

Tribunal administratif de MELUN dossier n°E21000042/7 instruit par M. Thierry FRANÇOIS, commissaire enquêteur.

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'OZOIR-LA-FERRIÈRE (Seine et Marne)

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction
2. Rappel de l'origine du projet
3. Déroulement de l'enquête
4. Liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête
5. Synthèse des observations recueillies
 - a. Généralités
 - b. Réponses des PPA
 - c. Point de vue du propriétaire
 - d. tableau récapitulatif
6. Eclairage du responsable du projet aux observations formulées par le public et aux questionnements du commissaire enquêteur
7. Photos et plans de la zone

8. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

1.Introduction

La ville d'Ozoir-la-Ferrière, en Seine et Marne, est une commune du sud-est parisien d'environ 20 300 habitants située entre la déviation de la Nationale 4 au sud et un croissant boisé protégé qui l'enserme au nord et à l'est.

Elle est située sur la ligne E du RER qui va de Paris-Est à Tournan-en-Brie ce qui explique un très fort transit quotidien de voyageurs.

La progression démographique, sur le secteur, a été particulièrement rapide (la commune voisine de Lésigny fut, un temps, en tête du classement d'Île-de-France en ce domaine), ce qui va expliquer le ton de certaines observations.

L'habitat est majoritairement de type pavillonnaire ou bien constitué d'immeubles collectifs de faible hauteur. Cela n'empêche pas l'existence d'une zone industrielle étendue et son corollaire, la circulation de poids lourds.

A l'est de l'agglomération, on notera une zone commerciale importante avec des enseignes d'importance nationale et un campus scolaire (privé) d'excellente réputation.

Hormis cette zone Est excentrée, les commerces occupent un T renversé, notamment le long de l'avenue du général Leclerc.

Existence de quelques supermarchés avec la marque allemande LIDL au nord de la commune et la marque FRANPRIX à l'intérieur d'une zone commerciale nommée Béatrice qui sera l'objet de notre enquête.

2. Rappel de l'objet du projet

Le plan local d'urbanisme de 2018 ayant été annulé par la jurisprudence administrative, le conseil municipal a dû en impulser un nouveau qui a fortement mobilisé la population lors de l'enquête publique (118 observations sur 6 registres !). Madame la commissaire enquêteur chargée du dossier a même fait part de quelques incidents mineurs (exemple : injonctions d'organiser une réunion publique) durant l'enquête qui a pris fin le 7 octobre 2019.

L'approbation du PLU (plan local d'urbanisme) par le conseil municipal a eu lieu le 06 février 2020 (06/02/2020) et, après contrôle de légalité par les instances idoines, il est devenu exécutoire le 07 mars 2020.

Deux circonstances ont rendues obligatoires la modification du PLU (qui portera donc le n°1) justifiant le lancement dans les meilleurs délais d'une enquête publique selon les articles R.123-19 à 21 du code de l'environnement.

- Un courrier daté du 11 mai 2020 émanant des instances chargées du contrôle de légalité demandant la rectification d'erreurs mineures
- Révélation à la municipalité du projet de réalisation d'une opération immobilière d'envergure sur la parcelle (immatriculée 68) par son propriétaire qui vendait à un gros promoteur immobilier. Ladite parcelle n'accueille, pour le moment, que des commerces dont le supermarché à l'enseigne déjà citée.

Reprenons en détails ces deux points découplés l'un de l'autre.

(a) La rectification d'erreurs matérielles mineures :

Il s'agit en l'occurrence d'oublis n'affectant pas la philosophie générale du PLU

- Ajout de l'indice A sur une parcelle agricole en forme d'équerre au nord ouest de la commune
- Article 1-2 des zones UCa, UCd, et UCe, et remplacement du terme « surface au sol » par « surface de plancher ».
- Zone UCc.3-2, e3-2 et p.3-2 avec énonciation d'une interdiction que les extensions dépassent la hauteur des bâtiments principaux déjà construits.
- Zone UCe.3-3 implantation des abris de jardins et des piscines non concernées par le retrait réglementaire par rapport aux voiries publiques et privées. Sur une même propriété, ce retrait réglementaire codifié ne vaut pas pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article UCa.5)
- Zone UCp où une prescription a été omise : « 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 ». Cette disposition vaut pour les parcelles UCp3-3 et 3-4.
- Zone UCb.8-3 : Obligation pour les constructions ou installations nouvelles de se raccorder au réseau collectif d'assainissement avec pré-traitement.
- Zone UC.8-4 : encadrement de l'éventuelle impossibilité technique en matière d'assainissement des eaux pluviales.

