

Département de la Seine-et-Marne



AFFICHÉ
LE 27/09/2024.

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 Doutré	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
III. Mes conclusions motivées	37

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-Attilly 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 Douvre, 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 Douvre 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 Douvre 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 Douvre 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 Douvre, 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 Doutré 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.

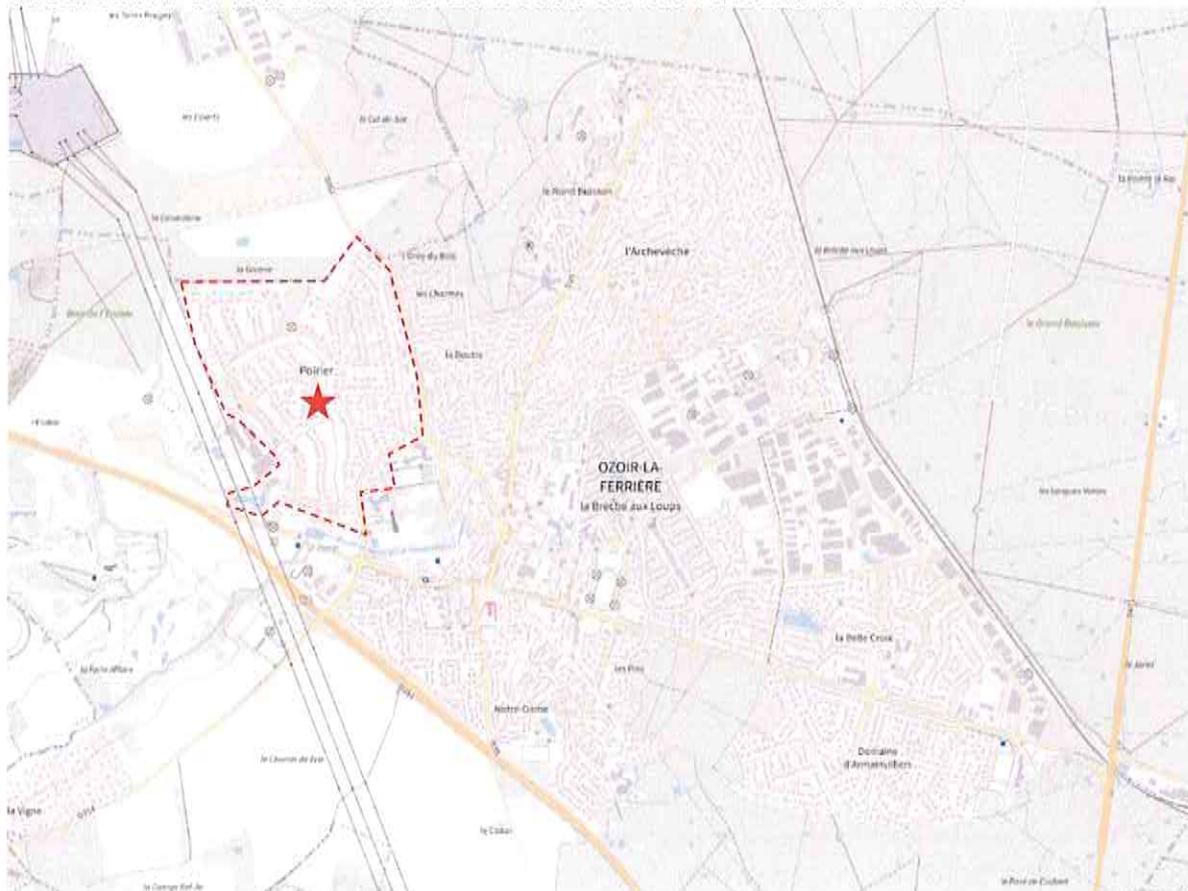
II. Présentation du projet

a. Présentation du lotissement de La Doutré

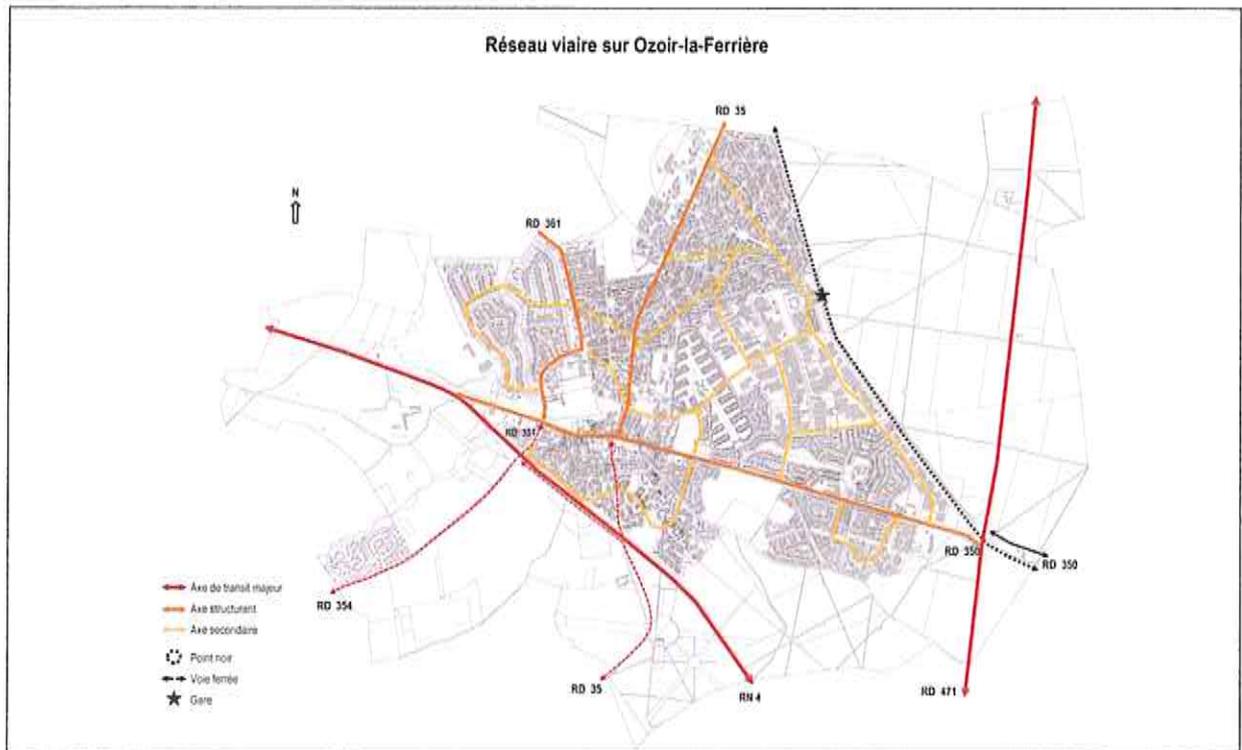


Le lotissement dit de La Doutré correspond au Domaine Poirier qui a été créé en 1991 dans le cadre de l'aménagement et du développement de la commune d'Ozoir la Ferrière sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), dite la ZAC Poirier.

