

Département de la Seine-et-Marne



Commune d'Ozoir-la-Ferrière



ENQUETE PUBLIQUE

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA DOUTRE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'OZOIR-LA-FERRIERE

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur : Frédéric ROLAND

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE	3
I. Généralités	4
a. Présentation d'Ozoir-la-Ferrière	4
b. Les enjeux du projet	4
c. Objet de l'enquête	5
d. Contexte réglementaire	6
II. Présentation du projet	7
a. Présentation du lotissement de La Doutre	7
b. Les articles du cahier des charges impactés par le projet	10
c. Divergences entre le cahier des charges et le PLU	11
III. Organisation et déroulement de l'enquête publique	16
a. Décision d'ouverture d'enquête	16
b. Composition du dossier d'enquête	17
c. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête	17
IV. L'analyse des observations	18
a. Synthèse et analyse des observations du public	18
b. Réponses de la commune aux principales questions	21
Liste des annexes	29
DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	30
I. Généralités	31
a. Objet de l'enquête et contexte	31
b. Présentation du projet	31
c. Déroulement de l'enquête	31
II. Appréciation du projet	34
a. Appréciation des observations du public	35
b. Réponses de la commune aux interrogations	35
c. Appréciation du commissaire enquêteur	37
III. Conclusions motivées	38

Commune d'Ozoir-la-Ferrière



RAPPORT

**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU
LOTISSEMENT DE LA DOUTRE AVEC LE PLAN LOCAL
D'URBANISME D'OZOIR-LA-FERRIERE**

I. Généralités

a. Présentation de la ville d'Ozoir-la-Ferrière



Ozoir-la-Ferrière est une commune située dans le département de la Seine-et-Marne à environ 31 km à l'est de Paris sur le plateau de la Brie, 17^{ème} ville de Seine-et-Marne et 9^{ème} ville de l'arrondissement de Torcy.

Ozoir-la-Ferrière est le siège de la communauté de communes « Les Portes Briardes » entre villes et forêts, avec les communes de Gretz-Armainvilliers, Lésigny, Férolles-Attily et Tournan-en-Brie. Un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre créé en 2010 et auquel la commune a transféré un certain nombre de ses compétences, dans les conditions déterminées par le code général des collectivités territoriales.

En 2021, la commune comptait 20 692 habitants.

b. Les enjeux du projet

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement de La Doutre avec son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2020, puis modifié le 23 septembre 2021, et plus particulièrement avec son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En effet, le cahier des charges d'un lotissement, comme celui de la Doutre, contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle (et de nature très vaste), mais il peut également renfermer des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire si le cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente.

Ainsi, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

De fait, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. C'est pourquoi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis.

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie le cahier des charges du lotissement de La Doutre avec les règles nouvelles fixées par Plan Local d'Urbanisme, afin d'unifier les règles opposables.

c. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte donc sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre, document de droit privé, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière approuvé le 6 février 2020 par délibération du Conseil Municipal, modifié par délibération par le Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021.

Le porteur du projet est la commune d'Ozoir-la-Ferrière, qui représente l'autorité compétente chargée de l'organisation de cette enquête et aussi le maître d'ouvrage dans la mesure où, selon les textes, l'autorité compétente pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

d. Contexte réglementaire

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme, qui dispose que :

"Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme."

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 R.123-1 à R.123-46 du code de l'Environnement et délibération motivée du conseil municipal.

Cette enquête a été effectuée par ailleurs au titre des articles L 123-1 à 123-19, R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement, ainsi que les articles L 442-9 et L 442-11 du Code de l'Urbanisme qui précise depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, modifié par l'ordonnance N° 2015-1174 :

Article L 442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové. Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

II. Présentation du projet

a. Présentation du lotissement de La Doutre

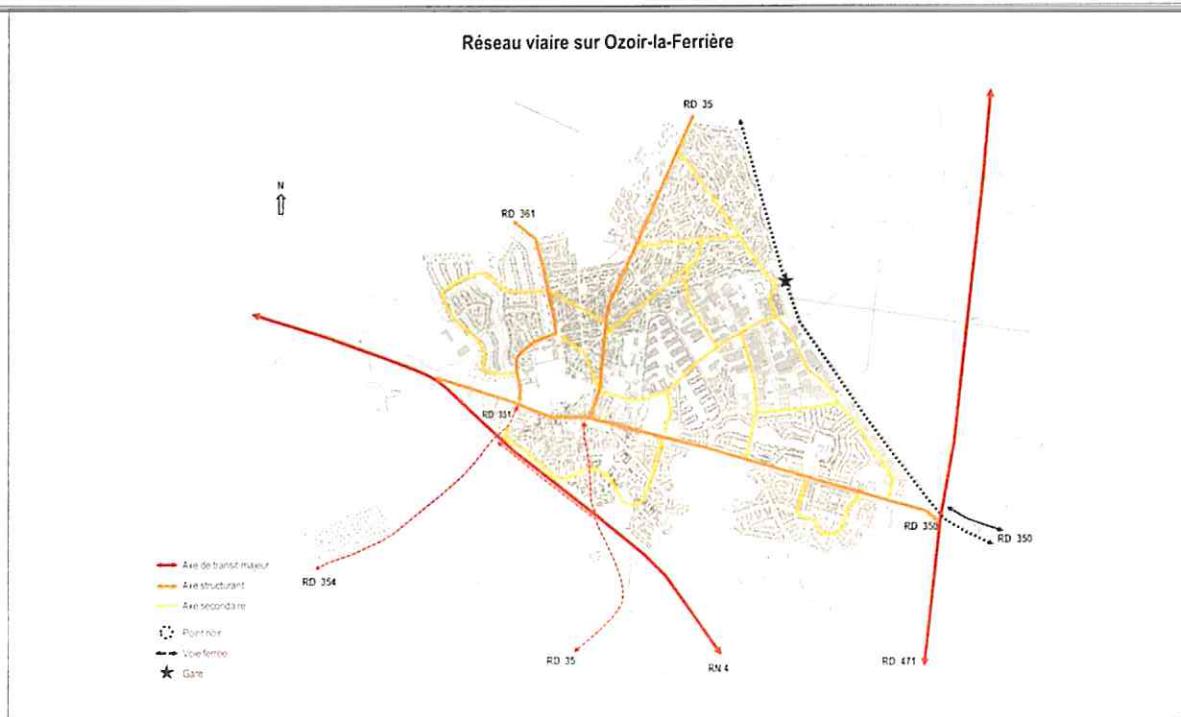


Le lotissement dit de La Doutre correspond au Domaine Poirier qui a été créé en 1991 dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune d'Ozoir la Ferrière sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dite la ZAC Poirier.

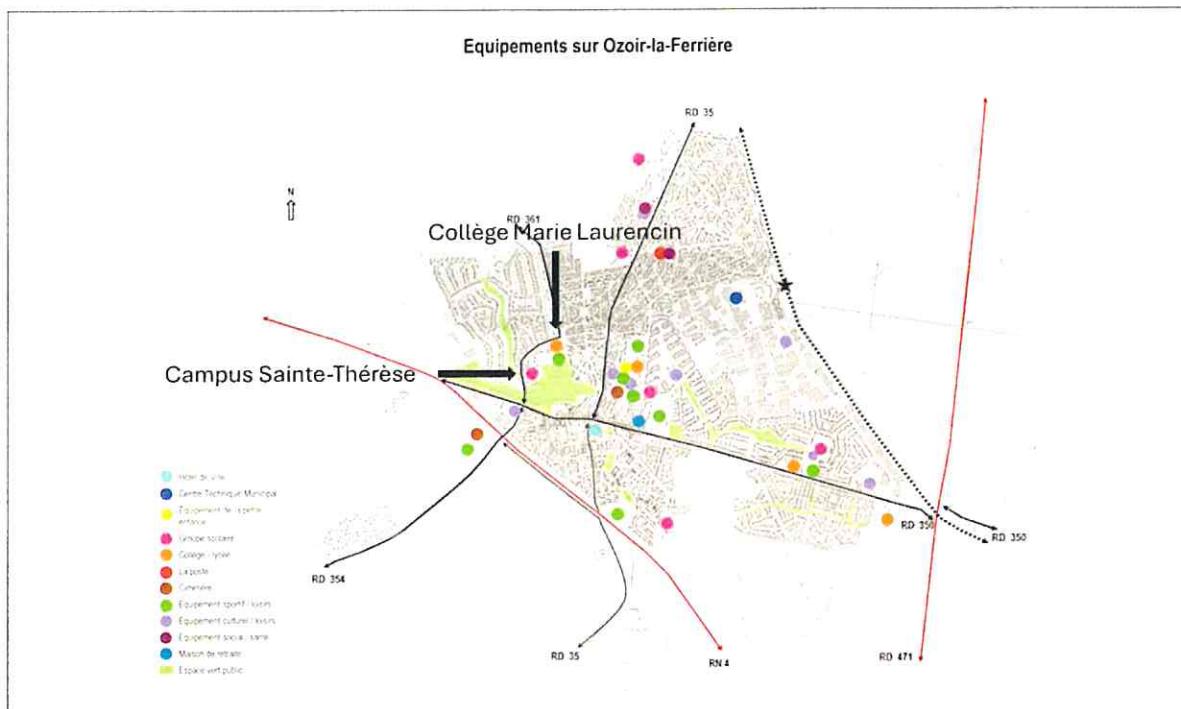
Localisation du lotissement de La Doutre au sein d'Ozoir-la-Ferrière



