Ménagerie. L'ensemble de l'espace urbanisé oscille entre 103 et 112 mètres.

Le site de l'O.A.P. se situe à une altitude autour de 107 mètres et est entièrement plat.

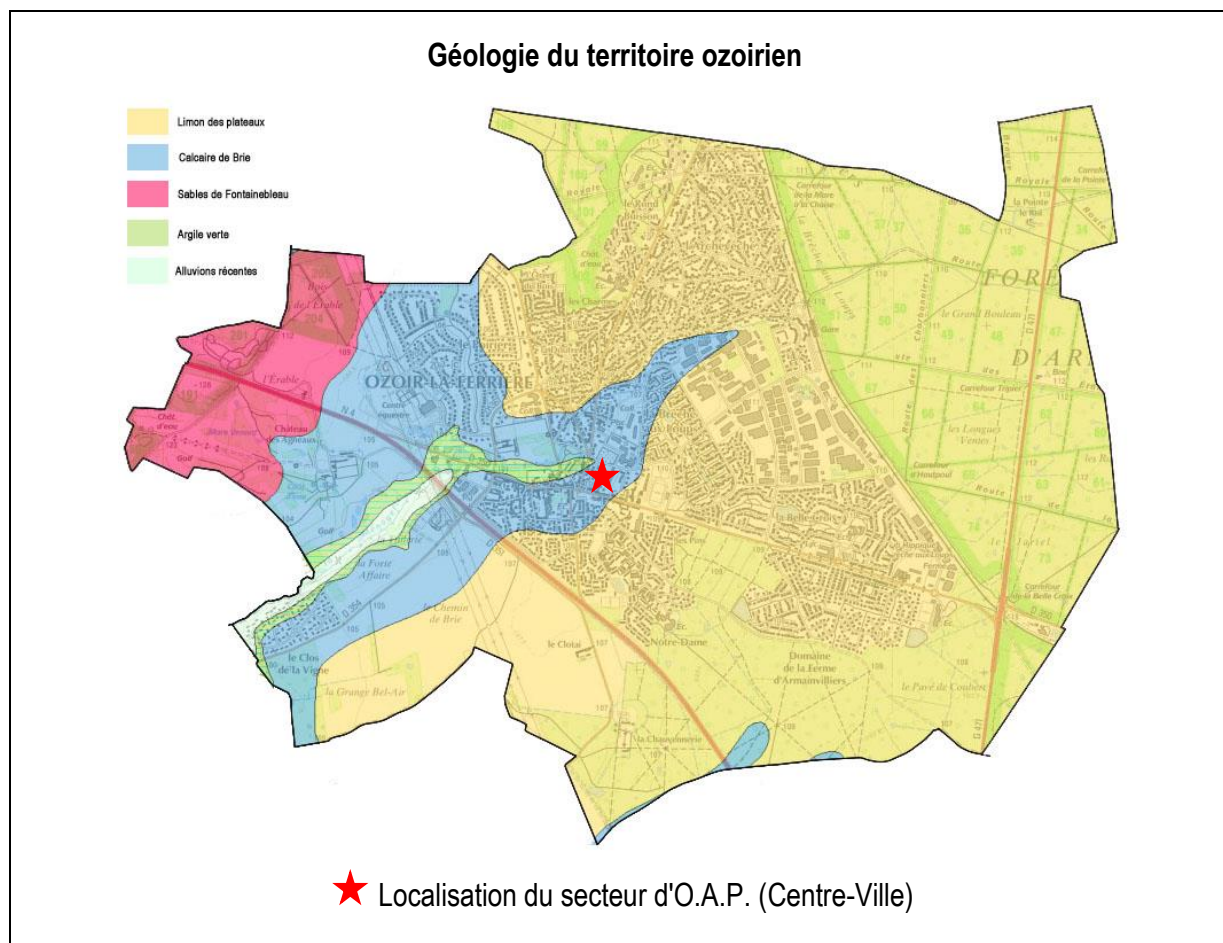


Le territoire d'Ozoir-la-Ferrière voit se superposer plusieurs strates géologiques :

- des limons des plateaux, sur une épaisseur d'1 à 4 mètres ;
- du calcaire de Brie ;
- des argiles vertes ;
- des sables de Fontainebleau.

A cela s'ajoute une couche alluvionnaire récente.

Le site de l'O.A.P. est composé principalement de calcaire de Brie.



Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence Le projet n'a aucun impact sur le relief et la géologie	Absence d'incidence	—

➤ Les paysages et le patrimoine

Ozoir-la-Ferrière s'inscrit dans l'unité paysagère de la Brie boisée : son espace urbain et son plateau agricole font partie de la Brie boisée de Notre-Dame et ses espaces boisés à l'Est appartiennent à la Brie boisée centrale. La Brie boisée est un ensemble très étendu et recouvert, comme son nom l'indique, par de vastes forêts. Ses limites sont définies au Nord par les lisières forestières et la vallée du Grand Morin, au Sud par les vallées de la Visandre, de l'Yerres et du Réveillon, complétées par les lisières de la forêt de la Léchelle.

Le paysage naturel communal est marqué par :

- le plateau agricole, à l'Ouest du territoire communal, où prédominent de grandes étendues de cultures : blé, orge, colza, ..., offrant un paysage ouvert et horizontal ;
- les franges boisées à l'Ouest qui délimitent l'espace agricole ;
- les franges boisées à l'Est qui délimitent l'espace urbain ;
- le ru de la Ménagerie qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Trois grandes entités paysagères urbaines qualifient la commune :

- les nappes pavillonnaires d'habitat individuel qui prédomine sous deux formes : lotissement et individuel ;
- les immeubles collectifs, formant des îlots à part dans le tissu urbain, concentrés sur trois secteurs circonscrits : le centre-ville, la gare et la résidence Anne Frank au Nord. ;
- les zones d'activités situées principalement à l'Est qui couvrent de grandes surfaces, non seulement par l'étendue de leurs bâtiments mais aussi de leurs stationnements, zones de manœuvre et de stockage et voies d'accès.

Le site de l'O.A.P. s'inscrit dans le paysage urbain du centre-Ville, formant un îlot à part du fait du style architectural des bâtiments d'un seul niveau, accueillant des activités commerciales, très différent des autres constructions environnantes, et du fait de leur positionnement en "U", très en retrait de la rue, interrompant le front urbain de ce secteur.



La commune détient un monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques - la ferme Pereire - et compte plusieurs éléments qui présentent un intérêt historique et architectural.

Le site de l'O.A.P. ne compte pas de construction remarquable. Il est assez éloigné du monument inscrit puisqu'à plus de 1,8 km et ne se situe pas dans le périmètre délimité des abords de ce dernier.

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'une place centrale paysagée et plantée et l'implantation d'un nouveau mobilier urbain de qualité Une qualification du paysage urbain avec la réalisation de fronts urbains structurant l'espace et de nouvelles constructions apportant une cohérence architecturale au site	Absence d'incidence	—

➤ Les milieux naturels et la biodiversité

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone Natura 2000 ni par une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional, ni par un arrêté préfectoral de protection de biotope. La zone Natura 2000 la plus proche (le bois de Vaires-sur-Marne) se situe à plus de 12 km.

