

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Melun, le 30/04/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN

43 rue du Général de Gaulle

77000 Melun Cedex

Téléphone : 01.60.56.66.30

Télécopie : 01.60.56.66.10

Greffes ouvert du lundi au vendredi de
9 h 00 à 17 h 00

E24000031 / 77

Monsieur Frédéric ROLAND

27 avenue Lamartine

77290 MITRY-MORY

Dossier n° : E24000031 / 77

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Douvre avec le
PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle la
présidente du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

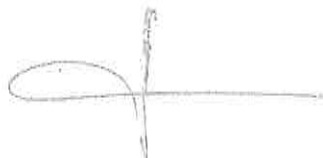
En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de
me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur que vous trouverez sur le
site internet du tribunal administratif de Melun.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de
l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du
dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les
conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions
motivées à la présidente du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par
l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations
et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête
publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original
d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération
distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

26/04/2024

N° E24000031 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 22/04/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doure avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière* ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2023 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Stéphanie GHALEH-MARZBAN, première vice-présidente, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Frédéric ROLAND est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Joël CHAFFARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière, à Monsieur Frédéric ROLAND et à Monsieur Joël CHAFFARD.

Fait à Melun, le 26/04/2024

La première vice-présidente,



S. GHALEH-MARZBAN



2024/.....

Parafe

ARRÊTÉ N°43/2024

OBJET : ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LE 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-FERRIERE

Le Maire de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière ;

Vu les articles L 442-11, R 442-19 du code de l'urbanisme ;

Vu les articles L 123-1 à 123-19, R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Melun du 26 avril 2024 désignant Monsieur Frédéric ROLAND en qualité de Commissaire-Enquêteur ;

Vu les pièces du dossier de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutré avec le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant la nécessité réglementaire de soumettre à enquête publique ce dossier préalablement à la prise d'un arrêté de mise en concordance ;

ARRETE

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutré avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune, du 17 au 31 mai 2024.

Article 2 : Le projet de mise en concordance concerne les articles 7, 8 et 10 de la rubrique « nature des occupations interdites », 8 et 9 de la rubrique « aspect des constructions », 10 de la rubrique « traitement paysager des espaces libres » et 11 et 12 de la rubrique « clôtures ».

Article 3 : Monsieur Frédéric ROLAND a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun.

Article 4 : Le dossier de mise en concordance, ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés du 17 au 31 mai 2024, au Pôle Municipal, 19-21 avenue Henri Beaudetet, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h30. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'Ozoir-la-Ferrière, Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine, 45 avenue du Général de Gaulle 77330 Ozoir-la-Ferrière. Ce dossier sera également consultable sur le site internet de la ville www.mairie-ozoir-la-ferriere.fr

Article 5 : Indépendamment des dispositions du précédent article, le Commissaire Enquêteur sera présent à la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine dans les locaux du Pôle Municipal, pour recueillir les observations du public, pendant les jours suivants :

- ✓ Le 17 mai 2024 de 9 h à 17 h
- ✓ Le 31 mai 2024 de 14 h à 17 h

2024/.....

Parafe

L'adresse courriel PLU@mairie-ozoir-la-ferriere.fr sur laquelle le public pourra déposer ses observations sera dédiée à l'enquête.

Article 6 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera dans la huitaine le porteur de projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de la commune, le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 7 : A réception du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, copie sera adressée au préfet et au président du tribunal administratif ; le public pourra consulter les documents à la Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Article 8 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage. Ces mesures de publicité seront justifiées par une attestation du Maire.

L'avis indiquera l'objet de l'enquête, les nom et qualité du commissaire-enquêteur, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

Un exemplaire des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique pour la première insertion et pendant l'enquête pour la seconde insertion.

Article 9 : le présent arrêté sera inscrit au registre des arrêtés du Maire.

Article 10 : Le présent arrêté pourra être déféré au Tribunal Administratif de Melun dans les deux mois à compter de la réception.

Fait à Ozoir-la-Ferrière le 30 avril 2024

Le Maire,
Jean-François ONETO.