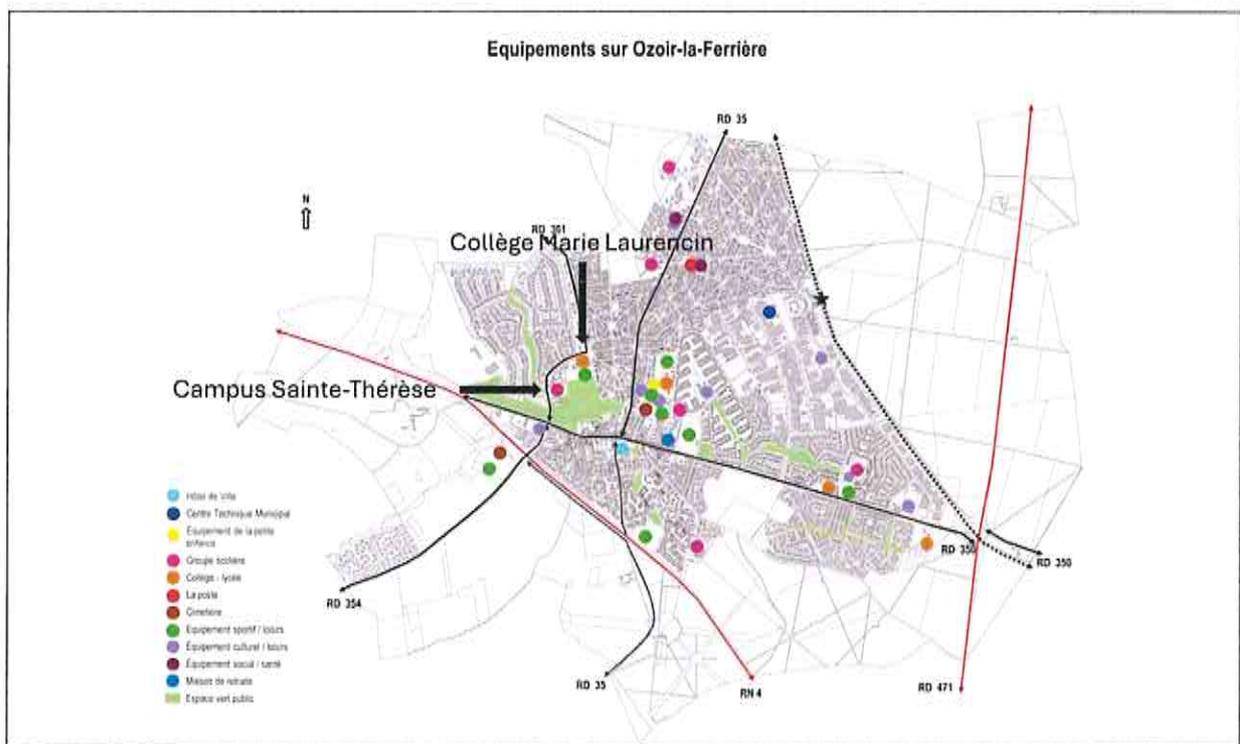
Localisation du lotissement de La Doutré au sein d'Ozoir-la-Ferrière



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 Doutré correspondant à la RD 361, sur son flanc Est.