La commune comprend :

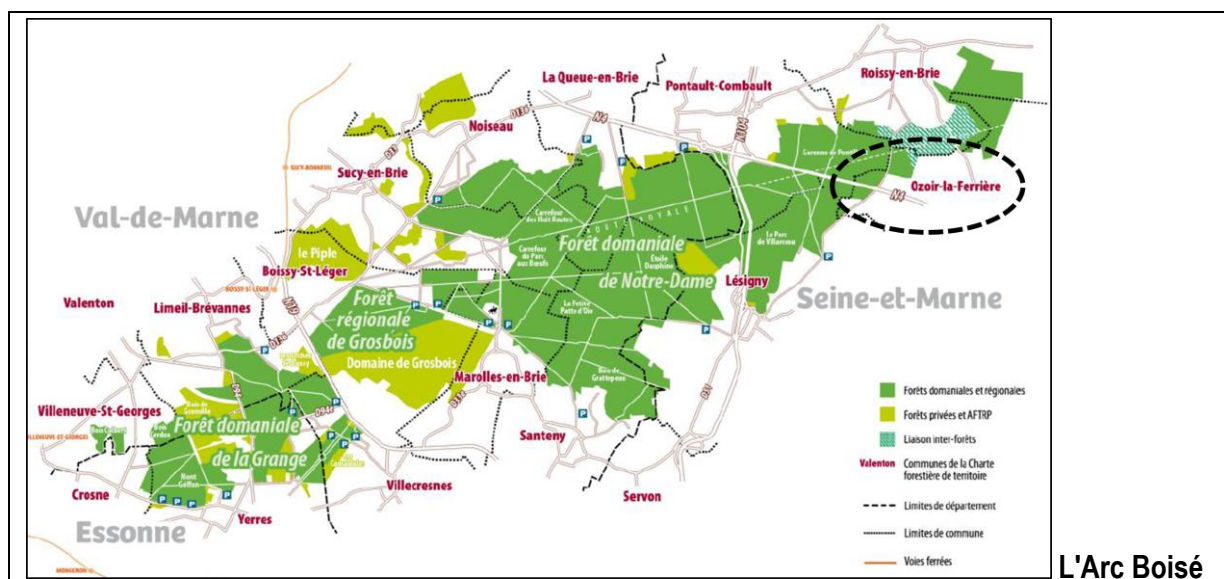
- trois ZNIEFF - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - : "La forêt d'Armainvilliers et de Ferrières", "Les Bois Notre-Dame, Grosbois et de la Grange" et enfin "La forêt de la Léchelle et de Coubert".

Aucune zone naturelle protégée n'est localisée à proximité immédiate du site de la nouvelle O.A.P. qui se situe à plus de 1 km à vol d'oiseau de ces ZNIEFF.



- l'Arc Boisé qui s'étend du Centre-Ouest du département de la Seine-et-Marne au Sud-Est du département du Val-de-Marne, forme un vaste ensemble forestier de forme allongée. Sur le territoire ozoirien, ce sont le bois de l'Erable au Nord-Ouest et les franges de la forêt d'Armainvilliers au Nord qui s'inscrivent dans cet Arc Boisé.

L'Arc Boisé n'est pas localisé à proximité immédiate du site de la nouvelle O.A.P. qui se situe à plus de 1 km à vol d'oiseau.



- des corridors écologiques à travers la trame verte et bleue.

Le SRCE indique sur le territoire :

- Un réservoir de biodiversité composé par les différents massifs boisés.
- Plusieurs corridors écologiques de la sous trame herbacée et arborée reliant les différents massifs boisés.
- Deux corridors écologiques de la sous trame bleue : le ru de la Ménagerie et les mares et les mouillères de la forêt domaniale d'Armainvilliers.
- Une lisière urbanisée et une lisière agricole des boisements de plus de 100 hectares.

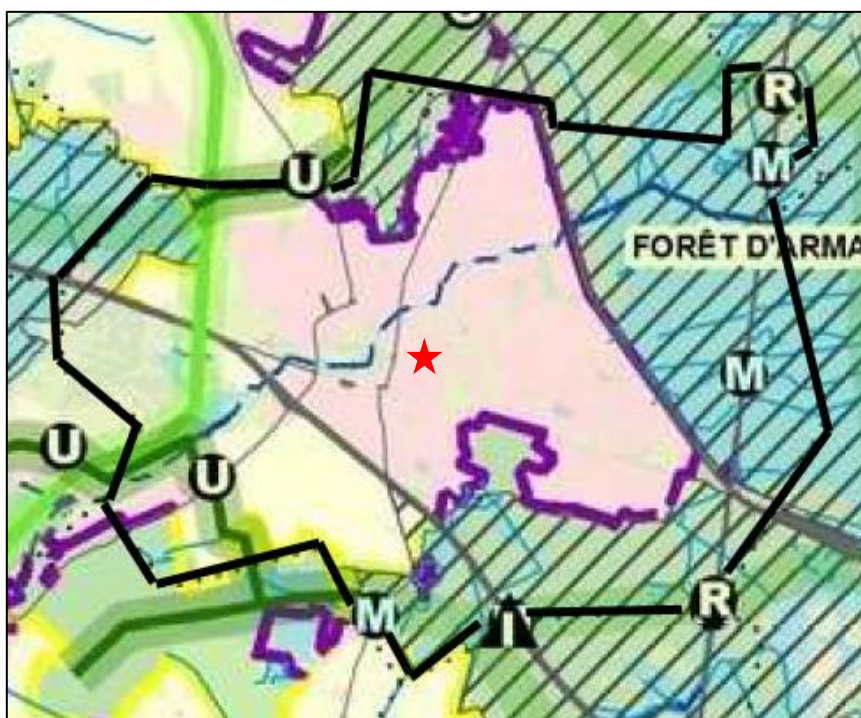
Les objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Ozoir-la-Ferrière sont de :

- Préserver le réservoir de biodiversité et les différents corridors écologiques de la sous trame arborée et de la sous trame bleue.
- Préserver les milieux humides au niveau des forêts domaniales de Notre-Dame et d'Armainvilliers.
- Traiter les points de fragilité au niveau des corridors et les coupures au sein du réservoir de biodiversité.
- Prendre en compte les lisières agricoles au Nord du territoire communal comme éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Aucun réservoir ou corridor n'est localisé à proximité immédiate du site de la nouvelle O.A.P.

Schéma Régional de Cohérence Écologique

Carte des composantes de la trame verte et bleue sur le secteur Ozoir-la-Ferrière



★ Localisation du secteur d'O.A.P. en zone UA (Centre-Ville)