10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE D'OZOIR LA FERRIERE**

nathalie RISSEL

Date et heure d'envoi : 14/05/2024 12:03:22

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73651383**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'Incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires

SAS au capital 480 000€, représentée par son

représentant permanent **David SHAPIRO**

, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 2EME AVIS

Plan Local d'Urbanisme

lotissement de la Doutré

Maïre d'OZOIR-LA-FERRIERE

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PAYS BRIARD

SEINE ET MARNE

Le 21/05/2024

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex



MEDIALEX

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marine DECEROIT**

DESTINATAIRE : **MAIRIE D'OZOIR LA FERRIERE**

nathalie RISSEL

Date et heure d'envoi : 30/04/2024 18:11:21

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73651380**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires

SAS au capital 480 000€, représentée par son

représentant permanent **David SHAPIRO**

, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS

Plan Local d'Urbanisme

lotissement de la Doutre

COMMUNE d'OZOIR-LA-FERRIERE

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PAYS BRIARD

SEINE ET MARNE

Le 03/05/2024

David SHAPIRO

Représentant permanent de Médialex

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Legal digital

Attestation de parution

Dossier n°2173412
Référence client : ENQUETE PUBLIQUE

Le 30/04/2024

COMMUNE OZOIR LA FERRIERE

Support de publication

Journal	mesinfos.fr/lemoniteur77
Date de publication	03/05/2024
Département	77 - Seine-et-Marne