Tous ces éléments ne rentrent pas dans le champ d'appréciation du commissaire enquêteur. Celui-ci doit juste s'assurer que ces corrections ont bien été portées à la connaissance du public. Cela a été fait de manière claire dans l'ouvrage n°4 intitulé règlement, « projet de modification n°1 ».

Le deuxième élément de la modification est plus important. En effet dans le cadre du projet d'aménagement et du développement durable, des **ORIENTATIONS** portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements peuvent être énoncés au sein de guides d'aménagement et d'orientation (article L.151-6 et R.151-6 à 8 du code de l'urbanisme).

Apprenant un projet immobilier d'envergure sur une zone théoriquement exclusivement commerciale (il s'agit de la parcelle 68 de la section BE, d'une superficie totale de 9378m² et comprenant un supermarché de l'enseigne FRANPRIX surdimensionné et 13 surfaces commerciales diverses avec, en sus, quelques rideaux de fer baissés (salle de sport, auto école), le tout très dégradés (voir photos prises par mes soins ; Il faut compter actuellement 136 places de stationnement), la municipalité a entrepris de réagir.

Histoire de complexifier, il existe une station service désaffectée à dépolluer dans les meilleurs délais, et, hors zone mais fatalement impacté par un éventuel projet des professionnels de santé (masseur kinésithérapeute, pharmacien, un centre d'handicapés...) dont il faut impérativement préserver l'activité.

Notons que les réactions prescrivant le report de l'activité commerciale sur d'autres sites sont ultra minoritaires.

Le contenu de la réaction municipale est le suivant : programmation d'une modification dite « de droit commun » du PLU pour la parcelle 68, ce qui revient à autoriser de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans cette zone, possibilités de construction qui seront encadrées,

que ce soit pour la hauteur ou les emplacements.

Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a pris en ce sens l'arrêté n°02/2021 du 22 février 2021.

Dans ce cas de figure, si l'enquête publique et son corollaire, la consultation des personnes publiques associées (article R.153-17 du code de l'environnement) est obligatoire, par contre, la concertation préalable et la saisine de l'autorité environnementale ne le sont pas.

Par décision du 5 mai 2021, sollicité par le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, monsieur le président du tribunal administratif de MELUN a désigné Mr Thierry François comme commissaire enquêteur chargé d'instruire cette affaire. Celui-ci est bien inscrit sur la liste officielle des « détenteurs de la charge »...

L'enquête s'est déroulée du 19 juin au 23 juillet 2021 avec 3 permanences de 3 heures, les samedis 19 juin, mercredi 23 juin et lundi 12 juillet avec, dans les faits, une permanence supplémentaire le 23 juillet.

3 . Déroulement de l'enquête

Le bilan : 6 personnes publiques associées ont répondu, dont 3 formulent des propositions. 30 usagers ont déposé des observations sur les registres mis à leur disposition. Un courrier arrivé hors délais...mais il est d'importance stratégique car il émane du propriétaire et sera donc analysé. On notera un emballement les derniers jours de l'enquête publique, emballement allant de pair avec une opposition de plus en plus marquée à toute modification et un scepticisme affiché envers la procédure adoptée.

Une adresse courriel plu@mairie-ozoir-la-ferriere.fr était disponible en plus des registres mis à la disposition du public.

Monsieur le maire par courrier en date du 24 juillet 2021 atteste avoir fait procéder, du 31 mai au 23 juillet 2021, à une campagne d'affichage (dont j'ai reçu copie) relative à ce projet de modification du PLU.

Deux journaux locaux (le parisien des 4 et 26 juin et le Pays briard des 4 et 22 juin) ont publié l'annonce légale dont j'ai aussi copie avec certification de publication, ce qui signifie que les dispositions des articles L.123-10 et R.123-9 du code de l'environnement ont bien été respectés. S'il n'y avait pas d'après les textes d'obligation de concertations au préalable, l'on notera néanmoins au crédit de la commune d'Ozoir, un certain nombre d'initiatives afin de faire preuve de pédagogie dans ce dossier.