Ce lotissement se trouve au Nord-ouest de l'espace urbain, en entrée de ville, délimité par la route de Roissy et l'avenue de la Doutre correspondant à la RD 361, sur son flanc Est.



Il se situe à proximité de deux groupes scolaires

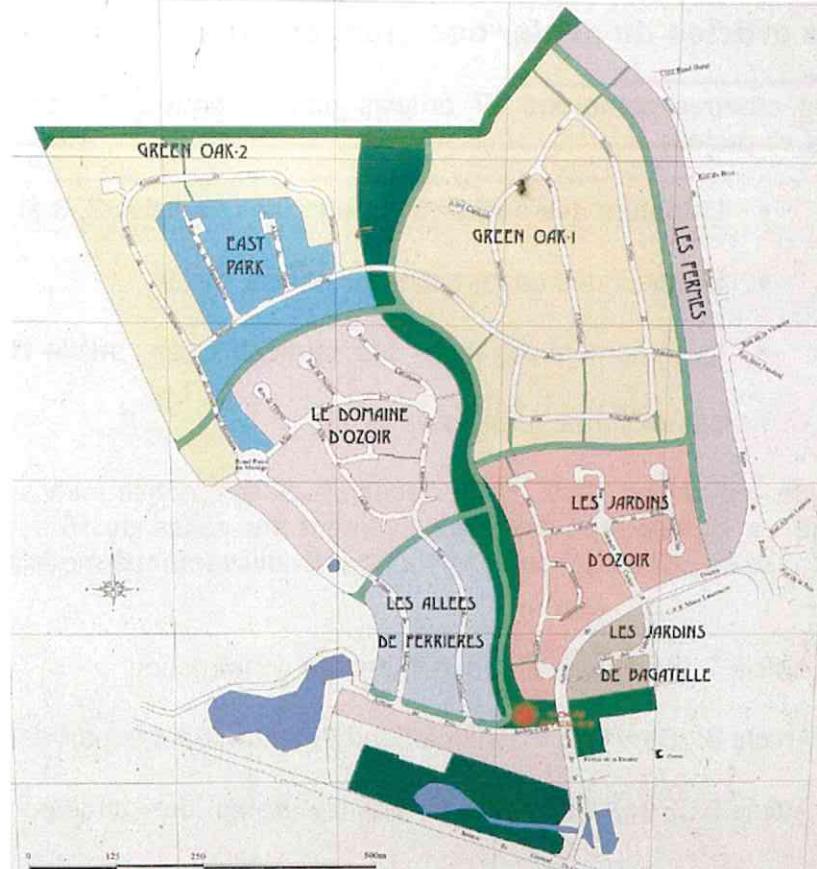


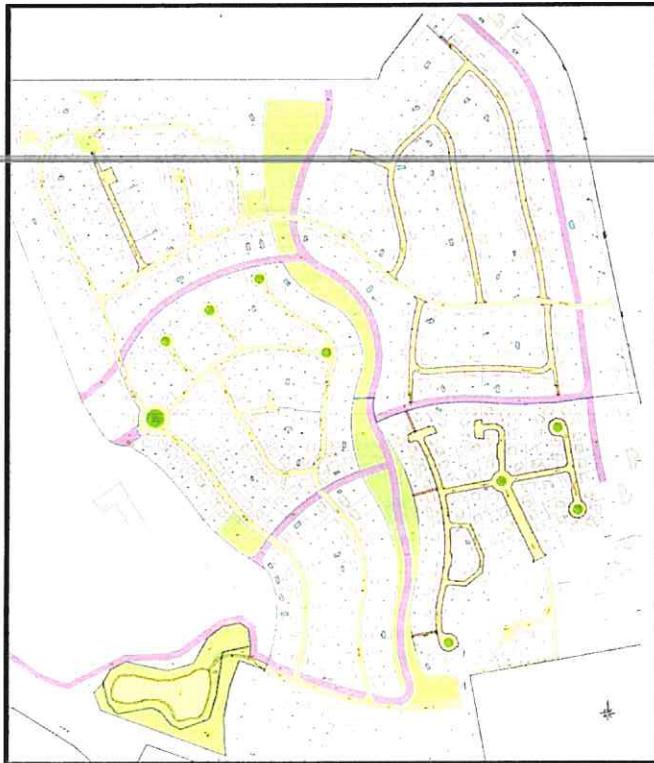
Par ailleurs, le lotissement est encadré par une Association Syndicale Libre (ASL) dont les statuts ont été établis et acceptés en Assemblée Générale le 24 juin 2011 et enregistrés en sous-préfecture de Torcy sous le numéro 81/12, en mars 2012 et par un cahier des charges adopté le 28 juin 2013.

Le périmètre auquel s'applique le cahier des charges du lotissement comprend **476 maisons individuelles** à usage principal d'habitation ou professionnel qui sont réparties en 8 quartiers qui correspondent aux tranches de construction des promoteurs :

- Green Oak 1 (140 maisons)
- Green Oak 2 (46 maisons)
- East Park (32 maisons)
- Les Jardins de Bagatelle (8 maisons)
- Les Allées de Ferrière (45 maisons)
- Les Fermes (12 maisons)
- Les Jardins d'Ozoir (87 maisons)
- Le Domaine d'Ozoir (106 maisons)

Ce périmètre comprend également des équipements communs, propriété de l'ASL LA DOUTRE, dont d'importants espaces verts.





Répartitions des parcelles du lotissement de La Doutre

b. Les articles du cahier des charges impactés par le projet

Le cahier des charges comprend 17 articles parmi lesquels, 6 sont directement concernés par ce projet :

- La nature des occupations interdites : articles 7, 8 et 10
- L'aspect des constructions : articles 8 et 9
- Le traitement paysager des espaces libres : article 10
- Les clôtures : articles 11 et 12.

Ainsi, pour que les règles d'urbanisme concernant les constructions au sein du lotissement de La Doutre reposent exclusivement sur celles du PLU, l'objet de la procédure de mise en concordance consiste pour le lotissement à modifier les articles suivants :

- Article 7 : Obligations et servitudes de construction
- Article 8 : Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées
- Article 9 : Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées

- Article 10 : Jardins
- Article 11 : Clôtures séparatives
- Article 12 : Clôtures sur rue et allées cavalières

c. Divergences entre le cahier des charges du lotissement et le PLU

Article 1 : Objet

Conservé sans aucune modification

Article 2 : Désignation du périmètre

Conservé sans aucune modification

Article 3 : Equipements communs

Conservé sans aucune modification

Article 4 : Adhésion

Conservé sans aucune modification

Article 5 : Servitudes réciproques et perpétuelles

Conservé sans aucune modification

Article 6 : Servitude générale

Conservé sans aucune modification

Article 7 : Obligations et servitudes de construction

1. Toute construction est soumise aux servitudes réciproques et perpétuelles ci-après établies à la charge et au profit de chaque lot.
2. Il ne pourra être édifié sur chacun des lots privatifs qu'une maison individuelle dans l'un des types définis à l'exception des lots 27, 28 et 29 sur lesquels il pourra être édifié une maison de gardien.
3. Il ne pourra être reconstruit sur chacun des mêmes lots qu'une maison individuelle sauf ce qui a été indiqué ci-dessus pour les lots 27, 28 et 29, d'un type identique ou voisin, ne modifiant pas l'unité architecturale de l'ensemble et si ce type diffère de l'un de ceux d'origine, il devra avant toute demande administrative de permission de bâtir, faire l'objet d'un agrément du Comité Syndical. Les mêmes règles

s'appliqueront aux modifications qu'un propriétaire souhaiterait apporter à une construction existante.