Texte de l'annonce

Legal digital

Attestation de parution

Dossier n°2173449
Référence client : ENQUETE PUBLIQUE

Le 30/04/2024

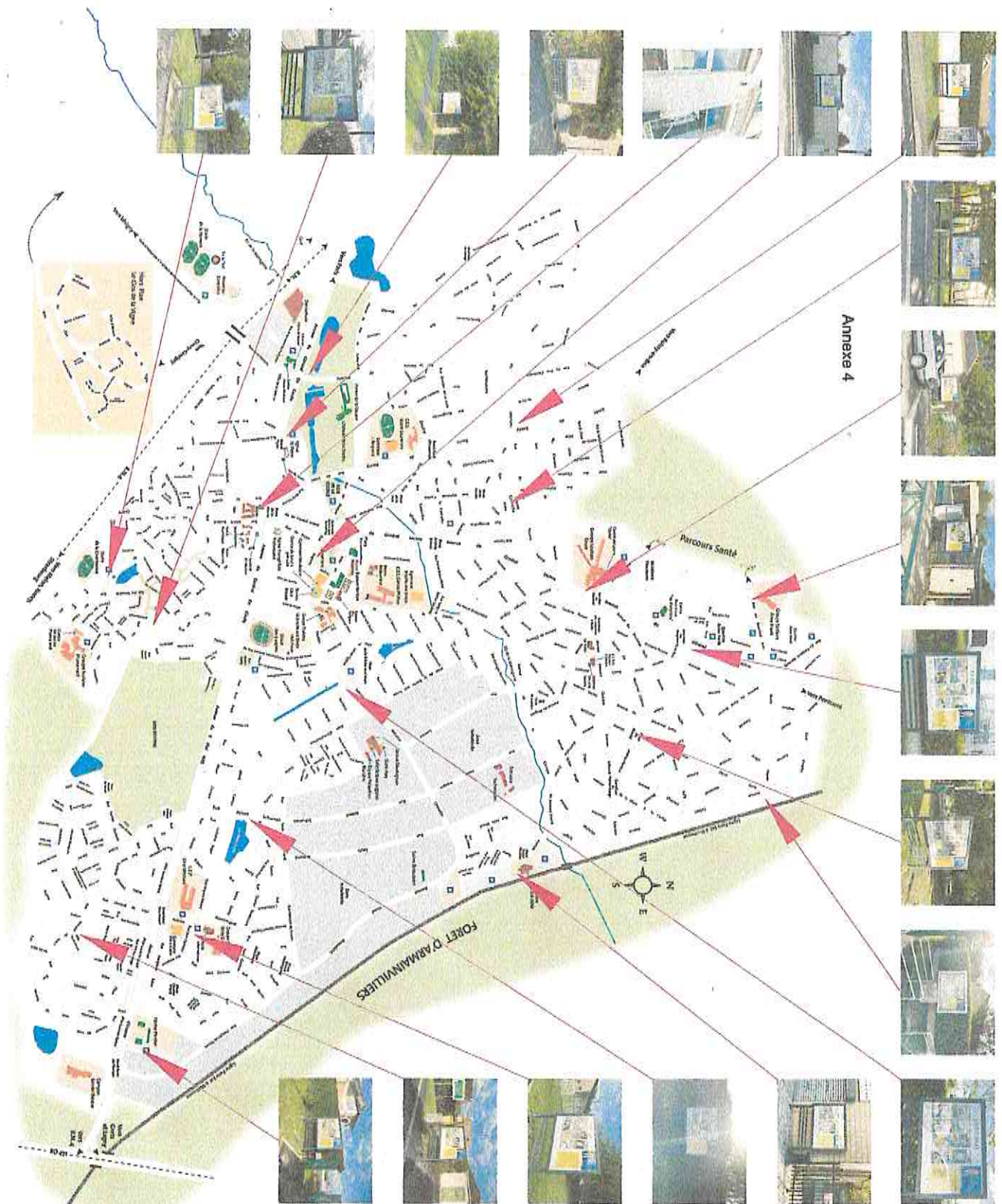
COMMUNE OZOIR LA FERRIERE

Support de publication

Journal	mesinfos.fr/lemoniteur77
Date de publication	21/05/2024
Département	77 - Seine-et-Marne

Texte de l'annonce
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Emplacement panneaux ANNEXE 4



PORTEUR DU PROJET
Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Département de la Seine-et-Marne

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE AU PROJET DE
MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES
CHARGES DU LOTISSEMENT DE LA DOUTRE AVEC
LE PLU DE LA COMMUNE D'OZOIR-LA-FERRIERE

Ouverte du vendredi 17 mai à 9h00

Au vendredi 31 mai à 17h30

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
des observations reçues

Etabli par

Frédéric Roland : Commissaire enquêteur

1. PREAMBULE

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doure avec le PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

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.

1.2. Contexte réglementaire

Cette enquête a été effectuée 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.

L'article L442-9 indique dans son début que les règles d'urbanisme contenues dans le cahier des charges approuvé 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, ce qui est le cas.

L442-11 qui permet au maire, après enquête publique, de modifier le cahier des charges devant ce risque il est apparu préférable à la municipalité d'utiliser la procédure de l'article approuvé d'un lotissement pour le mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme.

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.

1.3. Objectif du procès-verbal de synthèse

Le présent procès-verbal de synthèse a pour objectif de permettre au responsable du projet, de prendre connaissance des préoccupations et suggestions du public qui se sont exprimées pendant l'enquête publique. Il est aussi un moyen pour le commissaire enquêteur de lui faire part, à l'issue de cette enquête, des différentes interrogations nées de son analyse du dossier.

Par ce moyen, le commissaire enquêteur sollicite les observations en réponse du porteur du projet sur les différents points soulevés.

1.4. Organisation et déroulement de l'enquête publique

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 1^{er} juin, a permis d'aborder les points complémentaires pour la compréhension de ce dossier.

1. 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 Beaufort
- 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 disposition
 - 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

2. 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

3. 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 2^{ème} 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 projet immobilier en cours, d'autre part, il comparaisait 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.

1.5. Le bilan de la participation du public au cours de cette enquête publique

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, classées par ordre alphabétique des contributeurs

Commentaire sur la participation du public :

- Très forte mobilisation du public directement concerné par cette enquête.
- 98,6% des contributions expriment un avis défavorable

Principales questions issues des registres et courriels

OBJECTIFS DU PROJET (art 7, 8, 10)

- 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 ?
- Quelles sont les réelles motivations pour remettre en question ce cadre de vie ?
- Quels sont les intérêts à de tels projets de construction ?
- Pourquoi ne pas maintenir le cadre pavillonnaire ? (Art 7)
- Pourquoi perdre l'harmonie architecturale du domaine ? (art 8, 9, 10)
- Quel est le résultat escompté de cette mise en concordance ?
- Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?
- Ce projet n'a pas lieu d'être puisque le domaine Poirier est classé zone UCP en accord avec le PADD ?
- 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 ?

CIRCULATION STATIONNEMENT SECURITE INFRASTRUCTURES

- Mise en concordance se traduira par des constructions d'immeubles incontrôlées ?
Conséquences pour la sécurité des enfants aux abords des écoles ?
- Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de la Doutre, projets immobiliers rendront cette zone plus dangereuse, plus de pollution, plus de nuisances sonores ?
- Capacité des parkings insuffisante, en particulier à proximité de l'Ecole Ste Thérèse, est-il possible de construire des parkings souterrains non inondables en nombre suffisant ?
- 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) y a-t-il un plan de circulation pour accompagner cette augmentation de population induite ? (art L.121-1 du Code de l'Urbanisme)
- Prévoit-on une adaptation des infrastructures municipales pour accompagner cette densification urbaine ? (art L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme)
- 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

ETHIQUE

- 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)

LOCALISATION

- 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 ?