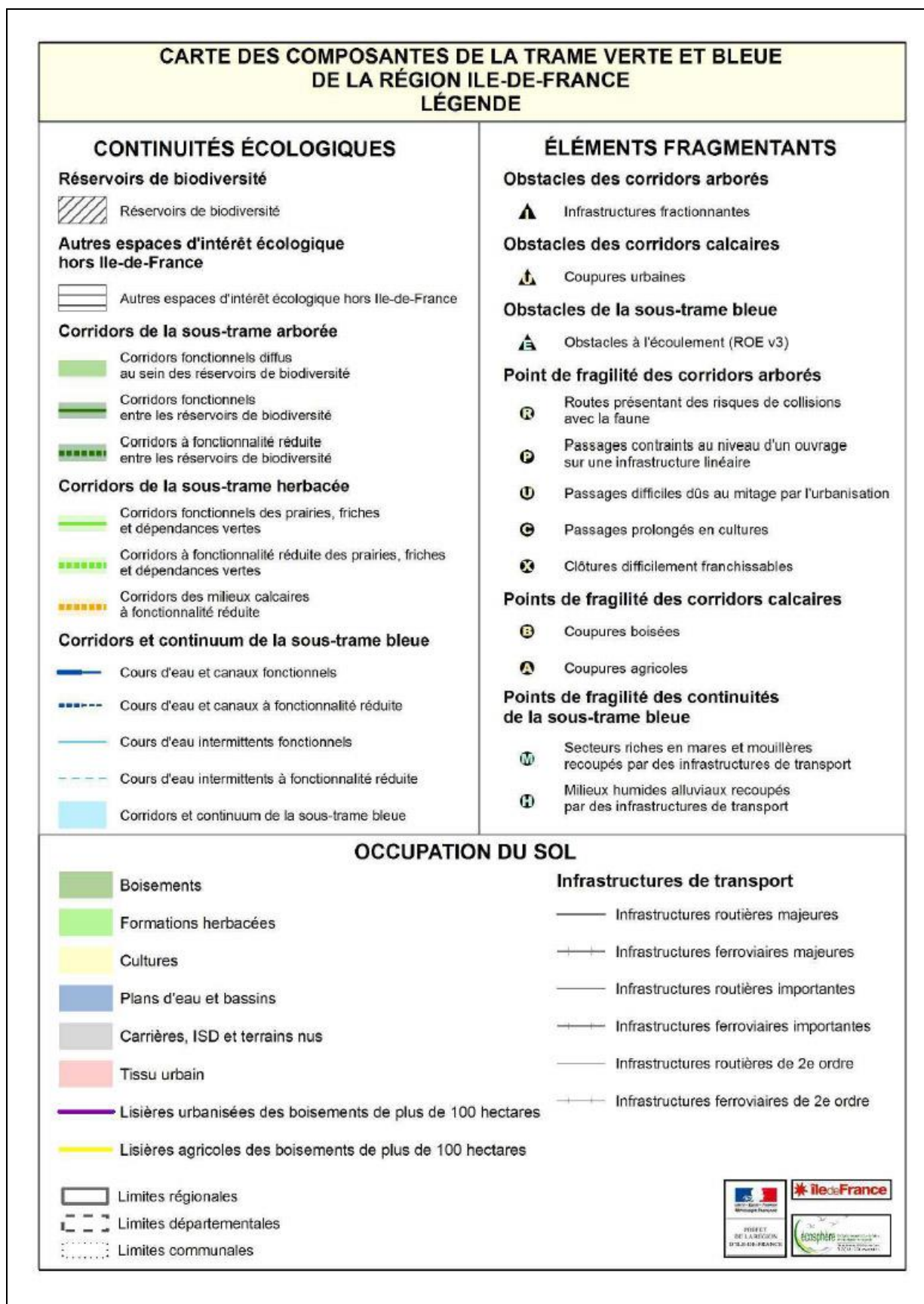


Schéma Régional de Cohérence Écologique

Carte des objectifs de la trame verte et bleue sur le secteur Ozoir-la-Ferrière



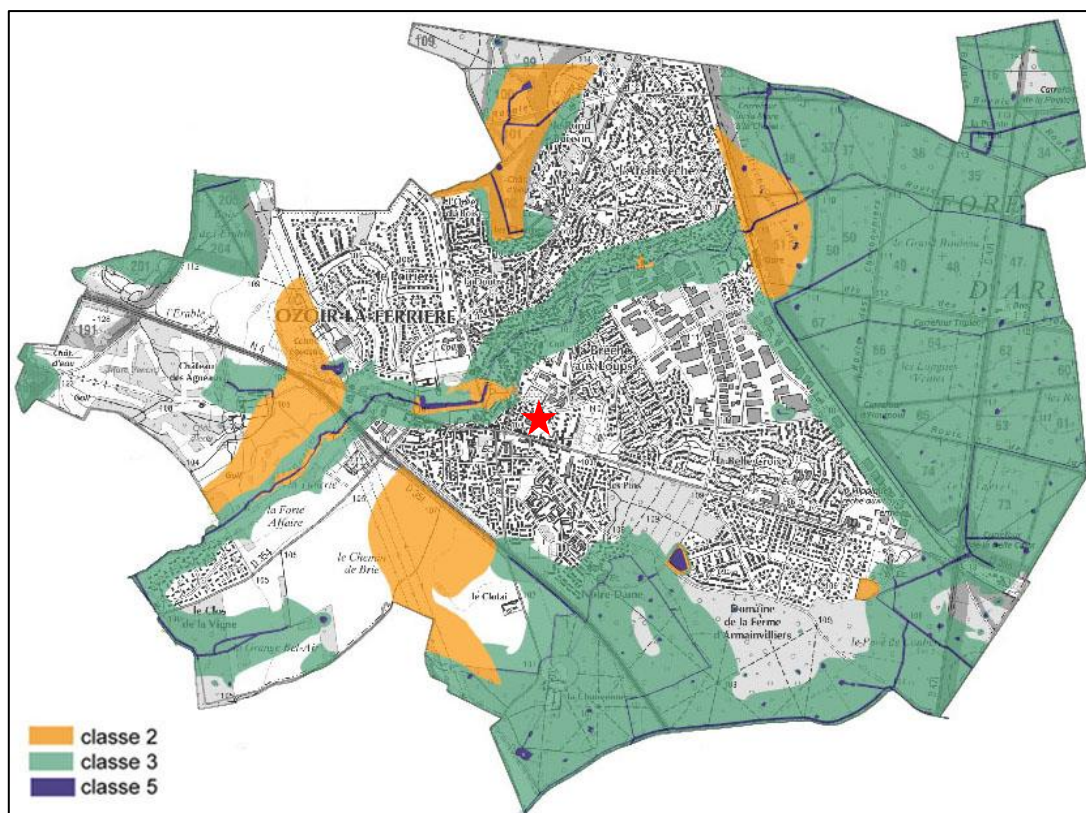
★ Localisation du secteur d'O.A.P. en zone UA (Centre-Ville)

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors de la sous-trame herbacée - Corridors alluviaux multitrames  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux Principaux corridors à restaurer  Corridors de la sous-trame arborée  Corridors des milieux calcaires - Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain  Le long des fleuves et rivières  Le long des canaux Réseau hydrographique  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux  Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes  Principaux obstacles  Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)  Obstacles sur les cours d'eau  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER  Réservoirs de biodiversité  Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques  Secteurs de concentration de mares et mouillères  Mosaïques agricoles  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
OCCUPATION DU SOL Occupation du sol  Boisements  Formations herbacées  Cultures  Plans d'eau et bassins  Carrières, ISD et terrains nus  Tissu urbain  Limites régionales  Limites départementales  Limites communales Infrastructures de transport  Infrastructures routières majeures  Infrastructures ferroviaires majeures  Infrastructures routières importantes  Infrastructures ferroviaires importantes  Infrastructures routières de 2e ordre  Infrastructures ferroviaires de 2e ordre   	

- des zones humides. La commune est concernée par :
 - la classe 2 qui correspond aux zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain. Il s'agit de plusieurs secteurs discontinus situés au Nord au niveau de la forêt régionale de Ferrières ; à l'Est et au Sud sur la forêt domaniale d'Armainvilliers, à l'Ouest de la RN 4 sur le plateau agricole au niveau du lieu-dit le Chemin de Brie ainsi que sur une bande s'étendant du centre équestre au clos de la Vigne et enfin au niveau du parc de la Doutre.
 - la classe 3 qui correspond à une probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Il s'agit de l'ensemble des forêts ainsi que d'une bande qui se situe de part et d'autre du ru de la Ménagerie et qui englobe une partie de l'espace urbain.
 - la classe 5 qui correspond à une enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau. Il s'agit du ru de la Ménagerie avec les bassins du parc de la Doutre ainsi que l'extrême Ouest de l'Allée des Hirondelles dans le quartier d'Armainvilliers.

Aucune zone humide n'est localisée à proximité immédiate du site de la nouvelle O.A.P. qui n'est pas située non plus en zone humide.

Zones humides



★ Localisation du secteur d'O.A.P. en zone UA (Centre-Ville)

- un ensemble d'EBC.

Les principaux EBC de la commune se situent sur :

- les forêts domaniales d'Armainvilliers et Notre-Dame ;
- le bois communal des Pins et le bois situé au Sud du lotissement du Clos de la Vigne ;
- une partie du golf d'Ozoir-la-Ferrière ;
- le long du ru de la Ménagerie sur la portion comprise entre la RN4 et le Clos de la Vigne ;
- le parc de la Doutre.

Aucun EBC ne se situe à proximité du site de la nouvelle O.A.P.



Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions et la plantation d'arbres sur l'espace public (place et nouvelle voie) Un enrichissement de la biodiversité grâce à une palette végétale diversifiée sur les espaces publics Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur actuellement entièrement minéralisé	Absence d'incidence	—

➤ Les risques, les nuisances et les pollutions

Les risques naturels

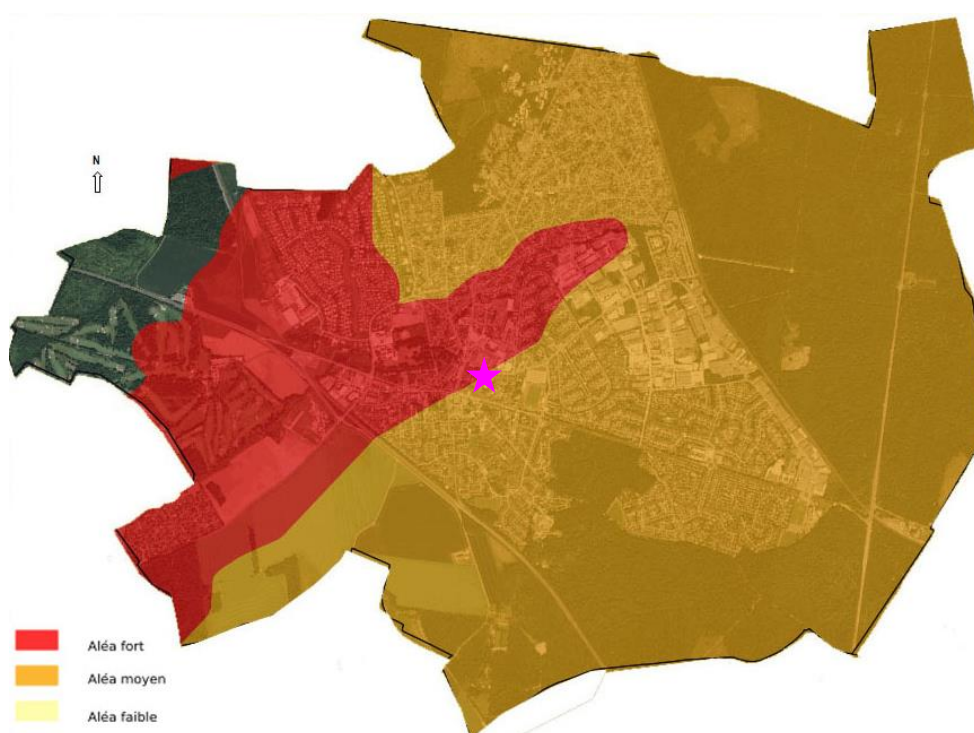
Ozoir-la-Ferrière présente des risques naturels liés :

- aux risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. La commune est concernée par un PPR (Plan de Prévention des Risques) Mouvement de terrain. prescrit le 11 juillet 2001 et réalisé sous l'autorité du Préfet du Département, celui-ci est toujours en cours d'études ;
- aux risques d'inondation par débordement du ru de la Ménagerie et par ruissellement pluvial ;
- aux risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. La carte des zones sensibles aux remontées de nappes avec prise en compte du niveau de fiabilité à l'échelle départementale sur le site géorisques, montre qu'il existe sur la commune des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ;
- aux risques sismiques. La commune est classée en zone 1 d'exposition sismique. Le risque est très faible ;
- aux risques radon. La commune est classée en catégorie 1 du risque radon. Le potentiel radon est considéré comme faible.

Le site de la nouvelle O.A.P. est concerné par les risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux. Le site est à la fois en zone d'aléa fort et en aléa moyen.

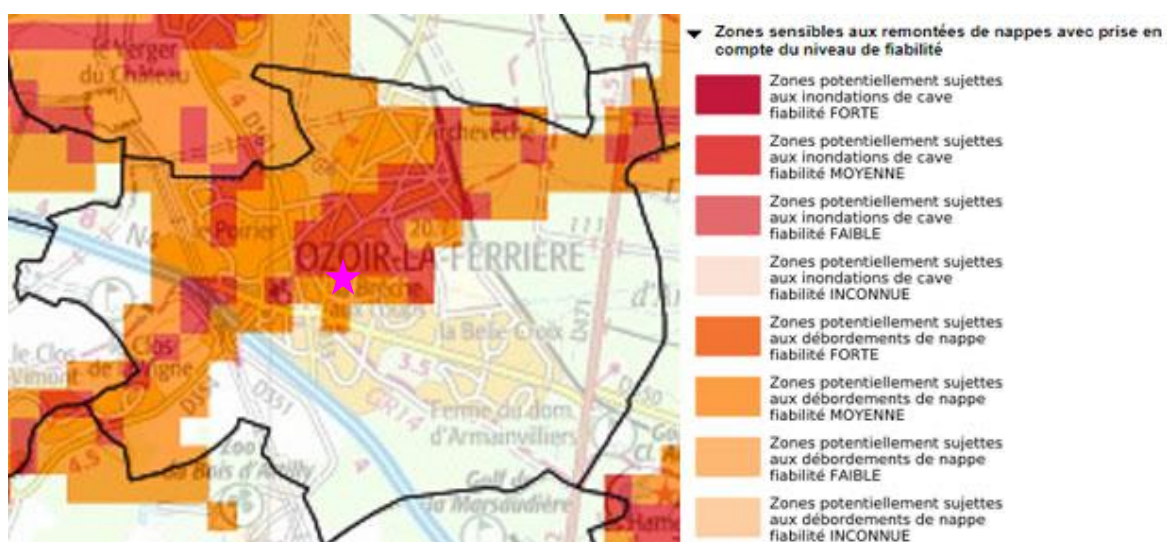
Le site de la nouvelle O.A.P. est également concerné par un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique, mais l'échelle de la carte ne permet pas d'identifier s'il s'agit d'une zone potentiellement sujette aux inondations de cave ou d'une zone potentiellement sujettes aux débordements de nappe.

Risques retraits et gonflements des sols argileux



★ Localisation du secteur d'O.A.P. en zone UA (Centre-Ville)

Risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique



★ Localisation du secteur d'O.A.P. en zone UA (Centre-Ville)

Les risques technologiques

Ozoir-la-Ferrière présente des risques technologiques liés :

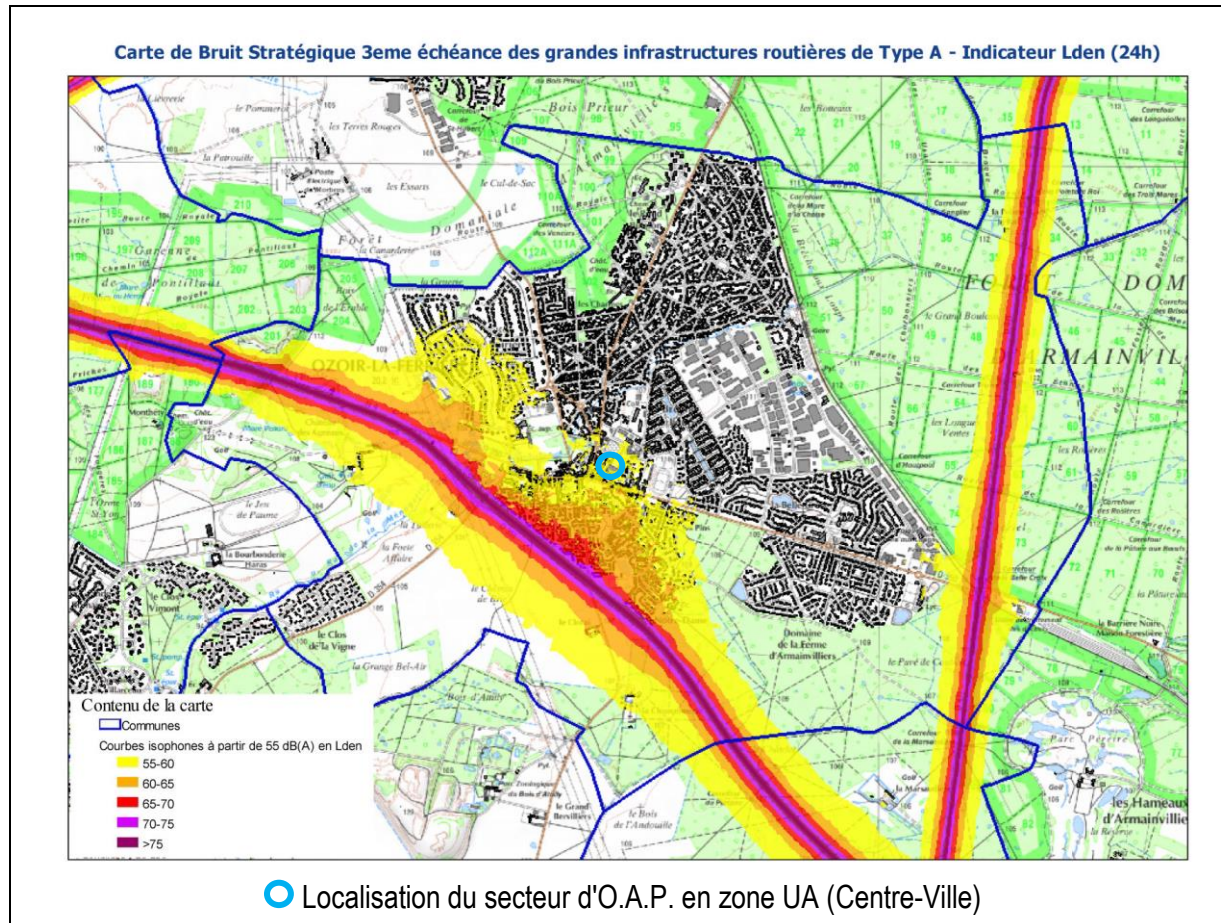
- aux risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses. Il s'agit d'une canalisation de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz située à l'Ouest du territoire communal ;
- aux risques industriels liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ozoir-la-Ferrière compte une entreprise classée Seveso 3 soumise au régime de l'autorisation simple. Il s'agit de l'entreprise STEN spécialisée dans les dépôts métalliques et de conversions.