4. Il ne pourra, non plus être élevé de construction, complémentaire additionnelle de caractère définitif ou provisoire, même non fondée, sauf ce qui a été dit ci-dessus des lots 27, 28 et 29 et sauf s'il a obtenu l'autorisation du Comité Syndical. Si la réalisation d'un ouvrage de ce type était néanmoins autorisée, et quel que soit l'endroit de son implantation, elle ne devra en aucun cas dépasser le faîte desdits murs. En conséquence, les parties de l'ensemble immobilier non réservées à la construction, sont frappées de servitudes « non aedificandi » réciproques et perpétuelles. Sont notamment grevés par ces servitudes : - les parties à usage collectif non réservées à la construction, - les parties non réservées à la construction de lots individuels, - le sol des voies, - les espaces verts, sous réserve d'éléments tels que transformateurs, éclairage public.

Obligations et servitudes de construction particulière

La construction d'abris de jardin, attenant aux pignons des maisons, est autorisée pour des lots bénéficiant d'un prospect latéral suffisant pour que les appendices réalisés dans le respect du permis de construire ci-dessus visé. Ces emplacements limitatifs sont indiqués sur le plan parcellaire (N°6) consultable en mairie

Interdiction :

1. Il est interdit d'édifier des constructions en toit terrasse, sauf celles déjà édifiées à l'origine par les constructeurs qui devront être si nécessaire remplacées ou entretenues à l'identique.
2. Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangar, remise etc. ... ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative) sauf pour la réalisation de boxes destinés aux chevaux, sous réserve de l'agrément du Comité Syndical et des administrations concernées et compte tenu du caractère spécifique des programmes immobiliers de la ZAC Poirier.

Interdiction :

1. Il est interdit d'édifier des constructions en toit terrasse, sauf celles déjà édifiées à l'origine par les constructeurs qui devront être si nécessaire remplacées ou entretenues à l'identique.
2. Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangar, remise etc. ... ou tout édifice même non fondé (ladite énumération n'étant pas limitative) sauf pour la réalisation de boxes destinés aux chevaux, sous réserve de l'agrément du Comité Syndical et des administrations concernées et compte tenu du caractère spécifique des programmes immobiliers de la ZAC Poirier.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions des articles UCp.1 et N.1 du règlement du PLU en vigueur.

Article 8 : Servitudes d'affectation et d'entretien des parties privées

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation d'une ou plusieurs familles par logement.

Toutefois, l'exercice des professions libérales est autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.

Les parties de lots individuels, non réservées à la construction, seront aménagées en jardin d'agrément ou conservé à l'état de prairie pour les lots 168, 230, 231, 234, 235, 237, 242, 353, 354, 355, 356, 358, 359, 360, 361, 362 de Green Oak 1 et Green Oak 2 situés à l'ouest de la résidence. Aucune construction ne pourra être réalisée sur ces lots ni aucun ouvrage en dur (dallage ou autre) susceptible de modifier le sens de l'écoulement des eaux de ruissellement ou de porter atteinte au parti adopté pour l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Au cas où un propriétaire serait amené à remplacer en totalité ou en partie sa toiture, il ne pourra le faire qu'en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine ou à défaut des matériaux d'aspect similaire.

La mise en place sur le toit, de panneaux solaires (technologie photovoltaïque, solaire, eau chaude et autre) est tolérée dès lors qu'elle a été approuvée par le service Urbanisme de la commune.

Au cas où le propriétaire d'un lot serait amené à remplacer une partie extérieure de sa construction (porte, fenêtre, volet), il ne pourra le faire qu'avec les matériaux suivants : bois, PVC, aluminium en respectant les couleurs d'origine de la maison sauf accord écrit du Comité Syndical sur d'autres coloris si l'harmonie du groupe d'habitation est préservée.

La forme de la partie d'immeuble remplacée devra être la même que celle existant précédemment.

Des parties vitrées sont tolérées sur les portes (entrée ou garage) et vantaux d'entrée

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions des articles UCp.1 et N.1 du règlement du PLU en vigueur.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du PLU en vigueur.

Article 9 : Règles d'intérêt général d'entretien des parties privées

Les portes et fenêtres seront toujours soigneusement entretenues et les peintures refaites dans la couleur d'origine.

Il est formellement interdit de repeindre les maisons d'une couleur différente de celle d'origine sauf accord formel écrit du Comité Syndical.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural,

environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du PLU en vigueur.

Article 10 : Jardins

La construction d'une piscine ou d'un bassin est autorisée dans les parties arrière des jardins. Une permission administrative est nécessaire auprès du service Urbanisme dans les deux cas. Dans les deux cas, les demandes devront être préalablement soumises au Comité Syndical qui contrôlera notamment le respect des règles de mitoyenneté et l'absence d'impact sur le système d'évacuation des eaux pluviales.

La procédure est identique pour les piscines hors-sols dont l'installation est prévue pour plus de trois mois par an. Il n'y a pas d'autorisation nécessaire pour les piscines hors-sol installées moins de trois mois par an.

La construction d'abris de jardin attenants aux pignons des maisons est autorisée pour les lots bénéficiant d'un prospect latéral suffisant pour que les appendices puissent être réalisés dans le respect du permis de construire. Ces emplacements limitatifs sont indiqués sur le plan parcellaire numéro 6 consultable en mairie.

L'implantation d'abris de jardin dans les parties arrière des jardins sont soumises aux conditions suivantes :

- pour les parcelles inférieures à 900 m², le projet d'implantation sera soumis uniquement à l'accord des voisins limitrophes en respectant une marge d'isolement, minimum de 0,50 m.
- pour les parcelles supérieures à 900 m², le projet sera soumis à l'accord des voisins limitrophes, soit en respectant une marge d'isolement minimum de 2,50 m, soit la limite même.
- sur la parcelle considérée, à 8 m des façades avec baies principales et/ou à 2,50 m des façades aveugles.

Il est interdit d'édifier des poulaillers, pigeonniers, clapiers, hangars, remises, sauf celles édifiées déjà à l'origine par les constructeurs ou tout édifice, même non fondé (la liste énumérée n'étant pas limitative).

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activité doivent respecter les dispositions des articles UCp.1 et N.1 du règlement du P.L.U. en vigueur.

Article 11 : Clôtures séparatives

Si le remplacement desdites clôtures devait être effectué, les nouvelles clôtures devraient être similaires à celles qu'elles remplaceront.

Les clôtures, qui peuvent être édifiées par chacun des propriétaires entre les lots, seront de grillage plastifié vert de 1,20 m de hauteur maximum auxquelles pourront être adjointes de simples haies végétales d'arbisseaux, dont les essences pourront être différentes mais continues de part et d'autre du grillage qui sépare les lots. Elles ne devront pas dépasser 2,50 m.

Ces plantations ont pour objet de faire une séparation végétale de chaque jardin, prévenant la tranquillité et l'intimité de chaque propriétaire. Elles devront être continues

le long du grillage, plantées entre 50 et 70 centimètres des deux côtés des lots. Elles devront être remplacées en cas d'arrachage, de destruction ou de disparition naturelle.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du PLU en vigueur.

Article 12 : Clôtures sur rue et allées cavalier

Si leur remplacement devait être effectué, les nouvelles clôtures devront être à l'identique ou similaire à celles qu'elles remplaceront.