- Edition d'une plaquette explicative distribuée dans les boîtes aux lettres ; en couverture est rappelée la problématique de l'affaire. Je cite : « ce dispositif (comprendre l'OAP) fixe un cadre de référence très exigeant : il permet d'imposer des limites et des règles qui garantiront la cohérence de ce projet d'aménagement ».
- Réception des riverains en petits groupes (dispositions Covid obligent !) par monsieur le Maire .
- Ébauches de projets avec des options de stationnement pour rendre l'affaire plus « parlante » dans un Ozoir info de février 2021.
- Saisine (non obligatoire dans ce cas de figure) de la MRae-DRIEE le 9 avril. Celle-ci a répondu le 3 juin 2021 : « Cette OAP s'inscrit à l'axe 2 du projet d'aménagement et de développement durable qui porte notamment sur le développement de l'habitat en cohérence avec l'évolution démographique communale »

La MEae 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 identifiées et traitées dans le dossier transmis ».

A l'issue de l'enquête clôturée le 23 juillet 2021 à 17h il y a bien eu, en vertu des dispositions des

articles R.123-18 du code de l'environnement, une réunion de travail réunissant le commissaire enquêteur et la représentante de monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière, ceci le 30 juillet 2021. Le commissaire enquêteur a souhaité une réponse municipale sur 2 points qu'il lui paraissait bon d'éclaircir et des commentaires sur les observations du public, concentrés en 5 thèmes majeurs arrêtés de concert. A l'issue de cette séance, monsieur le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site pour prendre les photos qui illustrent le présent dossier.

Monsieur le maire d'Ozoir-la-Ferrière, par lettre recommandée avec accusé de réception a transmis au commissaire enquêteur une synthèse commentée des observations du public. Elle sera reprise ultérieurement. Il a aussi répondu aux 2 points paraissant « un peu flous » au CE

4. Liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête

Deux dossiers identiques ont été constitués par les services de la maire d'Ozoir-la-Ferrière :

- L'un a été remis au commissaire enquêteur qui, comme il se doit, détermine les jours de permanence.
- L'autre a été, durant le temps de l'enquête, mis à la disposition du public.

Dans ces dossiers figuraient les pièces suivantes :

- L'objet de l'enquête avec une notice de présentation; dates à laquelle elle sera ouverte (arrêté n°16/2021 du 20 mai 2021)
- Nom et qualité du commissaire enquêteur
Lieux (nota, ce n'était à la mairie mais dans une annexe !)
- Avis des personnes publiques associées ayant été les plus rapides à répondre (3)
Il y a eu ultérieurement 3 autres réponses qui ont été insérées dans les registres.
- Avis de l'autorité environnementale (était facultative).
- Publication réglementaire dans les journaux locaux.
- Brochure Ozoir Info qui explique la problématique de l'affaire et suggère diverses solutions d'aménagement.
- Document du PLU faisant apparaître clairement les modifications proposées.

Le commissaire enquêteur juge ce dossier complet et régulier.

Notons qu'il n'y a pas eu de réunion publique d'organisée, et que les données du projet intermédiaire d'urbanisation GARDELY (nombre de logements ?) sont restées floues pour beaucoup d'Ozoiriens..ce qui a contribué à la désinformation sur cette affaire...

5.Synthèse des observations recueillies

a) généralités:

Fort intérêt pour l'opération, pas toujours bien comprise (pour rappel:la ville n'est pas propriétaire du site ; il n'y a actuellement aucun projet de déposé puisque le précédent a été bloqué. Un nouveau obéirait aux contraintes de la nouvelle OAP)

Beaucoup de « hors-sujet »avec l'évocation des monuments du château de la Douvre, le destin de la « maison du notaire » ou les difficultés récurrentes de stationnement les jours d'enterrement !

La demande pressante de la chambre de commerce et d'industrie de construire un parking souterrain pour favoriser l'activité présente et future des commerçants a manifestement réorienté le débat sur le problème du nombre exact de places de stationnement dans un éventuel projet et sur les infiltrations d'eau supposées que cet équipement engendrerait.

Beaucoup de demandes contradictoires (exemple : plus de places de stationnement et 30% d'espaces verts) ou irréalisables dans une démarche municipale de maîtrise des coûts : constructions de bâtiments dédiés à des services publics ou à des associations...