Il se situe à proximité de deux groupes scolaires

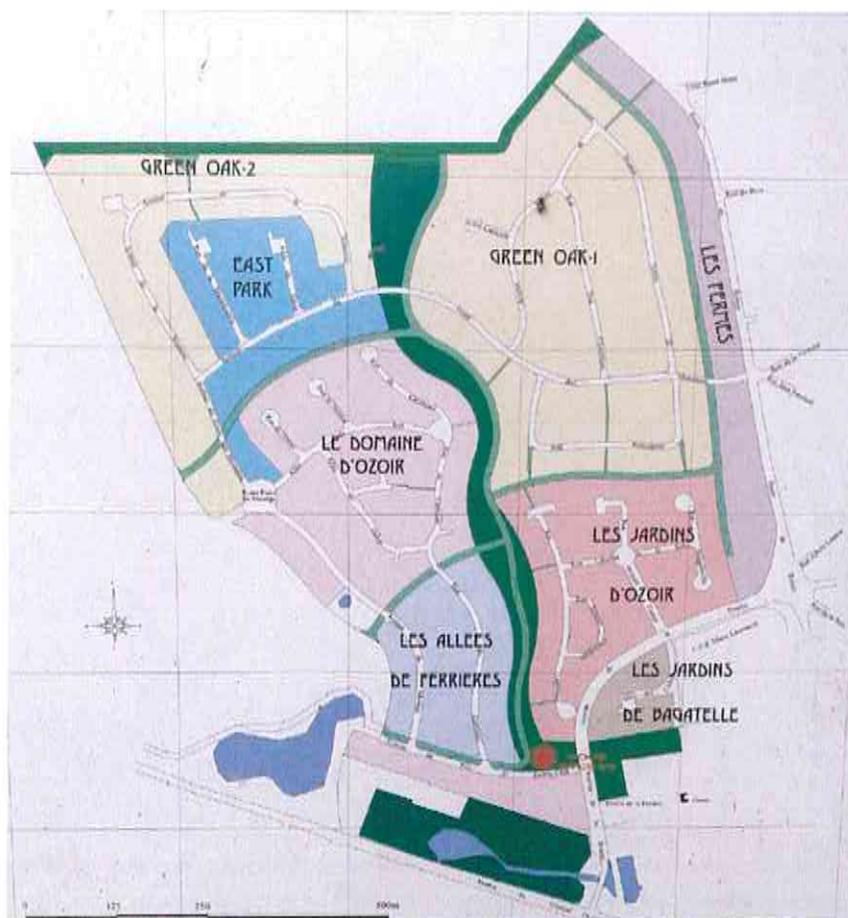


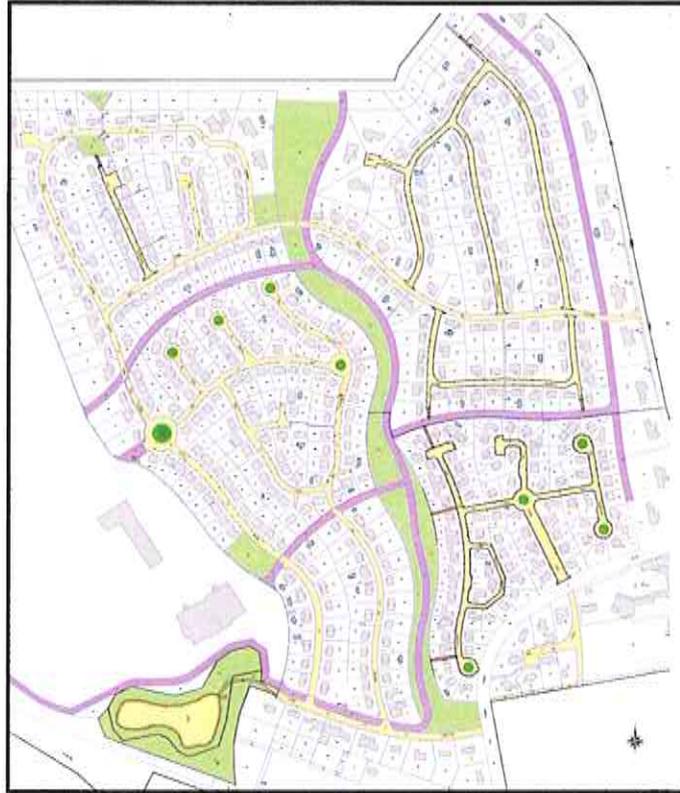
Par ailleurs, le lotissement est encadré par une Association Syndicale Libre (ASL) dont les statuts ont été établis et acceptés en Assemblée Générale le 24 juin 2011 et enregistrés en sous-préfecture de Torcy sous le numéro 81/12, en mars 2012 et par un cahier des charges adopté le 28 juin 2013.

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 Doutré

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 Doutré 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 faîtage 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 ladite énumération 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 des dites 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'arbrisseaux, 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 cavalières

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 Tholon, 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 P.L.U. 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 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

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 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.