Dispositions particulières supplémentaires au quartier Les Jardins d'Ozoir :

Il devra y avoir homogénéité des clôtures sur l'ensemble du quartier.

Le choix des clôtures proposées en limite d'espace public est le suivant :

- haie vive avec ou sans grillage,
- mur plein enduit plus couronnement hauteur 1,40 m
- muret hauteur 0,50 m plus grille 0,90 m

Portails lots numéro 1 à 8, 24 à 26, 36 à 38, 64, 65, 81 à 87.

Les jardins clos de haies vives ou de murs ont la possibilité de recevoir un portail métallique. Celui-ci sera accompagné de deux piliers maçonnés de type Thiolon, modèle 11 81 ou 244 ou similaire. Il est préconisé que les portails soient peints de couleur foncée (noir, vert foncé, marron ou blanc).

Il est interdit dans les autres quartiers d'édifier des clôtures maçonnées sur rue.

Suite à la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'aspect architectural, environnemental et paysager des projets de construction doit respecter les dispositions des articles UCp.4 et N.4 du règlement du PLU en vigueur.

Article 13 : Espaces verts communs

Conservé sans aucune modification

Article 14 : Mutations

Conservé sans aucune modification

Article 15 : Compétence et élection de domicile

Conservé sans aucune modification

Article 17 : Sanctions

Conservé sans aucune modification

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique

Par décision en date du 26 avril 2024, Madame la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Frédéric Roland en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'arrêté municipal 43/2024 en date du 30 avril 2024, cette enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du vendredi 17 mai 2024 à 9h00 au vendredi 31 mai 2024 à 17h30 inclus.

Dès sa désignation, la personne responsable de l'autorité organisatrice, Madame Christine Do Livramento, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques a pris contact avec le commissaire enquêteur.

Les échanges se sont ensuite poursuivis par voie électronique, mais aussi au cours de plusieurs réunions téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion au siège de l'enquête ainsi qu'une visite du lotissement de la Doutre, ont été organisées le lundi 13 mai.

Une réunion avec le maire d'Ozoir-la-Ferrière, le 1er juin, a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

a. Décision d'ouverture d'enquête

Par arrêté n° 43/2024, en date du 30 avril 2024, Monsieur le maire d'Ozoir-la-Ferrière a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutre avec le PLU.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du vendredi 17 mai au vendredi 31 mai
- Que le siège de l'enquête est fixé au Pôle Municipal situé au 19/21 rue Henri Beaudelet
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les journaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 2 permanences les :

Vendredi 17 mai 2024 de 9h à 12h

Vendredi 31 mai 2024 de 14h à 17h30

- Que chacun pourra déposer ses observations :

Au siège de l'enquête sur les registres mis à déposition

Par courrier adressé au Commissaire enquêteur à la Direction de l'urbanisme de la mairie

Par courrier électronique à l'adresse PLU@mairie-ozoir-la-ferriere.fr

Directement auprès du Commissaire enquêteur lors des 2 permanences

b. Composition du dossier d'enquête

Le dossier mis à disposition du public se présente comme suit :

- Liste des pièces de prescription de l'enquête publique et nomination du Commissaire enquêteur : Arrêté n° 43/2024, Décision TA référence E24000031/77
- Notice de Présentation du projet de mise en concordance
- Liste des pièces de mesures d'information du public :
- Capture d'écran du site de publication de l'arrêté prescrivant l'enquête
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Avis d'enquête publique publié sur le moniteur 77 web
- Attestations de parution de l'avis des journaux (Le Pays Briard)
- Photos des affiches
- Registre d'enquête publique coté et paraphé

c. Conditions et contexte du déroulement de cette enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

A noter l'existence de courriers anonymes adressés aux colotis du lotissement de la Doutre durant l'enquête publique.

Les deux permanences ont fait l'objet d'une affluence importante, conduisant le commissaire enquêteur d'une part, à accepter de nombreuses personnes simultanément, celles-ci étant intéressées par le même sujet car provenant en grande majorité du lotissement concerné par l'enquête publique, d'autre part à changer de salle lors de la 2ème permanence afin d'accroître et améliorer les capacités d'accueil. Aucun problème grave n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre électronique et/ou de la messagerie par le public, hormis l'accès à l'historique des avis.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

A noter le contexte particulier dans lequel se trouvait le maire d'Ozoir-la-Ferrière durant le déroulement de cette enquête. En effet, d'une part, Monsieur Oneto fait partie des colotis du lotissement de la Doutre, directement impliqué dans un éventuel projet immobilier, d'autre part, il comparaissait devant le Tribunal correctionnel de Paris.

Des faits qui ont été la source de nombreux commentaires sur les observations recueillies.

Ces éléments ont par ailleurs, contribué à créer un climat de suspicion pour un certain nombre de personnes, estimant le dépôt des observations peu sécurisé, sans récépissé, sans vérification des identités des personnes.

A l'expiration du délai de l'enquête le 31 mai 2024, jour de la dernière

permanence, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête à 17h30. L'enquête s'est déroulée sans incident particulier, l'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler. Le 11 juin 2024, le commissaire enquêteur a remis en main propre le procès-verbal des observations à la mairie d'Ozoir-la-Ferrière, il a reçu le 17 juin par courrier électronique le mémoire en réponse.

IV. L'analyse des observations

a. Synthèse et analyse des observations du public

Pour ce qui concerne les 2 permanences assurées :

- 51 personnes présentes durant la permanence du 17 mai
- 35 personnes présentes durant la permanence du 31 mai

Pour ce qui concerne le registre électronique :

- 214 contributions enregistrées
- 212 avis défavorables
- 2 avis favorables (contributions prises en compte aussi sur les registres)
- 1 contribution émane du conseil de l'ASL

Pour ce qui concerne les registres « papier » :

- 10 registres papier ont été utilisés durant l'enquête
- 150 contributions enregistrées
- 145 avis défavorables
- 5 avis favorables
- 1 contribution émane du conseil de l'ASL

Soit un total de 364 observations que l'on retrouve dans les tableaux de synthèse du Procès-Verbal, classées par ordre alphabétique des contributeurs, dont 350 contributions issues des colotis.

Commentaires sur la participation du public :

- Très forte participation sur les trois moyens d'expression mis à la disposition du public.
- 98,6% des contributions expriment un avis défavorable

Cette enquête publique a suscité une mobilisation très importante des colotis concernés par ce projet, ils représentent 96% du total des observations

En effet, les permanences, les registres mis à disposition ainsi l'accès par mails ont démontré le besoin d'exprimer un rejet largement partagé sur le projet porté par la mairie d'Ozoir-la-Ferrière.

Sur les 359 avis défavorables exprimés, une synthèse des thèmes récurrents pour justifier cette prise de position a permis de définir les principaux sujets soulevés.

5 colotis ont exprimé un avis favorable, justifiant la mise en concordance du cahier des charges pour des raisons légales et invoquant la levée de contentieux possibles dans le cadre de ventes potentielles de biens immobiliers. A noter qu'ils sont impliqués dans des projets immobiliers actuels ou futurs.

Pour la plupart des colotis qui ont exprimé un avis défavorable, ce projet de mise en concordance est vécu comme une atteinte au cadre de vie particulièrement apprécié de ce lotissement. En effet, la suppression d'un certain nombre d'articles du cahier des charges engendrerait une détérioration des conditions de vie au sein du lotissement en autorisant en particulier des logements collectifs.

Les principaux thèmes abordés sont repris dans le tableau de synthèse ci-dessous.