Le site de la nouvelle O.A.P. n'est concerné par aucun de ces risques.

Les nuisances liées au bruit

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est concernée par les Cartes de Bruit Stratégiques, CBS, des grandes infrastructures de transport terrestre du département de la Seine-et-Marne. Une partie du territoire ozoirien est ainsi impactée par le bruit provenant des infrastructures ferroviaires et de la RN4.

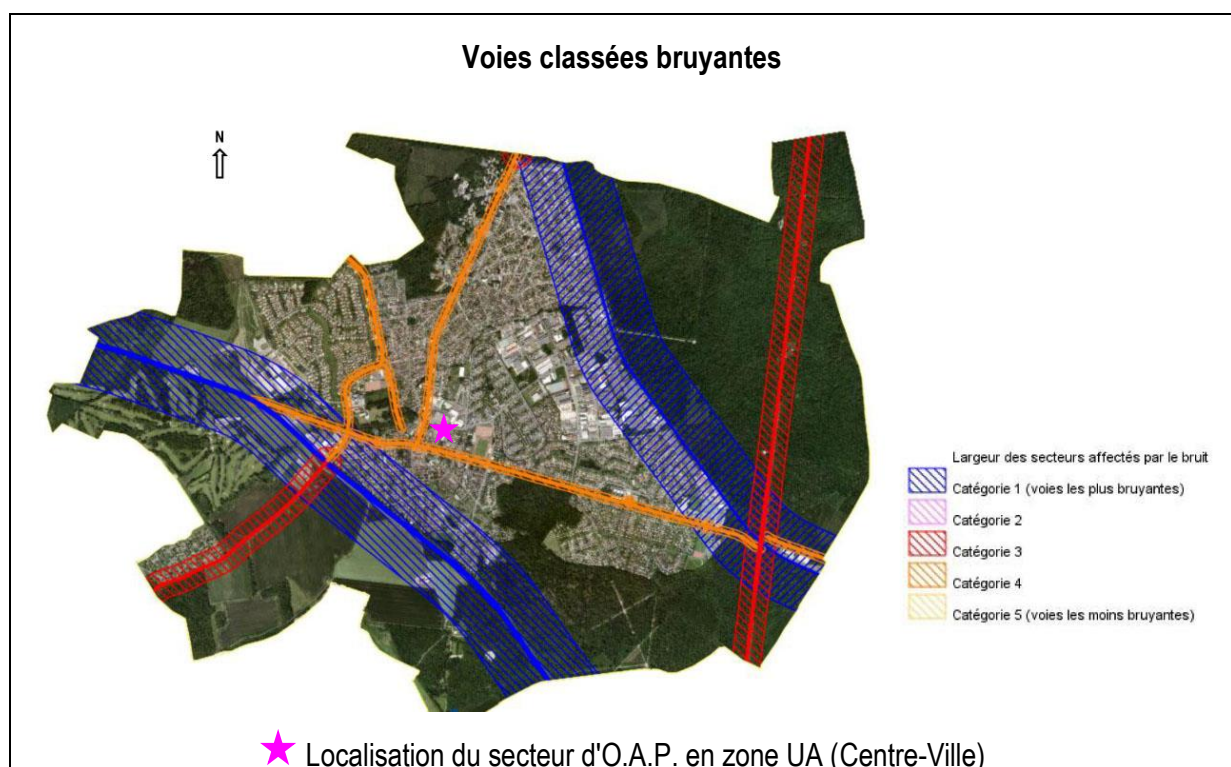
Le site de la nouvelle O.A.P. est concerné par le bruit de la RN4 mais de manière très limitée car il se situe dans les courbes les plus faibles comprises entre 55 à 60 db en Lden (en Lden (Level day evening night) : indicateur de bruit jour - soirée - nuit (respectivement 6h-18h, 18h-22h et 22h-6h)).



Concernant les voies classées bruyantes, la commune compte plusieurs infrastructures de transports terrestres bruyantes :

- le tronçon de la RN 4 - abscisse début 130 abscisse fin 350 - en catégorie 1. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 300 mètres ;
- le tronçon de la RD 354 - abscisse début 890 abscisse fin 170 - en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 100 mètres ;
- le tronçon de la RD 471 - abscisse début 140 abscisse fin nc - en catégorie 3. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 100 mètres ;
- le tronçon de la RD 35 - abscisse début 310 abscisse fin 500 - en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;
- le tronçon de la RD 350 - abscisse début 7 abscisse fin 1250 - en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;
- le tronçon de la RD 351 - abscisse début 170 abscisse fin 1 090 - en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;
- le tronçon de la RD 361 - abscisse début 72 abscisse fin 1 100 - en catégorie 4. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 30 mètres ;
- la ligne SNCF, Paris Est / Mulhouse en catégorie 1 avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 300 mètres.

Aucun secteur affecté par les voies bruyantes ne concerne le site de la nouvelle O.A.P.



Les sites pollués

Il existe quatre sites pollués référencés selon la base de données BASOL² qui se situent tous dans l'importante zone d'activités économiques à l'Est de la commune. Il s'agit de :

- L'Ancienne imprimerie François qui n'a plus d'activité depuis 2002. Suite à une dépollution du site, un plan de surveillance des eaux souterraines a été acté.
- La société Offredy, qui exploitait une activité de traitement de surface et d'application de peinture jusqu'en 1990. Aujourd'hui l'entreprise n'exerce plus qu'une activité d'application de peinture en poudre soumise à déclaration. Seuls 2 tunnels d'application, de cuisson et de séchage de peinture en poudre sont encore exploités. L'entreprise a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prescriptions du 25 mars 2009 lui imposant un diagnostic de l'état des sols et des eaux souterraines et une surveillance de la qualité des eaux souterraines. Un arrêté préfectoral complémentaire a été signé en avril 2013 demandant notamment à l'exploitant de compléter l'état des lieux et le diagnostic du site et de caractériser l'état des milieux à l'extérieur du site.
- La société STEN est spécialisée dans le traitement de surface à vocation technique, à savoir la protection et décoration des métaux et certains composites par revêtement anodique et chimique, l'anodisation et la peinture.
Ce site a fait l'objet d'une pollution de la nappe phréatique à la suite d'un incendie en 1992. Un suivi hydrogéologique est été mis en place depuis juin 2004. L'arrêté préfectoral du 26 janvier 2009 impose la surveillance de la qualité des eaux souterraines.
- La société VOESTALPINE ROTEC France avait pour activité principale le traitement des tubes métalliques, qui a cessé en 2007. Un diagnostic initial de l'état des sols a montré la présence d'hydrocarbure. La surveillance des eaux souterraines sur site a été imposée par arrêté préfectoral du 06 février 2012. Cette société n'est plus en activité.

Aucun site n'est localisé sur le secteur de la nouvelle O.A.P. qui est éloigné de la zone d'activités économiques.