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	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 liés à de tels projets de construction ?
				Pourquoi ne pas maintenir le cadre pavillonnaire ? (Art 7)
				Pourquoi perdre l'harmonie architecturale du domaine ?
				Quel est le résultat escompté de cette mise en concordance ?
				Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?
				Pourquoi modifier le cahier des charges qui date de 1998, maintenant ?
				Ce projet n'a pas lieu d'être puisque le domaine Polrier 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 ?
45	13%	SECURITE	une densification qui engendre des risques	La mise en concordance se traduira par des constructions d'immeubles incontrôlées ? Conséquences pour la sécurité des enfants aux abords des écoles ?
250	70%	CIRCULATION, STATIONNEMENT	des axes routiers saturés stationnement difficile et donc anarchique	Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutré, les projets immobiliers rendront cette zone plus dangereuse, plus de pollution, plus de nuisances sonores ?
				Capacité des parkings jugée insuffisante, en particulier à proximité de l'Ecote 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) V a-t-il un plan de circulation pour accompagner cette augmentation de population induite ? (Art L 121-1 du Code de l'Urbanisme)

31	9%	INFRASTRUCTURES	de nouvelles infrastructures nécessaires	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 ?
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 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 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.

2. Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutré, 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 Doutré 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 Doutré.

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 Doutré 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 Douvre 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 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. 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.

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 Douvre 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 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 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 Doutré, pourquoi ce projet ?

Réponse de la commune :

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

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.

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
- 5 PV de Synthèse des observations
- 6 Mémoire en réponse de la mairie d'Ozoir-la-Ferrière
- 7 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 DOUVRE 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 Douvre, 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 Douvre 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 Douvre 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 Douvre 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 Douvre, 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 Douvre 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 Beaudalet
- 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 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

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 Douvre 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 Douvre, directement impliqué dans un éventuel projet immobilier, d'autre part, il comparait 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 Doutré :

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

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'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 L1 51-27 et L11 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.

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 Douvre 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.

III. Mes conclusions motivées

Sur l'enquête,

J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la connaissance du public de manière appropriée (affichage, internet).

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil adaptées aux locaux de la mairie. Je souhaite aussi souligner la qualité d'accueil et de coopération du personnel municipal.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière. Le public a pu consulter le dossier et s'exprimer sur le projet sans rencontrer de difficulté particulière. L'enquête n'a généré aucun incident.

L'ensemble des observations a été porté à ma connaissance.
Toutes les observations ont été étudiées et dans son mémoire en réponse du 13 juin 2024, la commune a apporté des réponses satisfaisantes à ces observations et aux questions associées.

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

L'expression de la défense d'un cadre de vie agréable et particulièrement apprécié.

Ces contributions reflètent les préoccupations de cette population :

Inquiétude quant à la construction de bâtiments dédiés aux logements de type collectif, crainte que les caractéristiques « pavillonnaires » du lotissement soient dénaturées à terme, questions quant aux conséquences sur le voisinage de la réalisation de nouveaux logements avec les répercussions sur la circulation, le stationnement, la sécurité des résidents, l'écologie...

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.

En effet, Le projet consiste à sélectionner les articles du cahier des charges relevant du « réglementaire » et en reprendre leur rédaction pour y référer les règlements des différents points du PLU et permettre l'évolution de l'urbanisation de ce secteur de la commune conformément à la dernière version du PLU adoptée par le conseil municipal.

Sur le fond,

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 Douvre, 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 Douvre 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 Douvre avec le PLU 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.

Pour conclure, je constate que

- certaines dispositions des articles du cahier des charges du lotissement de La Doutré ne sont pas cohérentes avec le règlement du PLU actuellement en vigueur.

- les modifications ne contreviennent pas aux clauses contractuelles régissant les relations entre colotis.

- les enjeux actuels et futurs sont :

- régularisation des modes opératoires de délivrance d'autorisations d'urbanisme
- clarification des conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement
- réaffirmation de la prééminence du PLU sur les clauses « réglementaires » du cahier des charges

Avis

Après avoir examiné l'ensemble des critères ci-dessus, relatifs à cette enquête publique, j'estime que ce projet contribuera à clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

En conséquence,

Je donne un **AVIS FAVORABLE**

Au projet 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.

Fait à Mitry Mory le 24 juin 2024

Le Commissaire Enquêteur

Frédéric ROLAND



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

E24000031 / 77

Monsieur Frédéric ROLAND
27 avenue Lamartine
77290 MITRY-MORY

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

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.