Synthèse des observations portant sur un avis défavorable (359 au total)

Nbre d'observations	% du total	Thème principal	Impact du projet	Questions associées
345	96%	OBJECTIF DU PROJET	Cadre de vie bouleversé une harmonie architecturale remise en cause lotissement exclusivement pavillonnaire des projets immobiliers non compatibles	<p>Projet AFC pour 47 logements, permis de construire validé en date du 13 juillet 2023, en violation du cahier des charges ? Malgré le non-respect des points essentiels visés dans le PLU pour la zone UCp ?</p> <p>Quelles sont les réelles motivations pour remettre en question ce cadre de vie ?</p> <p>Quels sont les intérêts liés à de tels projets de construction ?</p> <p>Pourquoi ne pas maintenir le cadre pavillonnaire ? (Art 7)</p> <p>Pourquoi perdre l'harmonie architecturale du domaine ?</p> <p>Quel est le résultat escompté de cette mise en concordance ?</p> <p>Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?</p> <p>Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?</p> <p>Ce projet n'a pas lieu d'être puisque le domaine Poirier est classé zone UCp en accord avec le PADD ?</p> <p>La valeur financière des maisons du domaine repose sur le respect du cahier des charges, s'il venait à être remis en cause quelle compensation financière est prévue ?</p> <p>Le PLU ne prévoit aucune nécessité ni même aucun objectif de densification des logements présents à l'intérieur du lotissement de La Doutre, pourquoi ce projet ?</p>
45	13%	SECURITE	une densification qui engendre des risques	<p>La mise en concordance se traduira par des constructions d'immeubles incontrôlées ? Conséquences pour la sécurité des enfants aux abords des écoles ?</p>
250	70%	CIRCULATION, STATIONNEMENT	des axes routiers saturés stationnement difficile et donc anarchique	<p>Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutre, les projets immobiliers rendront cette zone plus dangereuse, plus de pollution, plus de nuisances sonores ?</p> <p>Capacité des parkings jugée insuffisante, en particulier à proximité de l'Ecole Ste Thérèse, est-il possible de construire des parkings souterrains non inondables en nombre suffisant ?</p> <p>De nouveaux programmes (Zone Ind d'Ozoir vers la gare, Zone de la mairie, zone de Plume Vert, zone du Marché, zone de l'ancienne gare) V a-t-il un plan de circulation pour accompagner cette augmentation de population induite ? (Art L 121-1 du Code de l'Urbanisme)</p>

				Prévoit-on une adaptation des infrastructures municipales pour accompagner cette densification urbaine ? (Art L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme)
31	9%	INFRASTRUCTURES	de nouvelles infrastructures nécessaires	Ces projets contribuent à enclaver complètement le lotissement, avec seulement 2 + 1 entrées, comment assurer l'accessibilité en cas d'urgence ?
				Il existe déjà des problèmes de pression d'eau avec ces nouveaux logements, que prévoit la commune pour redimensionner les infrastructures ?
86	24%	ETHIQUE	Conflit d'intérêt	Jean-François ONETO, maire d'Ozoir-la-Ferrière, aussi vendeur dans le cadre du projet UNITI, conféré article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, juge et parti ? Intérêt personnel dans cette enquête publique, conflit d'intérêt ? Procédure de mise en concordance intervient concomitamment au projet du promoteur UNITI, concernant aussi la propriété de plusieurs élus locaux, des éléments qui pourraient justifier un détournement de pouvoir ? Cette situation ne crée-t-elle pas un environnement propice aux décisions partiales et contestables ? (art L. 122-2 du Code de l'Urbanisme)
10	3%	LOCALISATION	D'autres secteurs/quartiers concernés	5 secteurs de densification à prioriser cités dans Ozoir Mag d'avril 2023, autres que Poirier ? En est-il, en sera-t-il de même avec tous les autres domaines d'Ozoir : le domaine d'Arminvilliers, le Clos des Vignes, Notre Dame, les Pins, Belle Croix, la Brèche aux Loups ? Pourquoi ce projet ne concerne que le cahier des charges du Domaine Poirier, quid des autres ASL de la commune d'Ozoir ? Ce lotissement ne fait pas partie des 5 secteurs clés ouverts au développement de l'habitat, pourquoi vouloir modifier notre règlement ?
326	91%	ENVIRONNEMENT, EAU	Impact environnemental conséquence sur les sols argileux	Avec de plus en plus d'urbanisation, quelle surface de terre restera-t-il pour absorber les eaux de pluie ? Des travaux de grandes envergures avec parkings souterrains risquent d'endommager les biens se situant autour. En particulier les maisons proches ? Quelle garantie pour préserver les espaces verts et la biodiversité locale ? Terrain argileux, gonflements et mouvements de sols, maisons sans sous-sol et de hauteur modérée, compatible avec l'urbanisation souhaitée dans le PLU ? Pourquoi accorder encore de tels programmes immobiliers alors que notre coulée verte reste un des seuls poumons préservés de cette ville en mutation ?
340	95%	ASPECT DES CONSTRUCTIONS	Cohérence architecturale	Pourquoi remettre en question ce cadre de vie ? Motivations et intérêts des projets de construction ? Ne peut-on conserver une cohérence architecturale ?
55	15%	CLOTURES	Lotissement sans clôture	Autoriser les clôtures, contraire aux orientations écologiques ? (Trame verte) L'instauration de clôtures séparatives n'est-elle pas en opposition aux enjeux de biodiversité du PLU ?
45	13%	CONDITIONS DE L'ENQUETE	Des délais tendus impact des projets immobiliers	Pourquoi une enquête si soudaine, et avec un délai de réponse si court de 15 jours ? Pourquoi ne pas laisser plus de temps pour ce sujet crucial (délai de 15 jours seulement) ? Pourquoi ne pas l'avoir fait en 2020 ? Concordance de cette enquête avec les projets immobiliers (AFC, UNITI) ? Pourquoi évoquer un cahier des charges de 2018, alors que lors de l'achat de notre maison en avril 2023, le notaire nous a communiqué celui daté de 1998 ?
15	4%	CADRE JURIDIQUE	Incompatibilités légales	En quoi les dispositions des articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du cahier des charges présentent des incompatibilités radicales avec les dispositions du PLU ? (Réf Zeitoun avocat)

b. Réponses de la commune aux principales questions

OBJECTIFS DU PROJET

1. Projet AFC pour 47 logements, permis de construire validé en date du 13 juillet 2023, en violation du cahier des charges ? Malgré le non-respect des points essentiels visés dans le PLU pour la zone UCp ?

Réponse de la commune :

Le permis de construire du projet AFC a été instruit et accordé le 13 juillet 2023 par la commune avec les règles du PLU en vigueur de la zone UCp, seul document réglementaire devant être appliqué, qu'il a parfaitement respecté.

Le cahier des charges du lotissement étant caduque sur de nombreux points réglementaires, il y a donc nécessité de sa mise en concordance.

2. Quelles sont les réelles motivations pour remettre en question ce cadre de vie ?
3. Quels sont les intérêts liés à de tels projets de construction ?
4. Pourquoi ne pas maintenir le cadre pavillonnaire ? (Art 7)
5. Pourquoi perdre l'harmonie architecturale du domaine ?
- 6 Quel est le résultat escompté de cette mise en concordance ?
7. Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?
8. Ce projet n'a pas lieu d'être puisque le domaine Poirier est classé zone UCp en accord avec le PADD ?
9. La valeur financière des maisons du domaine repose sur le respect du cahier des charges, s'il venait à être remis en cause quelle compensation financière est prévue ?

Réponse de la commune aux questions 2/3/4/5/6/7/8 et 9 :

L'objectif de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière n'est pas de remettre en question le cadre de vie, ni de perdre l'harmonie architecturale du domaine, ni de dévaluer la valeur du domaine. Il s'agit d'une procédure pour éviter tous contentieux pour tout nouveau projet de construction.

En effet, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges. En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

Le cahier des charges concerné par cette procédure est celui qui a été modifié en 2023 par l'ASC.

CIRCULATION, STATIONNEMENT, SECURITE, INFRASTRUCTURES

1. La mise en concordance se traduira par des constructions d'immeubles incontrôlées ? Conséquences pour la sécurité des enfants aux abords des écoles ?

Réponse de la commune :

Les règles de la zone UCP sont très contraignantes avec notamment une emprise au sol de 40%, une hauteur de R+I+C maximum et 40% d'espace de pleine terre. Il n'y aura donc pas de risque de constructions d'immeubles incontrôlées.

Pour rappel, cette procédure ne donne pas de nouveaux droits à construire, il s'agit simplement de faire en sorte que le cahier des charges du lotissement soit compatible avec les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Rappelons que les règles de la zone UCP s'appliquent déjà au lotissement de la Doutre depuis que le PLU a été approuvé le 6 février 2020 conformément à l'article L 1442-9 du Code de l'Urbanisme qui impose que les règles d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans.

2. Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutre, les projets immobiliers rendront cette zone plus dangereuse, plus de pollution, plus de nuisances sonores ?

Réponse de la commune :

Cette procédure ne donne pas de nouveaux droits à construire, il s'agit simplement de faire en sorte que le cahier des charges du lotissement soit compatible avec les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Rappelons que les règles de la zone UCP s'appliquent déjà au lotissement de la Doutre depuis que le PLU a été approuvé le 6 février 2020 conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui impose que les règles d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans.

3. Capacité des parkings jugée insuffisante, en particulier à proximité de l'Ecole Ste Thérèse, est-il possible de construire des parkings souterrains non inondables en nombre suffisant ?

Réponse de la commune :

Cette remarque ne porte pas sur la procédure en soi. Quoi qu'il en soit, le règlement de la zone UCP fixe des règles qui s'imposent au stationnement et dans le cas présent deux places de stationnement par nouveau logement doivent être réalisées.

4. De nouveaux programmes (Zone Ind d'Ozoir vers la gare, Zone de la mairie, zone de Plume Vert, zone du Marché, zone de l'ancienne gare) V a-t-il un plan de circulation pour accompagner cette augmentation de population induite ? (Art L 121-1 du Code de l'Urbanisme)
5. Prévoit-on une adaptation des infrastructures municipales pour accompagner cette densification urbaine ? (Art L. 111-1-1 du Code de l'Urbanisme)
6. Ces projets contribuent à enclaver complètement le lotissement, avec seulement 2 + 1 entrées, comment assurer l'accessibilité en cas d'urgence ?
7. Il existe déjà des problèmes de pression d'eau avec ces nouveaux logements, que prévoit la commune pour redimensionner les infrastructures ?

Réponse de la commune aux questions 4/5/6 et 7 :

Ces remarques ne portent pas sur la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre.

ETHIQUE

1. Jean-François ONETO, maire d'Ozoir-la-Ferrière, aussi vendeur dans le cadre du projet UNITI, conféré article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, juge et partie ?

2. Intérêt personnel dans cette enquête publique, conflit d'intérêt ?
3. Procédure de mise en concordance intervient concomitamment au projet du promoteur UNITI, concernant aussi la propriété de plusieurs élus locaux, des éléments qui pourraient justifier un détournement de pouvoir ?
4. Cette situation ne crée-t-elle pas un environnement propice aux décisions partiales et contestables ? (art L. 122-2 du Code de l'Urbanisme)

Réponse de la commune aux questions 1/2/3 et 4 :

Pour rappel, la loi n ° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR), puis la loi 11 ° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont fait évoluer les textes sur les lotissements (L.442-9 et suivants du code de l'Urbanisme), sans toutefois modifier la portée des règles de caducité, lesquelles continuent à ne pas remettre en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis.

Ainsi, l'article L.442-9 du code de l'Urbanisme prévoit que " les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu".

Toutefois, cet article prévoit également que les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

C'est à travers la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre que la loi se traduit.

Cette procédure est légiférée par l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme
La commune a été saisie pour mettre en œuvre cette procédure, les colotis se trouvent entre 2 règlements et face à des contentieux.

LOCALISATION

1. 5 secteurs de densification à prioriser cités dans Ozoir Mag d'avril 2023, autres que Poirier ?
2. En est-il, en sera-t-il de même avec tous les autres domaines d'Ozoir : le domaine d'Arminvilliers, le Clos des Vignes, Notre Dame, les Pins, Belle Croix, la Brèche aux Loups ?
3. Pourquoi ce projet ne concerne que le cahier des charges du Domaine Poirier, quid des autres ASL de la commune d'Ozoir ?

4. Ce lotissement ne fait pas partie des 5 secteurs clés ouverts au développement de l'habitat, pourquoi vouloir modifier notre règlement ?

Réponse de la commune aux questions 1/2/3 et 4 :

Le nécessaire sera fait pour les lotissements dans la même situation. La commune a dû réagir rapidement sur ce quartier car la modification du cahier des charges de 2023 est venue le mettre en illégalité alors qu'il avait été mis en conformité en 2018.

ECOLOGIE, EAU

1. Avec de plus en plus d'urbanisation, quelle surface de terre restera-t-il pour absorber les eaux de pluie ?
2. Des travaux de grandes envergures avec parkings souterrains risquent d'endommager les biens se situant autour. En particulier les maisons proches ?
3. Quelle garantie pour préserver les espaces verts et la biodiversité locale ?
4. Terrain argileux, gonflements et mouvements de sols, maisons sans sous-sol et de hauteur modérée, compatible avec l'urbanisation souhaitée dans le PLU ?
5. Pourquoi accorder encore de tels programmes immobiliers alors que notre coulée verte reste un des seuls poumons préservés de cette ville en mutation ?

Réponse de la commune aux questions 1/2/3/4 et 5 :

Cette procédure n'ouvre pas de nouveaux droits à construire, il s'agit simplement de faire en sorte que le cahier des charges du lotissement soit compatible avec les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Rappelons que les règles de la zone UCP s'appliquent déjà au lotissement de la Doutre depuis que le P.L.U. a été approuvé le 6 février 2020 conformément à l'Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui impose que les règles d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans.

De plus, précisons que la problématique des eaux pluviales est déjà gérée dans le règlement du PLU de la zone UCP avec l'obligation de conserver 40% de pleine terre qui permet également de préserver les espaces verts puisque aucune construction souterraine n'est possible dans le cadre de la pleine terre. Enfin concernant les terrains argileux, rappelons que le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 instaure des obligations nouvelles dans les zones d'aléas moyen et fort ce qui est le cas pour le domaine du Poirier. De plus, l'ensemble des coulées vertes ont été zonées en NCV et sont par conséquent toujours totalement préservées.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1. Pourquoi remettre en question ce cadre de vie ?
2. Motivations et intérêts des projets de construction ?
3. Ne peut-on conserver une cohérence architecturale ?

Réponse de la commune aux questions 1/2 et 3 :

L'objectif de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière n'est pas de remettre en question le cadre de vie, ni de perdre l'harmonie architecturale du domaine. Il s'agit d'une procédure pour éviter tous contentieux pour tout nouveau projet de construction.

En effet, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges. En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

CLOTURES

1. Autoriser les clôtures, contraire aux orientations écologiques ? (Trame verte)
2. L'instauration de clôtures séparatives n'est-elle pas en opposition aux enjeux de biodiversité du PLU ?

Réponse de la commune aux questions 1 et 2 :

Il est à noter que dans la zone UCp, les clôtures en limites séparatives peuvent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive, soit d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune afin justement de préserver les enjeux de biodiversité,

CONDITIONS DE L'ENQUETE

1. Pourquoi une enquête si soudaine, et avec un délai de réponse si court de 15 jours ?
2. Pourquoi ne pas laisser plus de temps pour ce sujet crucial (délai de 15 jours seulement) ?

Réponse de la commune :

Conformément à l'article L.123-9, une enquête publique qui ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale peut durer 15 jours. Les règles applicables ont été créées dans le cadre de l'élaboration du PLU qui a fait l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois pendant laquelle elles n'ont pas fait l'objet d'observations de la population. Il s'agit ici uniquement de supprimer les règles non conformes.

3. Pourquoi ne pas l'avoir fait en 2020 ?

Réponse de la commune :

En 2020, le cahier des charges ne contenait pas de dispositions contraires au PLU.

4. Concordance de cette enquête avec les projets immobiliers (AFC, UNITI) ?

Réponse de la commune :

Concernant le projet AFC, celui-ci a déjà été déposé et accordé par les Services de la commune, Le projet UNITI ne fait quant à lui l'objet d'aucun dépôt à ce jour.

Quoi qu'il en soit, la mise en concordance du Cahier des Charges du lotissement de La Doutre repose uniquement sur le fait d'éviter tout contentieux pour les nouveaux projets de construction à venir.

5. Pourquoi évoquer un cahier des charges de 2018, alors que lors de l'achat de notre maison en avril 2023, le notaire nous a communiqué celui daté de 1998 ?