Selon la base de données BASIAS³, la commune compte 81 entreprises répertoriées, dont 44 ne sont plus en activité. Ces activités sont essentiellement concentrées sur les deux grandes zones d'activités.

Aucun de ces sites n'est localisé sur le secteur de la nouvelle O.A.P. Il existe, néanmoins trois activités recensées à proximité immédiate du site de la nouvelle O.A.P. Deux de ces sites ne sont plus en activités et ont fait l'objet de projets. Ils se situent :

- 8 avenue du Général Leclerc. Il s'agit d'une société de fabrication d'éléments en métal pour la construction (portes, poutres, grillage, treillage, ...) qui a cessé son activité. Ce site accueille aujourd'hui une construction d'habitation et un restaurant ;

² Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, disponible sur le site du Ministère en charge de l'environnement

³ Inventaire du Ministère de l'Ecologie concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante

- 24 avenue Général de Gaulle. Il s'agit d'une société de traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures) qui a cessé son activité. Ce site accueille aujourd'hui un immeuble d'habitation collective et un commerce en rez-de-chaussée (banque) ;
- 38 avenue Général de Gaulle. Il s'agit d'un garage / atelier mécanique toujours en activité.

Le site de la nouvelle O.A.P. accueille aujourd'hui une station essence, située le long de la rue Auguste Hudier qui a cessé son activité depuis plus d'un an. Le sol est pollué par des hydrocarbures.

La pollution de l'air

Les émissions de polluants pour la commune proviennent essentiellement du secteur résidentiel et tertiaire et du trafic routier pour les émissions d'oxydes d'azote (NOx). A noter qu'Ozoir-la-Ferrière ne fait pas partie de la zone sensible pour la qualité de l'air.

Le secteur de la nouvelle O.A.P. sera donc impacté par ces pollutions, celui-ci se trouvant au cœur du Centre Ville à proximité de deux axes de circulation majeurs de la commune : l'avenue du Général Leclerc et l'avenue du Général de Gaulle.

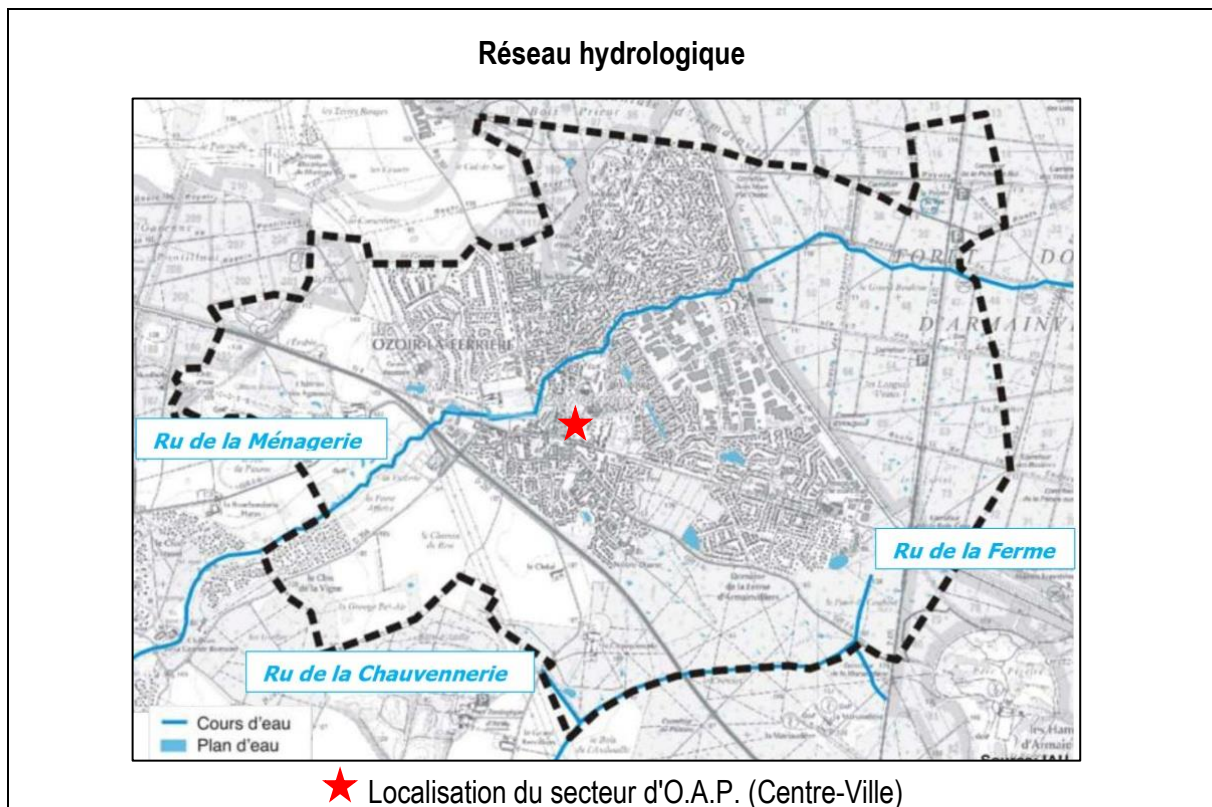
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Exposition des nouveaux habitants aux risques de mouvements de terrain	Prise en compte du risque mouvements de terrains dans le règlement UA au niveau de l'article 1..2 qui indique que dans les secteurs à risques identifiés sur la carte, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.
	Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite aux remontées de nappe	Prise en compte du risque d'inondation suite aux remontées avec sondage des sols pour identifier la profondeur de la nappe. Possibilité de construction des sous-sols en cuvelage pour éviter les inondations

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une amélioration de la qualité de l'air grâce à la diminution des déplacements du quotidien en voiture au profit des mobilités douces avec à la fois l'accueil de logements, de commerces, de services de proximité permettant une véritable mixité urbaine Une amélioration de la qualité de l'air grâce à la plantation d'arbres fixateurs d'azote et de carbone La création d'îlots de fraîcheur pour les habitants avec la plantation d'arbres sur la future place et le long de la nouvelle voie	Exposition des nouveaux habitants aux bruits liés à la RN4 Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols par des hydrocarbures Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public Une augmentation des émissions de GES du fait de la création de nouveaux logements et d'activités suite aux besoins énergétiques Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail	Possibilité d'appliquer des prescriptions d'isolation acoustique Réalisation de sondages pour identifier la nature précise de la pollution Dépollution du site garantissant la compatibilité du secteur avec les usages projetés. Mise en place d'un éclairage public à LED avec modulation de l'intensité de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse nocturne Réalisation de bâtiments aux normes énergétiques Plantation d'arbres sur le site au niveau de la future place et le long de la nouvelle voie pour capter la pollution

➤ L'eau, les déchets et les énergies renouvelables

Concernant le réseau hydrographique, la commune est traversée par 3 rus, affluents du ru du Réveillon : le ru de la Ménagerie, cours d'eau d'environ 11 km qui prend sa source dans la forêt d'Armainvilliers et traverse la ville d'Ozoir-la-Ferrière puis celle de Lésigny et les rus de la Ferme et de la Chauvennerie, au Sud du territoire.

Le site de l'O.A.P. n'est pas traversé par ces rus qui sont relativement éloignés du secteur.



Concernant la ressource en eau, la commune est alimentée par l'usine de production d'Annet-sur-Marne, via le réservoir de Bussy-Saint-Martin. La commune est dotée de deux châteaux d'eau d'une capacité de 1 500 m³ chacun : l'un dans le quartier de la Doutre et l'autre sur celui de la gare.

En 2016, selon le rapport annuel du délégataire, la commune compte 6 059 abonnés pour 20 201 habitants desservis avec un volume consommé de plus de 1 051 428 m³.

L'élaboration d'une nouvelle O.A.P. pour accueillir un programme mixte de logements et de commerces en rez-de-chaussée augmentera la consommation d'eau potable de manière très modérée sachant que les activités commerciales sont déjà présentes sur le site.