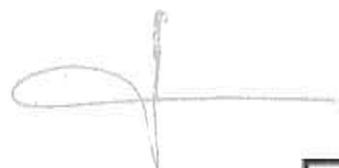
En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur que vous trouverez sur le site internet du tribunal administratif de Melun.

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,



REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée F.legalite.com

93_DE-077-217703503-20240925-DELIB_503_2

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 Douvre 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.

DECIDE

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

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com



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 Beaufort, 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

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E.legalite.com

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
Maire 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

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous



10, Rue de brell - 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 Doure
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

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E.legalite.com

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

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée F-legalite.com

99_DE-077-217703503-20240923-DELIB_503_2

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

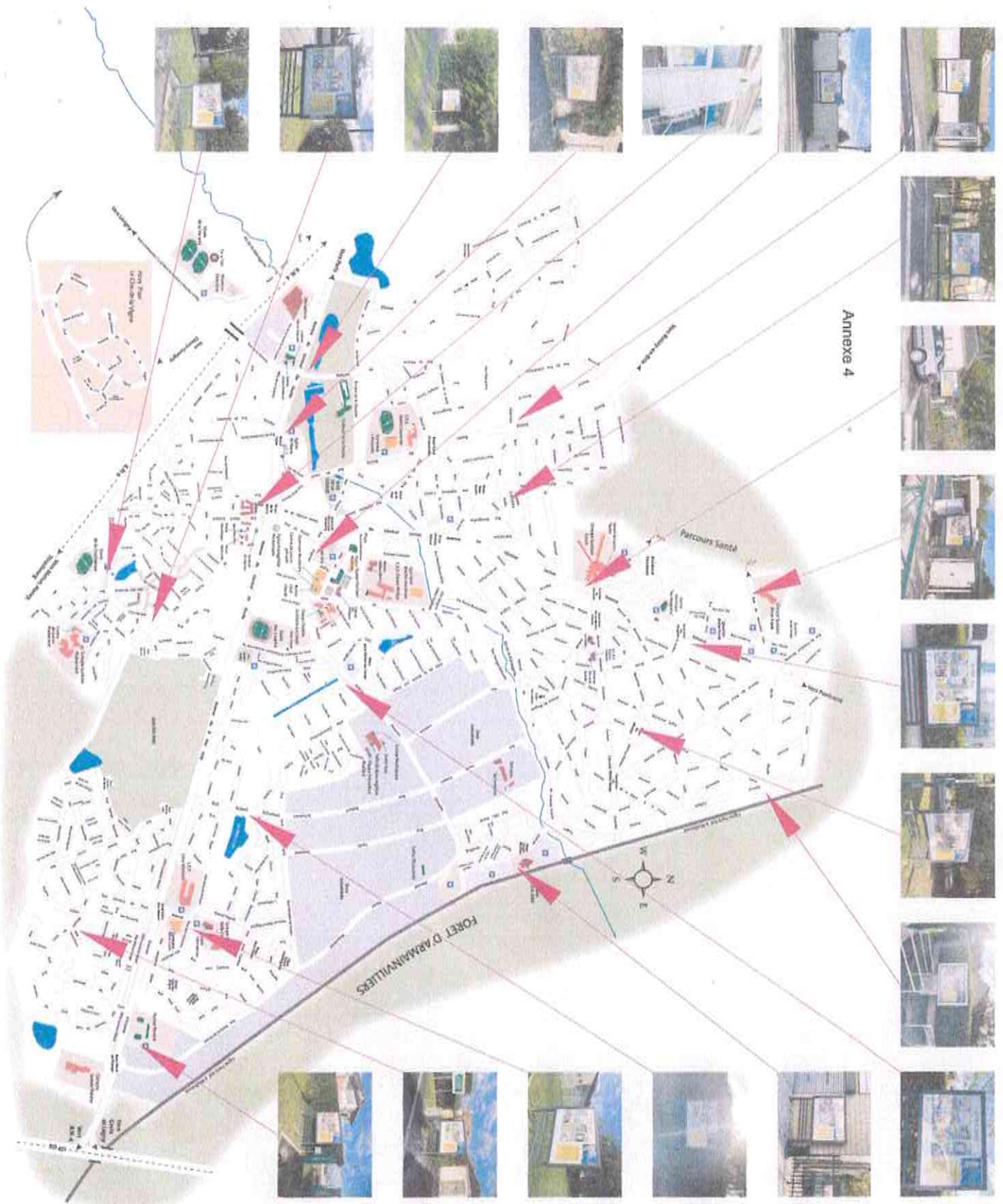
77 - Seine-et-Marne

Texte de l'annonce

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2024
Application agréée E-legalite.com

Emplacement panneaux
ANNEXE 4



Annexe 4

REÇU EN PREFECTURE
le 27/09/2024
Application agréée F.legalite.com

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 Douvre 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 Doutré, 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 Doutré 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 Doutré 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 Doutré, 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 Douvre, 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, UNITI) ?
- 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 Doutré, pourquoi ce projet ?