Réponse de la commune :

La commune ne peut pas connaître la raison pour laquelle le notaire ne lui a pas transmis le cahier des charges de 2018.

6. En quoi les dispositions des articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du cahier des charges présentent des incompatibilités radicales avec les dispositions du PLU ? (Réf Zeitoun avocat)

Réponse de la commune :

Comme indiqué dans la notice de présentation, les articles 7,8 et 10 portent sur la destination des constructions qui est régit par les articles L1 51-27 et L1 51-28 du Code de l'Urbanisme, ils doivent donc être conformes à l'article 1 du règlement de la zone UCp.

Concernant les articles 8 et 9, portant sur l'aspect architectural des constructions, ces derniers sont régis par le règlement du PLU. Dans son article 4 conformément à l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme, concernant les articles 11 et 12 portant sur les clôtures, ces derniers sont également régis par l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme et ont été traduits dans le à travers l'article 4.6 de son règlement. L'ensemble des articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du Cahier des Charges est bien de nature réglementaire et à ce titre figure dans le règlement du Plan local d'Urbanisme, C'est en ce sens qu'ils ont été modifiés pour être mis en concordance avec le PLU.

7. Le PLU ne prévoit aucune nécessité ni même aucun objectif de densification des logements présents à l'intérieur du lotissement de La Doutre, pourquoi ce projet ?

Réponse de la commune :

L'objectif n'est pas de densifier le lotissement de La Doutre mais d'éviter tous contentieux pour tout nouveau projet de construction.

Les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

Liste des annexes

- 1 Désignation du Commissaire-Enquêteur par le TA de Melun
- 2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 3 Attestations de parutions presse
- 4 Constats d'affichage municipal
- 8 PV de Synthèse des observations
- 9 Mémoire en réponse de la mairie d'Ozoir-la-Ferrière
- 10 Articles du PLU d'Ozoir-la-Ferrière concernés par le projet

Commune d'Ozoir-la-Ferrière



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU
LOTISSEMENT DE LA DOUTRE AVEC LE PLAN LOCAL
D'URBANISME D'OZOIR-LA-FERRIERE**

I. Généralités

a. Objet de l'enquête et contexte

L'enquête publique porte sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre, document de droit privé, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière approuvé le 6 février 2020 par délibération du Conseil Municipal, modifié par délibération par le Conseil Municipal en date du 23 septembre 2021.

Le porteur du projet est la commune d'Ozoir-la-Ferrière, qui représente l'autorité compétente chargée de l'organisation de cette enquête et aussi le maître d'ouvrage dans la mesure où, selon les textes, l'autorité compétente pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

b. Présentation du projet

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du CU.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière souhaite rendre compatible le cahier des charges du lotissement de La Doutre avec son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2020, puis modifié le 23 septembre 2021, et plus particulièrement avec son règlement qui est le reflet du parti d'aménagement de la commune.

En application de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis.

L'objectif de la procédure de mise en concordance est de mettre en harmonie le cahier des charges du lotissement de La Doutre avec les règles nouvelles fixées par Plan Local d'Urbanisme, afin d'unifier les règles opposables.

Cette mise en concordance concerne plus précisément 6 articles parmi les 17 du cahier des charges.

c. Déroulement de l'enquête

Par décision en date du 26 avril 2024, Madame la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Frédéric Roland en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Conformément à l'arrêté municipal 43/2024 en date du 30 avril 2024, et conformément à l'article L.123-9, cette enquête publique qui ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, s'est déroulée pendant une durée de 15 jours consécutifs du vendredi 17 mai 2024 à 9h00 au vendredi 31 mai 2024 à 17h30 inclus.

Les règles applicables ont été créées dans le cadre de l'élaboration du PLU qui a fait l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois pendant laquelle elles n'ont pas fait l'objet d'observations de la population. Il s'agit ici uniquement de supprimer les règles non conformes.

Dès sa désignation, Madame Christine Do Livramento, Directrice Générale Adjointe de l'Aménagement et des Services Techniques a pris contact avec le commissaire enquêteur. Les échanges se sont ensuite poursuivis par voie électronique, mais aussi au cours de plusieurs réunions téléphoniques pour la prise de connaissance du projet et de ses enjeux d'une part, et pour la préparation de l'organisation de l'enquête d'autre part.

Une réunion au siège de l'enquête ainsi qu'une visite du lotissement de la Doutre, ont été organisées le lundi 13 mai. Une réunion avec le maire d'Ozoir-la-Ferrière a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

Par arrêté n° 43/2024, en date du 30 avril 2024, Monsieur le maire d'Ozoir-la-Ferrière a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutre avec le PLU.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Sa durée est fixée à 15 jours consécutifs du vendredi 17 mai au vendredi 31 mai
- Le siège de l'enquête se situe au Pôle Municipal situé au 19/21 rue Henri Beaudelet
- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les journaux diffusés dans le département de la Seine-et-Marne.
- Le commissaire enquêteur tiendra 2 permanences les :

Vendredi 17 mai 2024 de 9h à 12h

Vendredi 31 mai 2024 de 14h à 17h30

- Chacun pourra déposer ses observations :

Au siège de l'enquête sur les registres mis à déposition

Par courrier adressé au Commissaire enquêteur à la Direction de l'urbanisme de la mairie

Par courrier électronique à l'adresse PLU@mairie-ozoir-la-ferriere.fr

Directement auprès du Commissaire enquêteur lors des 2 permanences

Composition du dossier d'enquête :

- Liste des pièces de prescription de l'enquête publique et nomination du Commissaire enquêteur : Arrêté n° 43/2024, Décision TA référence E24000031/77
- Notice de Présentation du projet de mise en concordance
- Liste des pièces de mesures d'information du public :
- Capture d'écran du site de publication de l'arrêté prescrivant l'enquête
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Avis d'enquête publique publié sur le moniteur 77 web
- Attestations de parution de l'avis des journaux (Le Pays Briard)

- Photos des affiches
- Registre d'enquête publique coté et paraphé

Déroulement de l'enquête

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête qui s'est déroulée de façon satisfaisante, les conditions d'accueil du public et de consultation des dossiers étaient de qualité.

A noter l'existence de courriers anonymes adressés aux colotis du lotissement de la Doutre durant l'enquête publique.

Les deux permanences ont fait l'objet d'une affluence importante, conduisant le commissaire enquêteur d'une part, à accepter de nombreuses personnes simultanément, celles-ci étant intéressées par le même sujet car provenant en grande majorité du lotissement concerné par l'enquête publique, d'autre part à changer de salle lors de la 2ème permanence afin d'accroître et améliorer les capacités d'accueil.

Aucun problème grave n'a été signalé sur l'accès et les conditions de fonctionnement du registre électronique et/ou de la messagerie par le public, hormis l'accès à l'historique des avis.

Les règles de procédure prévues par la loi et relatives à la démocratisation des enquêtes publiques et plus particulièrement la procédure régie par l'article L.442-11 du code de l'urbanisme ont été respectées et appliquées.

L'enquête s'est déroulée selon les méthodes, principes et prescriptions prévus par la réglementation, la jurisprudence et les usages.

A noter le contexte particulier dans lequel se trouvait le maire d'Ozoir-la-Ferrière durant le déroulement de cette enquête. En effet, d'une part, Monsieur Oneto fait partie des colotis du lotissement de la Doutre, directement impliqué dans un éventuel projet immobilier, d'autre part, il comparaissait devant le Tribunal correctionnel de Paris.

Des faits qui ont été la source de nombreux commentaires sur les observations recueillies.

Ces éléments ont par ailleurs, contribué à créer un climat de suspicion pour un certain nombre de personnes, estimant le dépôt des observations peu sécurisé, sans récépissé, sans vérification des identités des personnes.

A l'expiration du délai de l'enquête le 31 mai 2024, jour de la dernière permanence, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête à 17h30. L'enquête s'est déroulée sans incident particulier, l'excellente qualité de l'accueil des personnels de la mairie est à signaler.

Le 11 juin 2024, le commissaire enquêteur a remis en main propre le procès-verbal des observations à la mairie d'Ozoir-la-Ferrière, il a reçu le 17 juin par courrier électronique le mémoire en réponse.