1		X				« Préserver l'intimité côté Est » « Nuisances olfactives »	
2	X			X		« Parking sous terrain oppressant » « report clientèle FRANPRIX → LECLERC »	Peu à craindre, car il existe une clientèle captive et la ville est pénible à traverser
3	X	X		X		« Les commerçants actuels retrouveraient-ils des loyers similaires à ceux qu'ils ont actuellement ? »	Des instances consulaires et des juridictions spécialisées protègent les commerçants
4	X	X		X		/préfère parking à l'air libre commerces indispensables	/
5				X		« Je trouve très bien que la mairie préserve le caractère commercial de cet endroit »	
6		X		X		« Le projet actuel obstrue complètement la vitrine latérale de mon commerce (nota : pharmacie) »	Voir décrochage ? Se reporter aux zones hachurées sur le plan de zone
7				X		Indemnisation si destruction lavage auto	Voir commentaire sur observation n°3
8	X					« La rue doit passer en zone bleue absolument »	Problème récurrent des voitures-ventouses
9		X	X			Demande hauteur R + combles	L'OAP a un volet logement qui ne saurait être totalement réduit à néant
10		X			X	« Nous sommes très inquiets quant à l'évacuation des eaux fluviales et des eaux usées »	Voir réponse du Maire
11				X		« Je souhaite que le nouveau projet ne vienne pas bloquer cette issue de secours (nota = masseur kinésithérapeute) »	Voir commentaires sur n°6
12	X		X		X	« Dommage que cette enquête se fasse pendant la période des vacances d'été » Pour donner un avis favorable à ce projet il faudrait avoir des réponses à nos questions : stationnement, circulation et nombre de logements.	L'enquête a débutée le 19 juin pour 36 jours L'OAP ne donne que des orientations et n'avalise pas un projet immobilier.
13	X	X		X		« Je suis particulièrement sensible au maintien de tous les commerces de ce centre-ville »	
14	X		X			« Cette ville n'est pas pensée comme une ville habitable »	
15		X		X		« La mise en place d'une OAP est une très bonne chose pour la ville afin	Remarque d'un habitant signalé comme très investi dans les questions d'urbanisme de sa

						d'établir des règles et de pouvoir maîtriser indirectement un projet privé »	commune de résidence
16			X			« enquête prenne place en été » « 2 caractères ont disparu et le tour et joué : un nouveau terrain de jeu pour les promoteurs voit le jour »	Voir commentaire sur observation n°12 Intervention longue et documentée
17		X	X			« La publicité de l'enquête souffre d'une quasi-invisibilité » « La ville gagnerait à posséder une vraie place conviviale » « 27000 habitants déjà présents »	Je m'exprime sur ce point Un commerçant travaillant sur la zone m'a expliqué son projet de racheter l'ancienne salle de sport pour la transformer en lieu festif. L'initiative privée peut donc apporter aussi des solutions. 20191 (dernière source INSEE)
18		X				« Cette modification qui a pour but de permettre des constructions de logement là où c'est actuellement interdit va à l'encontre des souhaits de la population et des nôtres »	
19	X	X	X	X		« Les travaux pouvant se dérouler sur plusieurs années » Préservation non assurée des surfaces commerciales. Avis réservé en limitant les constructions limités à des établissements publics « La compatibilité entre l'existence d'une nappe phréatique et la volonté de construire un parking souterrain doit être techniquement bien étudiée »	Émane de l'opposition au conseil municipal. Pétition signée par 10 personnes. Voir commentaire sur la 3ème observation Remarque très pertinente
20	X				X	Est-ce que les places en crèche et en école ont été prévues pour les futurs habitants ? Zones de livraison prévues ?	Aucun problème d'accueil d'après le service municipal à l'enfance qui a été consulté Voir réponse du Maire
21	X			X		Créer des commerces au lieu de maisons de ville	
22				X		Ce que les commerçants vont devenir ?	Voir réponse sur n°3
23			X		X	A Ozoir, construisons	