ECOLOGIE EAU (art 10)

- 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 ?

ASPECT DES CONSTRUCTIONS (art 8 & 9)

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

CLOTURES (art 11 & 12)

- 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 ?

CONDITIONS DE L'ENQUETE

- Pourquoi une enquête si soudaine, et avec un délai de réponse si court de 15 jours ?
- Pourquoi ne pas l'avoir fait en 2020 ?
- Pourquoi ne pas laisser plus de temps pour ce sujet crucial (délai de 15 jours seulement) ?
- Concordance de cette enquête avec les projets immobiliers (AFC, UNITY) ?
- Pourquoi évoqué 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 ?
- 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)
- 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 ?

[illegible]

Arrêté n° 43/2024 du 30 avril 2024

1011

.....

non

Décision TA référence E24000031/77 du 26 avril 2024
Arrêté n° 43/2024 du 30 avril 2024

non
non
non
non

Tableau de synthèse des courriels

此項研究之結果顯示，在過去十年中，我國的經濟成長率一直維持在百分之五以上，且近年來有進一步提高之趨勢。此一經濟成長之表現，主要係由於我國政府之積極干預，以及民間企業之努力經營所致。此外，我國政府之對外開放政策，亦為我國經濟成長之重要因素。此一經濟成長之表現，不僅為我國政府之政策提供了有力之支持，亦為我國企業之經營提供了良好之環境。此一經濟成長之表現，亦為我國政府之對外開放政策提供了有力之支持，亦為我國企業之經營提供了良好之環境。

[illegible]

[illegible]

a 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177

[illegible]

Décision TA référence E24000031/77 du 26 avril 2024
Arrêté n° 43/2024 du 30 avril 2024

non
non
non
non
non
non
non
non
non
non
non
non
oui
non
non
non

Remis en main propre

Ozoir-la-Ferrière
Le 11 juin 2024



Frédéric Roland
Commissaire enquêteur



L'Adjointe Déléguée
Josyane MELEARD

Pour le maire
Jean-François Oneto
Maire d'Ozoir-la-Ferrière



OZOIR-LA-FERRIÈRE

Dossier suivi par :
Christine DO LIVRAMENTO
N/Réf : JFO/CDU/2024

Josyane MELEARD Adjointe au
Maire à
Monsieur Le Commissaire
enquêteur
M. Frédéric ROLAND
27 avenue Lamartine
77290 MITRY-MORY

Ozoir-la-Ferrière, le 13 juin 2024

Enquête publique relative au projet 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

Réponses aux principales questions issues du
procès-verbal de synthèse des observations reçues

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.

OBJECTIFS DU PROJET art 7, 8, 10

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 aux questions

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 IJc, 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 à de tels projets de construction ?

4 Pourquoi ne pas maintenir le cadre pavillonnaire ? (Art 7)

5. Pourquoi perdre l'harmonie architecturale du domaine ? (Art 8, 9, 10) 6,

Quel est le résultat escompté de cette mise en concordance ?

Z 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 Doutré 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 Doutré 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 incontrôlés ? 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 incontrôlés.

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 Doutré 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,

2. Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutre, 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 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 parti ?
- 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 n° 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 art 10

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 P.L.U. 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 8 & 9

- 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 II & 12

- 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 ?

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 de 1 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.

2 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.

3. Pourquoi ne pas laisser plus de temps pour ce sujet crucial (délai de 15 jours seulement) ?

Réponse de la commune :

Voir réponse à la question 1 ci-dessus

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 Doutré 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 portant sur la destination des constructions qui est régit par les articles LI 51-27 et Lil 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 P.L.U. 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 sont 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 P.L.U.

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.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.

Josyane MELEARD

Adjointe au Maire



Articles de référence du PLU d'Ozoir-la-Ferrière concernés par la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutre

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ISSUES DU PLU D'OZOIR-LA-FERRIERE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits

- 1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.
- 2 - Toute construction de toute nature dans l'"espace lisière", de la forêt domaniale d'Armainvilliers et de la forêt domaniale de Notre-Dame, identifié au plan de zonage.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 5 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie et des autres rus.