II. Appréciation du projet

a. Appréciation des observations du public

Pour ce qui concerne les 2 permanences assurées :

- 51 personnes présentes durant la permanence du 17 mai
- 35 personnes présentes durant la permanence du 31 mai

Pour ce qui concerne le registre électronique :

- 214 contributions enregistrées
- 212 avis défavorables
- 2 avis favorables (contributions prises en compte aussi sur les registres)
- 1 contribution émane du conseil de l'ASL

Pour ce qui concerne les registres « papier » :

- 10 registres papier ont été utilisés durant l'enquête
- 150 contributions enregistrées
- 145 avis défavorables
- 5 avis favorables
- 1 contribution émane du conseil de l'ASL

Soit un total de 364 observations que l'on retrouve dans les tableaux de synthèse du Procès-Verbal, classées par ordre alphabétique des contributeurs, dont 350 contributions issues des colotis.

Commentaires sur la participation du public :

- Très forte participation sur les trois moyens d'expression mis à la disposition du public.
- 98,6% des contributions expriment un avis défavorable

Cette enquête publique a suscité une mobilisation très importante des colotis concernés par ce projet, ils représentent 96% du total des observations. En effet, les permanences, les registres mis à disposition ainsi l'accès par mails ont démontré le besoin d'exprimer un rejet largement partagé sur le projet porté par la mairie d'Ozoir-la-Ferrière.

5 colotis ont exprimé un avis favorable, justifiant la mise en concordance du cahier des charges pour des raisons légales et invoquant la levée de contentieux possibles dans le cadre de ventes potentielles de biens immobiliers. A noter qu'ils sont impliqués dans des projets immobiliers actuels ou futurs.

Sur les 359 avis défavorables exprimés, une synthèse des thèmes récurrents pour justifier cette prise de position a permis de définir les principaux sujets soulevés.

Ils concernent avant tout la défense du cadre de vie actuel

Pour la plupart des colotis qui ont exprimé un avis défavorable, ce projet de mise en concordance est vécu comme une atteinte au cadre de vie particulièrement apprécié de ce lotissement. En effet, la suppression d'un certain nombre d'articles du cahier des charges engendrerait une détérioration des conditions de vie au sein du lotissement en autorisant en particulier des logements collectifs.

Les observations démontrent un profond attachement au cadre exclusivement pavillonnaire de ce lotissement, garanti par un certain nombre d'articles du cahier des charges actuel

b. Réponses de la commune aux interrogations

En préambule :

Le PLU est applicable depuis le 6 février 2020. Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions qui ont été élaborées se sont inspirées du cahier des charges en vigueur à l'époque. Lors de l'enquête publique relative au PLU, les règles afférentes au quartier n'ont pas soulevé de remarques. L'objet de l'enquête de mise en concordance n'est pas de modifier le PLU qui s'applique depuis maintenant plus de 4 ans mais de faire appliquer la loi suite à une modification non conforme du cahier des charges le 12 avril 2023. La ville a été saisie et alertée par des habitants du quartier. Désormais, l'objectif est de permettre aux colotis grâce à la mise en concordance des documents du lotissement de bénéficier de l'intégralité des droits à construire résultant de l'application du document d'urbanisme. Toute discordance entre le cahier des charges et le PLU en ce qui concerne les règles de construction fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis, qui souhaitent obtenir une autorisation de construire. Or les dispositions réglementaires d'un cahier des charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme.

Concernant le cadre de vie du lotissement de La Doutre :

L'objectif n'est pas de densifier le lotissement de La Doutre,

L'objectif de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière n'est pas de remettre en question le cadre de vie, ni de perdre l'harmonie architecturale du domaine, ni de dévaluer la valeur du domaine. Il s'agit d'une procédure pour éviter tous contentieux pour tout nouveau projet de construction.

En effet, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une forte insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges. En effet, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve

du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges. Ainsi, des travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages et remise en compte des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Il apparaît donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

Le cahier des charges concerné par cette procédure est celui qui a été modifié en 2023 par l'ASL.

Sur les articles concernés :

Comme indiqué dans la notice de présentation, les articles 7,8 et 10 portent sur la destination des constructions qui est régit par les articles LI 51-27 et LI 51-28 du Code de l'Urbanisme, ils doivent donc être conformes à l'article 1 du règlement de la zone UCp.

Concernant les articles 8 et 9, portant sur l'aspect architectural des constructions, ces derniers sont régis par le règlement du PLU. Dans son article 4 conformément à l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme, concernant les articles 11 et 12 portant sur les clôtures, ces derniers sont également régis par l'article R. 151-41 du Code de l'Urbanisme et ont été traduits dans le à travers l'article 4.6 de son règlement. L'ensemble des articles 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du Cahier des Charges est bien de nature règlementaire et à ce titre figure dans le règlement du Plan local d'Urbanisme, C'est en ce sens qu'ils ont été modifiés pour être mis en concordance avec le PLU.

Cette procédure n'ouvre pas de nouveaux droits à construire, il s'agit simplement de faire en sorte que le cahier des charges du lotissement soit compatible avec les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Rappelons que les règles de la zone UCP s'appliquent déjà au lotissement de la Doutre depuis que le P.L.U. a été approuvé le 6 février 2020 conformément à l'Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme qui impose que les règles d'urbanisme d'un lotissement deviennent caduques au terme de 10 ans.

De plus, précisons que la problématique des eaux pluviales est déjà gérée dans le règlement du PLU de la zone UCP avec l'obligation de conserver 40% de pleine terre qui permet également de préserver les espaces verts puisque aucune construction souterraine n'est possible dans le cadre de la pleine terre. Enfin concernant les terrains argileux, rappelons que le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 instaure des obligations nouvelles dans les zones d'aléas moyen et fort ce qui est le cas pour le domaine du Poirier. De plus, l'ensemble des coulées vertes ont été zonées en NCV et sont par conséquent toujours totalement préservées.

C. Appréciation du commissaire enquêteur

Dans le cadre de cette enquête publique, on a pu constater le rejet massif de ce projet exprimé par un nombre très important d'observations portant un avis défavorable.

L'expression de la défense d'un cadre de vie agréable et particulièrement apprécié. Ce projet n'a pas vocation à remettre en cause cette situation, mais intervient pour clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

Les lotissements sont régis par des documents suivant la date de leur construction. Ainsi le législateur a indiqué que « le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé » sont caducs au bout de 10 ans lorsque la commune s'est dotée d'un plan local d'urbanisme. L'objectif du législateur est d'ouvrir les droits à construire et de lutter contre le mitage des terrains, mais attention au respect des clauses contractuelles. Dans les documents régissant les lotissements, il y a des clauses de nature contractuelle qui définissent les droits et obligations entre voisins. Ces clauses sont maintenues même si les documents deviennent caducs du fait de la loi. En effet, les colotis se sont engagés entre eux par un contrat. Cet engagement ne peut pas être remis en cause.

En effet, le cahier des charges d'un lotissement, comme celui de la Doutre, contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle (et de nature très vaste), mais il peut également renfermer des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire si le cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente.

Ainsi, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement de La Doutre sont contractuelles. Les colotis doivent donc appliquer simultanément deux réglementations qui peuvent être divergentes, voire contradictoires. Cette situation présente une insécurité juridique, l'obtention d'un permis de construire ne garantissant pas au pétitionnaire qu'il respecte par ailleurs le cahier des charges.

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le P.L.U. de la commune d'Ozoir-la-Ferrière est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du code de l'Urbanisme, qui dispose que :

"Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme."

Au titre de l'article R.442-19, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire le Maire.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 R.123-1 à R.123-46 du code de l'Environnement et délibération motivée du conseil municipal.

III. Les conclusions motivées

Après avoir examiné l'ensemble des critères ci-dessus, relatifs à cette enquête publique, le commissaire enquêteur estime que ce projet, contribuera à clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis. permettra de poursuivre le développement de la ville d'Ozoir-la-Ferrière

En conclusion, le commissaire enquêteur

donne un **AVIS FAVORABLE**

Au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Fait à Mitry Mory le 24 juin 2024

Le Commissaire Enquêteur

Frédéric ROLAND