Tableau de synthèse des registres

NOM	PRENOM	AVIS
AMOZ		non
BACHELET-LEIRYS	Nelly	non
BARTHEL Christine, Jean Marc	Christine & Jean-Marc	non
BARTHE-LAPEYRIGNE		non
BAZIN	Éliane	non
BEAUDOIN	Gérard	non
BENAZET	Marie-France	non
BERTHAUT		non
BLANC Adrien	Adrien	non
BOIGNE		non
BOIGNE	Thierry	non
BONNEFOY	Pascal	oui
BORGES GENOVESE	Elisabete & Fabrice	non
BOUGEAULT	Sandrine	non
BOURGOIS	Patrice & Frédérique	non
BOURGUIGNON	Philippe	non
BOURGUIGNON	Anne	non
BOURGUIGNON	Valérie	non
CANTARINO		non
CHAILLEUX	Annie & Georges	non
CHARLIAC	Chantal	non
CHARLIAC	Sylvain	non
CHIGUER	Jaouad	non
CHONION		non
CRABIERE	A-F	non
CRABIERE	Thierry	non
CROSNIER		non
CROZET	Marc	oui
DA SILVA MOTA		non
DE PAZ	Raphael	non
DE PAZ	Brigitte	non
DELPierre	Arnaud	non
DELPierre	Laetitia	non
DELRUE	Marie	non
DELRUE	Stéphane	non
DELZENNE	Sylvain	non
DESMAYES		non
DEVRIENDT	Laëtitia	non
DEWAELE	Xavier	non
DI CAPUA		non
DIAS	Amandine	non
DIAS	Joaquim	non
DIAS	Sylviane	non
DUPUIS		non
DUTERLAY	Jean-Pierre	non
ENSEMBLE	Association	non

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

FALIGERON	Franck	non
FAYOLLE	Eric	non
FAYOLLE	Estelle	non
FERDIRKO	Christophe & Mme	non
FOLLIN	Didier	non
FOLLIN	Sylvie	non
FOLOPE	Cédric	non
FONTELA	Sandy	non
FORNER	Sébastien et Magali	non
FOUCHERES	Cassandra	non
FOUCHERES	Pascal	non
FOUCHERES	Virginie	non
GERDY	Huber & Anny	non
GLACHET	Michèle	non
GOETZMANN	Antoine	non
GRALL		non
GRALL	Yvon	non
GUIBERT	Juliette	non
GUILLOIN épouse VALZ-COMINET	Pascale	non
GUILLY	Sébastien	non
HEZELOT	Caroline & David	non
HINCHOLLA	Alain	non
HOFFMANN	Gilles & Patricia	non
JADAT	Patricia	non
KLEMM		non
KURTZ	Marie-Louise	non
KURTZ	Philippe	non
KUSSMAUL		non
LABARSOUQUE	Patrick & Maria	non
LAFAGES		non
LAGRIFFOUL		non
LAINE		non
LAUPY	Albert	non
LAURENT FAIVRE	Sonia & Christian	non
LAZERME	Stephen	non
LEVANG		non
LEYRIS	Bruno	non
LIVROZET	F	non
LORGEUX	Pascale & Didier	non
MAINGOT	Eric	non
MALLET	Roger & Françoise	non
MANUEL		non
MARCHAL-CHAILLEUX	Annie	non
MARCHAND	Marie-Anne	non
MARCHETTO	Sébastien	non
MARCOUX	Frédéric	oui
MARGOT		non
MARI	Carole & Pascal	non
MARTIN	Françoise	non
MATHIEU	Germaine	non