Dans le sous-secteur Nzh :

Sauf par la réalisation d'une étude démontrant l'absence de zone humide de classe 2 telle que définie dans l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement, sur le périmètre du projet :

- 6 - Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- 7 - Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- 8 - Les affouillements, exhaussements mis à part pour les travaux liés à la salubrité et à la sécurité publique.
- 9 - La création de plans d'eau artificiels.
- 10 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers.
- 11 - Le comblement des mares.

12 - Le défrichement des landes.

13 - L'imperméabilisation des sols.

14 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

N.1.2.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisées sous conditions

1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien ou leur mise en valeur.

2 - Les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

De plus, dans les sous-secteurs Np, Ncv et Npzh :

4 - Les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que : agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, kiosque, sanitaires publics, ..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

De plus, dans les sous-secteurs Npzh et Nzh :

5 - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

6 - Les travaux prévus par le plan de gestion.

7 - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur surface totale n'excède pas 1 000 m², que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, ...).

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.4.1.

Dispositions générales

1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

N.4.2.

Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

N.4.3.

Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

N.4.4.

Clôtures

1 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive.

2 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

3 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

N.4.5.

Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 8 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes : - - - -

dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;

les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la

simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures ;
la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...)
pourra être imposée ;
tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCp

ARTICLE UCp.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UCp.1.1.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions à usage de commerce.
- 3 - Les constructions à usage industriel.
- 4 - Les constructions à usage d'artisanat.
- 5 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 6 - Les constructions à usage de bureau.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 8 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 10 - Tous types de constructions dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du ru de la Ménagerie.
- 11 - La carte "remontée de la nappe phréatique"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être précisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

UCp.1.2.

Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet ainsi qu'aux aménagements paysagers.

Les affouillements et exhaussements des sols sont également autorisés dans les secteurs affectés par le risque naturel lié au ruissellement pluvial.

2 - Les ouvrages à condition qu'ils soient réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général. De même sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

3 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol soit réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé.

4 - La carte "remontée de la nappe phréatique"² matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, où le risque devra être reprecisé par une étude de sol à la parcelle, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité et l'étanchéité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, ...

Dans les secteurs concernés par la nappe sub affleurante, où le risque devra être reprecisé par une étude de sol à la parcelle, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

5 - Tout projet de plus de 1 000 m² situé en classe 3 des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles inscrites au SAGE de l'Yerres ne pourra être autorisé sans avoir vérifié préalablement l'absence de caractère humide du secteur concerné par le projet selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

ARTICLE UCp.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UCp.4.1.

Dispositions générales

1 - L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.

5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCp.4.2.

Composition des constructions

1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

4 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

5 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

6 - Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment sont interdites.

UCp.4.3.

Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

UCp.4.4.

Toitures

1 - Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

2 - Les toitures seront en pente et réalisées en matériaux traditionnels. Elles devront se composer d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° sauf pour les vérandas.

3 - Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont admises pour les vérandas.

4 - Seuls les chien-assis et les lucarnes rampantes sont interdits pour permettre l'éclairage éventuel des combles (se référer à la définition des lucarnes).

5 - Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les tuiles canal sont interdites.

6 - Tous les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.

7 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faîtage, prioritairement sur le versant non visible du domaine public ou, si cela s'avère techniquement impossible, de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

8 - Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment dans la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à en limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant leur intégration dans les éléments du bâti.

UCp.4.5.

Annexes

1 - Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

2 - Les annexes pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à deux pans, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

UCp.4.6.

Clôtures

1 - Les clôtures bordant les voies publiques ou privées peuvent : -
soit être constituées d'un mur plein, dans la limite d'une hauteur ne dépassant pas 1,60 mètre ;
soit être constituées d'une partie pleine sur 0,90 mètre de hauteur maximum piliers et portails exclus, avec au dessus des éléments qui doivent conserver une transparence visuelle avec une composition respectant au minimum 1/3 de vide et au maximum 2/3 de plein, sans dépasser 1,80 mètre de hauteur. La clôture peut cependant être doublée par une haie végétale.

2 - Les portes et portails ainsi que leurs piliers ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres.

3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront

constituées soit : - - -

d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;

d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;

d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière devra permettre le passage de la petite faune.

5 - En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant les routes départementales, une attention particulière devra être apportée à la recherche d'un accès sécurisé à la route départementale.

6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.