						vertical semble être la nouvelle devise	
24					X	Suggère la construction d'un ouvrage de rétention sur le site FRANPRIX. Quel est le projet pour la ferme SOTTEL ? Est-il proposé de la raser comme tout ce qui a du charme dans cette ville ?	Hors sujet
25	X				X	La municipalité nous encourage à acheter à nos commerçants de centre-ville mais ne semble pas comprendre que faute de place de stationnement nous préférons nous déplacer hors de la ville	
26					X	Merci de bien vouloir nous laisser ce FRANPRIX avec un personnel toujours disponible pour sa clientèle	Cet établissement n'a pas vocation à disparaître mais à voir sa surface réduite
27		X	X			N'est-il pas possible d'imposer un retrait supérieur à 6 mètres ? Que comptez-vous faire pour la sécurisation de ces passages piétons ?	Une modification de PLU n'a pas pour vocation de détricoter un PLU N'entre pas dans mon domaine de compétences
28		X				Solution R + combles à retenir	Intervention très documentée sur le risque de perte d'ensoleillement en cas de nouvelles constructions
29		X			X	« Refuser le permis de construire et éviter cette densification du tissu urbain »	Voir réponse du Maire
30		X			X	« Je ne m'oppose pas à la modification du PLU sous réserve que des projets de réhabilitation soient présentés aux Ozoiriens et soumis à leur approbation. » « Accueil supplémentaire en crèches et écoles »	Il y a enquête publique ! !!!! Réponse à l'observation n°20

6. Eclairage du responsable du projet aux observations formulées par le public et aux questionnements du commissaire enquêteur

En 2 temps (courrier du 27 juillet puis séance de travail du 30), j'ai donc interrogé monsieur le maire d'Ozoir la Ferrière qui m'a répondu dans les délais prescrits par l'article R 123-18 du code de l'environnement. En préambule, il remarque qu'à de trop rares exceptions près (mettons en parallèle les observations n°12 et n°15 !) Le principe de l'O.A.P n'a pas été compris. Il rappelle qu'à ce jour

il n'y a pas de projet, pas de nombre de logements, pas d'architecture (ne devrait on pas plutôt comprendre « architecte » ?)

En réponse à ma question sur l'interprétation à donner à l'avis de monsieur l'architecte des bâtiments de France sur le projet, il conclut que l'indication dans l'en-tête du courrier de l'U.D.A.P « servitudes liées au projet : LCAP – abords des monuments historiques : Ferme Péreire » n'a pour but que de rappeler que la commune est liée par cette servitude et il y a eu vérification que le projet de modification du P.L.U serait sans conséquences sur la protection du bâtiment et de ses abords.

La MRAe – qui est une instance compétente dans le domaine de l'environnement -attendait manifestement une réponse à son avis, sauf que ledit avis (page 4) ne comportait pas de question d'où la difficulté d'un courrier en réponse.

Reprenons maintenant l'argumentation de monsieur le maire en réponse aux observations de ses administrés, sachant que je ne possédais pas certaines informations comme la capacité du collecteur d'eau ou les réformes réglementaires en cours.

Le thème n°1 est relatif à la circulation et au stationnement (2/3 des interventions) : les problèmes de circulation sont typiques de l'Ile de France et de certaines conurbations provinciales. L'Ile-de-France concentre sur une surface réduite le cinquième de la population du pays. L'attractivité de Paris dans certains domaines est prépondérante malgré quelques tentatives de désenclavement .Rappelons que Certains axes sont départementaux et donc que la commune ne peut peser sur leur gestion ; en outre existe un ambitieux plan visant à favoriser la pratique du 2 roues et des transports en commun, domaines où existent d'évidentes marges de progression.

D'après monsieur le maire, les termes de saturation permanente de la circulation et d'absence totale de parkings (il rappelle : mairie+gymnase brèche aux loups+allée de l'espoir+piscine) sont pour le moins exagérés...

Il délivre 3 détails importants : «une piste cyclable n'apparaît pas opportune », les zones de livraison seront étudiées au moment du projet en fonction du nombre et du type de commerce prévus et enfin « un stationnement en épi est impossible »...

Le thème n°2 porte sur la hauteur des bâtiments et la densification avec 14 observations : je cite « les gabarits proposés dans l'O.A.P ont été faits en corrélation avec le tissu urbain environnant ». Pour rebondir - sans la citer - sur la demande de l'association environnementale du Réveillon, il signale que la ville a baissé d'un niveau la hauteur sur l'îlot central du site et a limité les hauteurs pour les secteurs situés en limite du tissu pavillonnaire. Le choix définitif des hauteurs interviendra au moment du projet architectural que la ville entend encadrer.