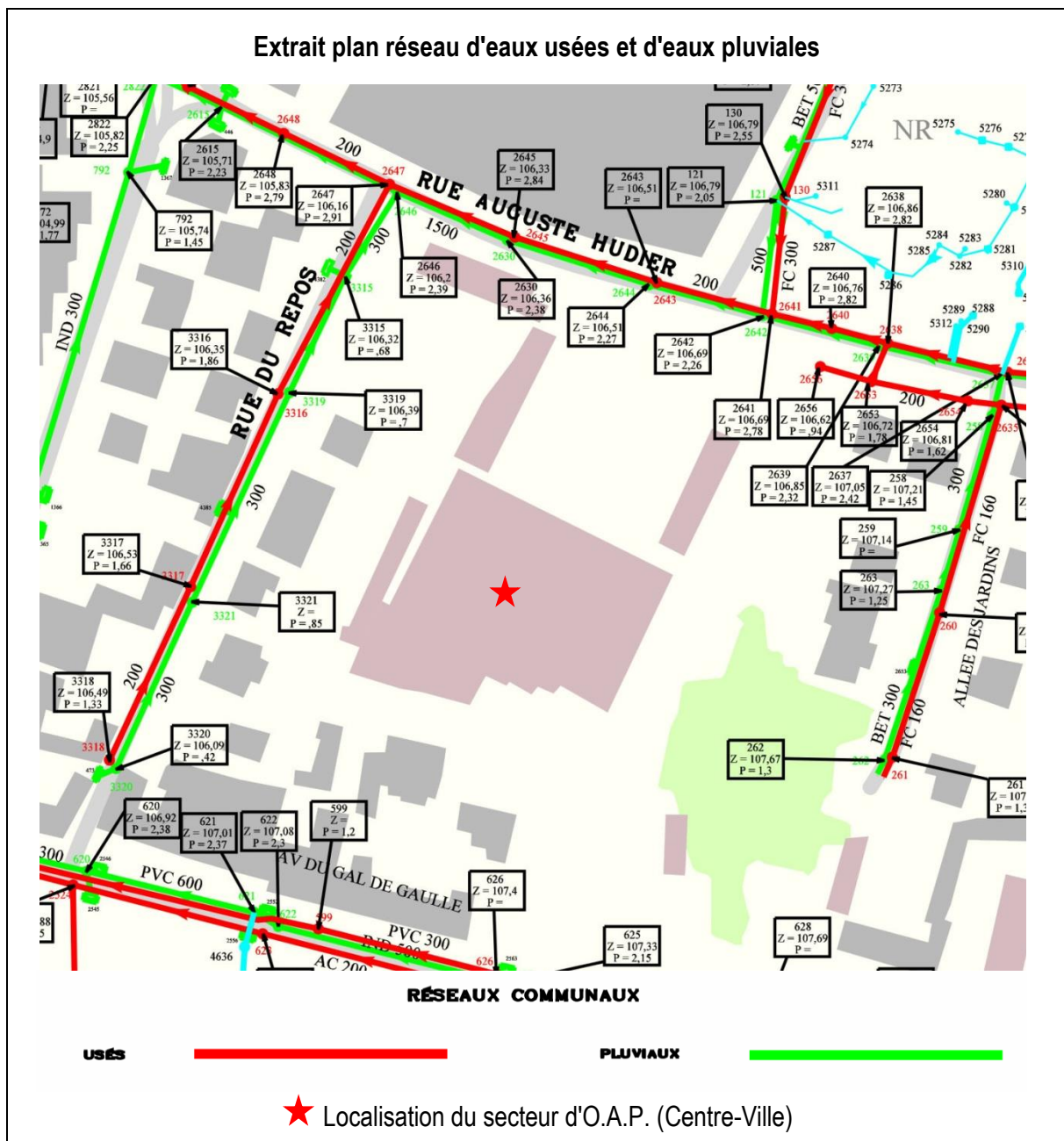
Le terrain est desservi par une canalisation d'eau le long de la rue Auguste Hudier d'un diamètre de 60 et une canalisation d'un diamètre de 150.



- le bassin dont l'exutoire est le ru de la Ménagerie, est drainé par 37 963 ml de réseau communal, soit 66% du linéaire total EP ;
- le bassin dont l'exutoire est le ru de la Chauvennerie, est drainé par 14 217 ml de réseau communal, soit 25% du linéaire total EP ;
- le bassin dont l'exutoire est le ru de la Ferme est drainé par 5 248 ml de réseau communal, soit 9% du linéaire total EP.

60

Le terrain est desservi par une canalisation d'eaux usées et une canalisation d'eaux pluviales le long de la rue Auguste Hudier.



Concernant les déchets, c'est le SIETOM (Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères) de la région de Tournan-en-Brie, auquel Ozoir-la-Ferrière appartient, qui en a la gestion.

Sur la commune, les ordures ménagères sont collectées en porte-à-porte deux fois par semaine et les emballages recyclables et le verre, une fois. Les encombrants ménagers sont collectés en porte-à-porte une fois par mois. Le papier est exclusivement collecté en apport volontaire dans les 205 bornes des communes du Syndicat.

L'élaboration d'une nouvelle O.A.P. pour accueillir un programme mixte de logements et de commerces en rez-de-chaussée augmentera la production de déchets sur la commune de manière modérée puisque les activités commerciales sont déjà présentes sur le site.

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une meilleure perméabilité des sols due aux nouvelles constructions qui seront toutes accompagnées de jardins en rez-de-chaussée	Une pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions * Une augmentation des déchets du fait de la création de nouveaux logements et d'activités	Pour le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation situé ce sont les orientations d'aménagements sur les espaces végétalisés et le schéma d'aménagement qui s'appliqueront. (jardins et plantations) Le règlement de la zone UA exige que les constructions, collectives doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM

3.5 : Critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre des orientations de l'O.A.P.

Orientations et objectifs	Critères et indicateurs de suivi
Créer une mixité fonctionnelle sur le site	Nombre et surface des cellules commerciales réalisées et suivre leur évolution Nombre d'emplois créés sur le site et suivre son évolution Nombre de logements produits
Diversifier l'offre de logements	Nombre et typologie des logements produits
Favoriser la qualité environnementale des constructions Limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments	Vérification du respect de l'article UA.3.6 concernant les obligations en matière de performance énergétique et environnementale Vérification du respect des articles UA.8 concernant les obligations en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales Suivre l'évolution de la qualité de l'eau et de l'air
Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération	Nombre de spécimens plantés sur le site Suivre l'évolution du couvert végétal et des îlots de fraîcheur
Agencer une voirie adaptée à l'îlot	Vérification de la mise en place des aménagements proposés
Structurer et organiser le stationnement	Nombre de places de stationnement publiques réalisées Nombre de places de stationnement vélos réalisées
Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site	Vérification de la mise en place d'aménagements spécifiques pour limiter les risques et les nuisances

3.6 : Résumé non technique

Préambule :

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme et par conséquent des Plans Locaux d'Urbanisme. La loi du 7 décembre 2020 a modifié le régime de l'évaluation environnementale des P.L.U. et a étendu le champ de la concertation obligatoire à toutes les procédures de P.L.U.

Le territoire d'Ozoir-la-Ferrière ne possédant pas de site Natura 2000, la commune n'est pas soumise obligatoirement à une évaluation environnementale telle que définie à l'article L.104-2 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la commune a souhaité, elle-même, réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du P.L.U., dont l'objectif principal porte sur l'élaboration d'une O.A.P. sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier.

L'objectif de cette évaluation est donc de mesurer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement du projet d'O.A.P. en amont de sa réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Cette évaluation s'organise autour des parties suivantes :

- ✓ L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.
- ✓ L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.
- ✓ L'analyse des incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et les mesures envisagées
- ✓ La justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés.
- ✓ La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement.
- ✓ Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

1. L'articulation du P.L.U. avec les documents avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte

Cette partie expose comment les orientations de l'O.A.P. sont compatibles et s'inscrivent dans les objectifs des documents supracommunaux suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France - S.D.R.I.F.
- Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitation - S.R.H.H.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de la Région Île-de-France - S.R.C.A.E.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Île-de-France - S.R.C.E.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France - P.D.U.I.F.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - S.D.A.G.E.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres - S.A.G.E.

Il en ressort une compatibilité entre les orientations de la nouvelle l'O.A.P. et les documents cités ci-dessus.