Concernant le 3eme thème relatif à la réglementation : certaines informations sont manifestement mal connues des ozoiriens : la ville n'est pas en situation de carence (cf loi ALUR) concernant le quota de logements sociaux d'une part et il y a des objectifs de densification imposés par le SDRIF d'autre part. Ceci nous renvoie aux débats du PLU. Il met en garde concernant un passage éventuel de la ville sous la barre fatidique des 20000 habitants avec une fonte automatique des subventions qui ne saurait être sans conséquences sur le budget communal alors que certains réclament un effort significatif pour les services publics et les associations. Il y a donc un besoin modéré de construction de logements sur le territoire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière avec, dans l'idéal, des constructions orientées vers de petits logements du fait de la forte demande manifestée sur ce type de produits.

Le thème n°4 traite de la préservation du commerce local avec 10 observations:Choses

fondamentales : Monsieur le maire rappelle que l'O.A.P est réalisée en vue de préserver les commerces et que le propriétaire est lié à ses locataires par des baux commerciaux...Pour les parkings, on en dénombre un – totalement privé – à usage des commerces du site. Par cette O.A.P, la ville se laisse la possibilité de créer du stationnement public n'existant pas actuellement sur rue ou sous une place publique arborée (cf : demande de la CCI) qui sera un espace structurant pour le commerce. Précision importante : « le projet de l'O.A.P impose une surface minimum de commerce et non maximum car la surface de Franprix est surdimensionnée.

8 observations portent sur les risques d'inondation et de bon calibrage des réseaux ; il est tout d'abord rappelé que les caractéristiques de composition des terres et d'inclinaison des pentes ne favorisent pas l'évacuation des eaux ; si l'on y regarde de plus près, et même si l'on comprend les traumatismes liés aux inondations de 2016, 2017 et 2018, auparavant, il nous faut remonter à mars 1980 et mars 1978 pour relever des inondations significatives.

Très pavillonnaire, Ozoir-la-Ferrière paye le fait que les sous-sols des pavillons sont indiscutablement moins bien équipés pour résister aux inondations que les sous-sols des immeubles collectifs du fait de l'absence de pompes de relevage.

Les réseaux techniques de la commune obéissent aux normes de l'instruction technique 77-282. Le problème intervient pour des valeurs pluviométriques d'intensité décennale :

Le schéma directeur d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) date de 2001 et est en cours d'actualisation.

Il est tout à fait illusoire, à ce stade, de vouloir estimer la future consommation d'eau potable des futurs logements ; ce n'est d'ailleurs pas le but d'une O.A.P.

Avec la réglementation actuelle, la ville ne peut interdire les sous-sols sans raisons techniques.

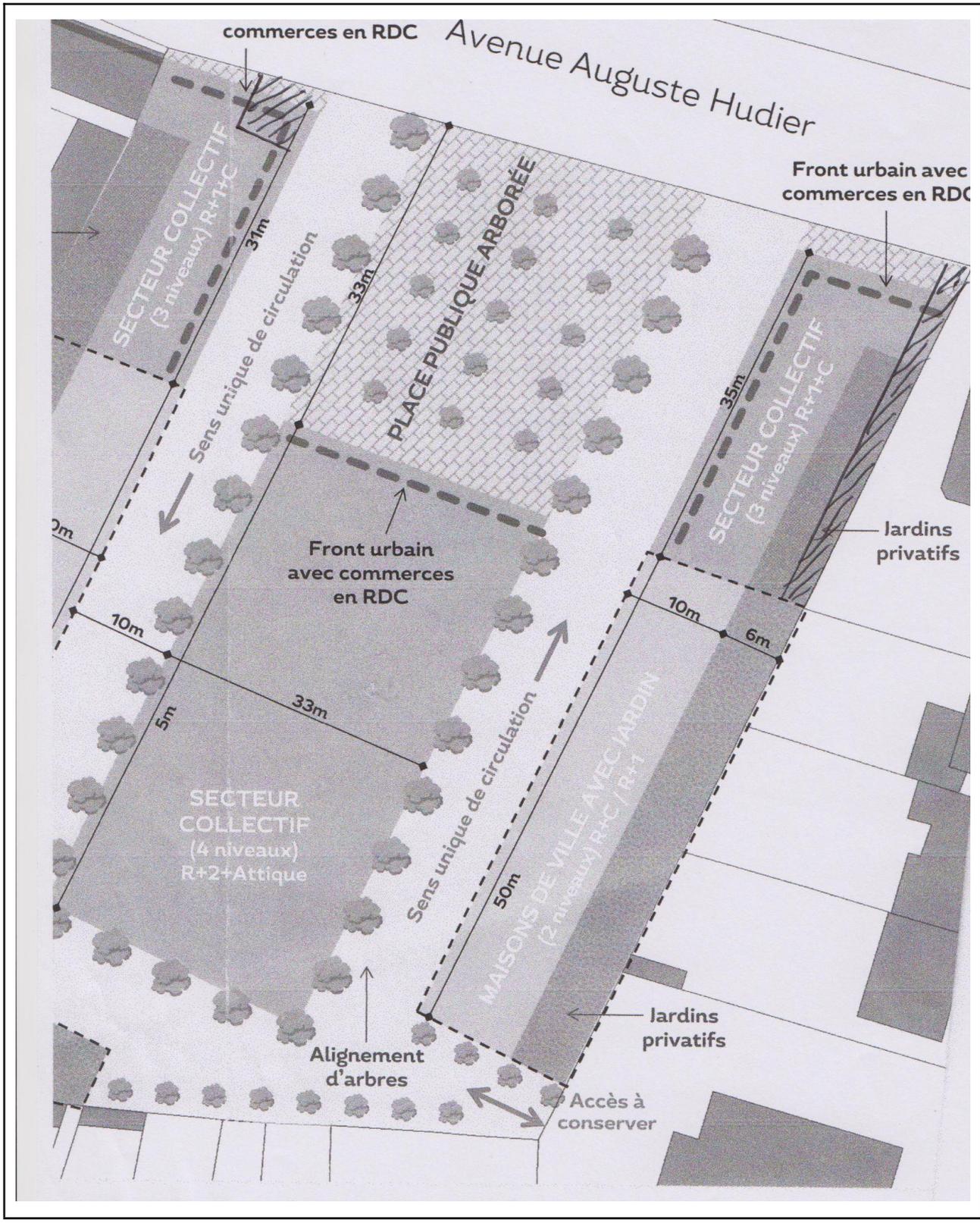
Les conséquences des phénomènes de réchauffement climatique entraîneront sans doute d'importantes évolutions réglementaires dans les années à venir.

7. Photos et plan de zone









8. Conclusions motivées de Monsieur le Commissaire-enquêteur

Première question posée pour déterminer les conclusions : la procédure suivie a-t-elle été régulière ?

Par arrêté n°53/2019 du 08/08/2019 de Monsieur le Maire d'Ozoir-la-ferrière a été décidée le lancement de la consultation sur le plan local d'urbanisme, le précédent ayant été annulé par les instances administratives. Par décision N°19000124/77 du 05/08/2019 Monsieur le Président du TA de Melun a désigné Madame Nicole SOILLY en qualité de commissaire-enquêteur. A l'issue d'une enquête qui a fortement mobilisé, le 07 octobre 2019, celle-ci a rendu des conclusions favorables sans réserve et le PLU est donc devenu obligatoire le 07 mars 2020. Néanmoins diverses demandes émanant des instances chargées du contrôle de légalité (cf courrier du 11 mai 2020 et la volonté municipale d'encadrer un projet urbain "démésuré" expliquent le recours à une enquête publique avec consultation d'une trentaine de personnes publiques associées.

En date du 05 mai 2021, Monsieur le Président du tribunal administratif de Melun a désigné Monsieur Thierry François en qualité de commissaire enquêteur ilarriculée E21000042/77. Ladite enquête qui devait durer au minimum 30 jours s'est déroulée du 19 juin au 23 juillet 2021 avec trois permanences de trois heures chacune. Le lieu d'accueil (une annexe abritant les services municipaux) présentait des conditions très fonctionnelles (présence d'une hôtesse, hall avec sièges dans l'hypothèse où 4 personnes normes covid obligent se trouvaient déjà dans la salle où l'on pouvait trouver le registre (art. 123-13 du code de l'environnement et un dossier jugé complet et régulier (art.L.123-10, R.123-9 et 10 du code de l'environnement). L'avis de l'autorité environnementale, entretien non obligatoire figurait en sus dans le dossier ainsi que les plaquettes municipales ayant trait au sujet. Un site dédié avait été mis en place et une tablette se trouvait à disposition du public dans la salle de réception.