2. L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement et les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du P.L.U.

Dans cette partie ont été analysées les caractéristiques du site de la future O.A.P. puis les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement du site liées au projet.

Les caractéristiques du site de la future O.A.P. sont les suivantes :

- Un site au centre du tissu urbain de la commune face à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs.
- Un site encadré par plusieurs commerces rue Auguste Hudier et par une succession de poches distinctes d'habitat collectif puis de maisons individuelles avec jardins.
- Un site qui compte 13 surfaces commerciales et un supermarché répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'envergure de plus de 2 800 m².
- Une station service désaffectée à l'entrée du site le long de la rue Auguste Hudier.
- Un parc de stationnement extérieur sur deux secteurs totalisant 136 places.

Les perspectives d'évolution du site sont les suivantes :

- Une densification du site avec la réalisation d'un ensemble de constructions accueillant de l'habitat collectif, des commerces en rez-de-chaussée et des maisons de ville sur un site qui accueille aujourd'hui trois bâtiments destinés à des activités commerciales ;
- Une meilleure perméabilité du sol grâce à la réalisation de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions sur un espace aujourd'hui entièrement minéralisé ;
- Le développement de la végétation sur un espace aujourd'hui entièrement minéralisé, et donc un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain ;
- La valorisation du paysage urbain via la création d'une place publique paysagée et plantée et la réalisation de fronts urbains avec une qualité architecturale le long de la rue Auguste Hudier ;
- L'augmentation du flux de véhicules motorisés liée à l'arrivée de nouveaux habitants sur le site.

3. La justification des choix retenus pour établir le projet de modification au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient les choix opérés

Les principes d'aménagements de la nouvelle O.A.P. apportent des éléments de réponse aux objectifs de protection de l'environnement suivants :

- la lutte contre l'artificialisation des sols (objectif des lois Grenelle 1 et 2) ;
- la qualité de l'air et de l'atmosphère et le changement climatique (objectif de la loi programme national de lutte contre le changement climatique, de la loi portant création d'un observatoire national sur les effets du réchauffement climatique et du SRCAE) ;
- la diversité de la biodiversité (objectif des lois Grenelle 1 et 2, de la stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) 2011-2020, des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques et du SRCE, ...) ;
- la gestion de la qualité des eaux et de la ressource (objectif de la loi sur l'eau, des lois Grenelle 1 et 2, du SAGE de l'Yerres) ;
- la prévention des nuisances acoustiques (objectif des Cartes de Bruit Stratégiques) ;
- la maîtrise de la demande d'énergie (objectifs des lois Grenelle 1 et 2 et des Plans d'actions Climat).

Ozoir-la-Ferrière a souhaité réaliser une modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour définir un véritable projet urbain détaillé qui valorise un secteur stratégique en plein Centre-Ville : la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier dont le foncier appartient à un particulier.

Pour rappel, ce site à l'époque de l'élaboration du P.L.U. constituait une polarité commerciale importante du Centre-Ville. A ce titre, la commune avait souhaité la préserver en instaurant une protection de l'ensemble des commerces situés en rez-de-chaussée et en interdisant leur transformation en habitation. Ces prescriptions étaient également inscrites sur le plan de zonage.

Récemment, une réflexion sur la mutabilité de ce site en une zone de mixité fonctionnelle a été menée suite à une volonté de restructuration commerciale du site, notamment en raison du surdimensionnement de certains locaux.

La présente modification vise donc à encadrer et à accompagner l'évolution de ce site en élaborant une nouvelle O.A.P. sur ce secteur pour développer l'habitat, valoriser l'activité et qualifier l'environnement.

4. La description et l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de sa mise en œuvre sur l'environnement

Concernant le site de la nouvelle O.A.P., les impacts sur l'environnement sont les suivants :

➤ Sur la consommation d'espace naturel et l'étalement urbain

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Pas d'étalement urbain Préservation des espaces naturels et agricoles de la commune	Absence d'incidence	—

➤ Sur le milieu physique

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Absence d'incidence Le projet n'a aucun impact sur le relief et la géologie	Absence d'incidence	—

➤ **Sur les paysages et le patrimoine**

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une valorisation du paysage urbain avec l'aménagement d'une place centrale paysagée et plantée et l'implantation d'un nouveau mobilier urbain de qualité Une qualification du paysage urbain avec la réalisation de fronts urbains structurant l'espace et de nouvelles constructions apportant une cohérence architecturale au site	Absence d'incidence	—

➤ **Sur les milieux naturels et la biodiversité**

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Un enrichissement de la biodiversité grâce à l'aménagement de jardins en rez-de-chaussée pour l'ensemble des constructions et la plantation d'arbres sur l'espace public (place et nouvelle voie) Un enrichissement de la biodiversité grâce à une palette végétale diversifiée sur les espaces publics Un renforcement de la trame verte au sein du tissu urbain de la commune car la place du végétal est renforcée dans ce secteur actuellement entièrement minéralisé	Absence d'incidence	—

➤ **Sur les risques, les nuisances et les pollutions**

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Exposition des nouveaux habitants aux risques de mouvements de terrain Exposition des nouveaux habitants aux risques d'inondation suite aux remontées de nappe Exposition des nouveaux habitants aux bruits liés à la RN4 Exposition des nouveaux habitants à une pollution des sols par des hydrocarbures Une pollution lumineuse due à l'augmentation de l'éclairage public	Prise en compte du risque mouvements de terrains dans le règlement UA au niveau de l'article 1.2 qui indique que dans les secteurs à risques identifiés sur la carte, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé. Prise en compte du risque d'inondation suite aux remontées de nappe avec sondage de sols pour identifier la profondeur de la nappe Possibilité de construction des sous-sols en cuvelage pour éviter les inondations Possibilité d'appliquer des prescriptions d'isolation acoustique Réalisation de sondages pour identifier la nature précise de la pollution Dépollution du site garantissant la compatibilité du secteur avec les usages projetés. Mise en place d'un éclairage public à LED avec modulation de l'intensité de l'éclairage pour limiter la pollution lumineuse nocturne

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une réduction des émissions de gaz à effet de serre et une amélioration de la qualité de l'air grâce à la diminution des déplacements du quotidien en voiture au profit des mobilités douces avec à la fois l'accueil de logements, de commerces, de services de proximité permettant une véritable mixité urbaine Une amélioration de la qualité de l'air grâce à la plantation d'arbres fixateurs d'azote La création d'îlots de fraîcheur pour les habitants avec la plantation d'arbres sur la future place et le long de la nouvelle voie	Une augmentation des émissions de GES du fait de la création de nouveaux logements et d'activités suite aux besoins énergétiques Une augmentation de la pollution de l'air suite à l'augmentation du trafic local pour les déplacements domicile/travail	Réalisation de bâtiments aux normes énergétiques Plantation d'arbres sur le site au niveau de la future place et le long de la nouvelle voie pour capter la pollution

➤ **Sur l'eau, les déchets et les énergies renouvelables**

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Une meilleure perméabilité des sols due aux nouvelles constructions qui seront toutes accompagnées de jardins en rez-de-chaussée		

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Une pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions Une augmentation des déchets du fait de la création de nouveaux logements et d'activités	Pour le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation situé ce sont les orientations d'aménagements sur les espaces végétalisés et le schéma d'aménagement qui s'appliqueront. (jardins et plantations) ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales Le règlement de la zone UA exige que les constructions collectives doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants qui doivent respecter les prescriptions techniques du SIETOM

5. Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la modification du P.L.U.

Cette partie consiste à présenter les indicateurs de suivi permettant d'évaluer la mise en œuvre des principales orientations de l'O.A.P. qui sont les suivantes :

- Créer une mixité fonctionnelle sur le site.
- Diversifier l'offre de logements.
- Favoriser la qualité environnementale des constructions, limiter la consommation d'énergie et assurer une gestion économe de l'eau par des dispositions particulières en termes d'isolation et d'inertie des bâtiments.
- Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération.
- Agencer une voirie adaptée à l'ilot.
- Structurer et organiser le stationnement.
- Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site.