Par courrier daté du 24 juillet 2021, Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière atteste avoir fait procéder aux opérations de publicité et de publication réglementaire (code de l'environnement, art. 123-11 et 12.) A cet effet, on remarquera que la deuxième publication dans l'un des organes de presse est "limite". Cela tient à une défaillance dudit organe de presse et non des services de l'urbanisme et non des services de l'urbanisme d'Ozoir la ferrière.

- considérant l'affluence, cette circonstance est sans conséquence sur la régularité de l'opération.

Pour moi donc, les règles de l'enquête publique concernant la composition du dossier, la désignation du commissaire enquêteur qui figure bien sur la liste des personnes agréées, la durée de l'enquête, la publicité de l'enquête, les opérations de clôture et post clôture sont parfaitement régulières.

Je rappelle que, selon une jurisprudence constante, le commissaire enquêteur n'est pas tenu de répondre à chaque observation formulée ni d'honorer une demande tardive de rendez-vous.

Deuxième question posée : le recours à la formule dite d'orientation d'aménagement et de de programmation (nota : art. L.151-6 et R.151-6 du code de l'environnement) était-il justifié en l'espèce ?

- Le périmètre concerné (parcelle n°68) est bien identifié dans des documents graphiques dont certains ont été révélés aux habitants dès février 2021 par le biais de brochures municipales.
- Une OAP comprend des dispositions sur l'aménagement, proposition d'implantation de parking, d'espaces verts, l'habitat (nous avons des éléments sur l'emplacement des futurs bâtiments, leur hauteur réglementaire, sur le devenir des commerces, les transports et les déplacements (sens de circulation à l'intérieur de la zone). Nous sommes bien (cf photo) dans un secteur à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer (surface du franprix à revoir

sérieusement à la baisse). Il y a d'ailleurs une quasi unanimité notamment pour les commerçants concernés qui se sont tous présentés -ou presque - ce que quelque chose d'envergure soit programmé. J'estime donc, compte tenu des circonstances de l'affaire, que le recours à la formule dite d'opération d'aménagement et de programmation est parfaitement opportun.

Troisième question : l'importance de l'opposition et les éventuels obstacles techniques à l'adoption de cette disposition ? Il y a manifestement un climat local tendu qui opacifie le débat, certaines divergences passées ont même été tranchées par la juridiction administrative, néanmoins en prenant un peu de hauteur on remarque que :

- quasi unanimité pour préserver des commerces sur le site pour ceux qui ne partent pas sur de fausses pistes, non opposition frontale à une construction **MODEREE** de logement. On n'est pas très loin de la démarche communale. Dans les personnes publiques associées qui ont répondu hormis une association environnementale agréée pas d'opposition virulente au projet. Le fait que la mission régionale de l'environnement décerne un satisfecit aux dispositions de l'OAP n'est pas non plus anodin.

Concernant les contraintes techniques, oui il faut dépolluer le site de l'ancienne station service et le plus tôt serait le mieux. Je ne doute pas que l'opération, rendue obligatoire par les textes, soit programmée dans les meilleurs délais.

Concernant les éventuelles infiltrations d'eau qu'engendreraient la construction d'un parking souterrain, il est évident que des précautions avec sondage et mesures doivent être prises dans l'hypothèse de sa construction.

Sinon le dossier apparaît sans incidence sur les surfaces boisées, sur les cours d'eau ou sur les activités polluantes, domaines plus délicats à instruire. Concernant la contrainte financière exprimée par la société propriétaire du site qui s'inquiète de la rentabilité financière d'une éventuelle opération, il a sans doute en partie raison. Néanmoins, avec la dépollution du site et la remise en état des bâtiments loués, il y a des investissements incontournables à faire.

Compte tenu de ce qui précède je donne un avis favorable à la modification n° 1 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière sous réserve (la préservation de l'accès aux centres 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.