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

MAUBERT	Madame, Monsieur, Camille	non
MEISSBURGER	Philippe & Virginie	non
MERLAUT	Joelle et Eric	non
MINOT	Maryse & François	non
MONFORT		non
MONTAUSIER	Sylvain	non
MULLET		non
MULLOIS	Christina & Thierry	non
NABONNE	Aurélié	non
NEGUERA-DAS NEVES	Irène & Tonio	non
NEVEUX		non
NOTTOLA	Virginie	non
OUDIN	Patrice	non
PALOMERES	Aline	non
PELISSIER	Christian	non
PENAULT	Monique	non
PEREIRA	Sergio & Aurélié	non
PERRAUD		non
PETEUIL		non
PETEUIL	Didier	non
PLESSARD	Patrick & Isabelle	non
PUJO	Christelle	non
QUENOT	Michel	non
RABEAU	Jacques	non
REGNAULT		non
RENAUD	Pierre	non
ROBERT	Michel	non
ROCCHI	Marc	non
RODRIGUES	José	non
RODRIGUES	Thymaé, Vanessa Stéphane	non
SALIS	Eliane	non
SANCHEZ	Isidro	non
SANS NOM		non
SEGUIN	JL	non
SIRAULT		non
TAKACS	Geneviève	non
TASSAN MANGINA	Mathias	non
THIBAUT		non
TROUVE		non
TUBY	Jean-François	non
VAILLANT		oui
VINHAS PEREIRA		oui
VOIRIOT	Philippe	non

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

VORIN GELB	Jacques & Corinne	non
ZEGHADI	Sonia	non
ZEITOUN	Samuel	non
ZUSSINI	Joël & Anne-Catherine	non

Tableau de synthèse des courriels

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

NOM	PRENOM	AVIS
ALEKSENKO	Famille	non
ALEXANDRE	Fabien & Mme	non
ALLARD	Laurence	non
ANTAS CORREIA BORLIDO	Ana Filipa	non
AOUAR	Me & Mme	non
AUSTRUY	Daniel	non
BAFFOGNE	Philippe	non
BAFFOGNE	Mme	non
BARIANT	Jean-Pierre	non
BAZIN	Stéphanie	non
BELLO LUCAS	Cécile	non
BELLO LUCAS	Stéphane	non
BENBRAHIM	Radia	non
BENSIMON	Lionel	non
BERGON	Blaise	non
BERNAUDAT	Cédric	non
BERTIN	M & Mme	non
BOISTEL	Thomas & Mme	non
BONCOMPOIN	Valérie	non
BONNEFOY	Pascal	oui
BORDEREAU	Lauriane	non
BOURGUIGNON	Pauline	non
BOURGUIGNON	Marion	non
BRANDAO	Raphaëlle	non
BRUYERE	Anne-Christelle	non
BURLET	Alexandre	non
CAPAFONS	Sophie	non
CAPAFONS	Jean-Louis	non
CARAISSCO-LAURENT	Christine	non
CAUDRON	Xavier	non
CHAMPENOIS	Brigitte	non
CHARTIER	Philippe	non
CHARTIER	Françoise	non
CHEMTOB	Corinne	non
CHEMTOB	Josselyne	non
CHEROUVRIER	André	non
CHEROUVRIER	Monique	non
CHIMENE	Ghislaine	non
CHONION	Jean-Paul	non
COLLET NIGRELLI	Catherine	non
CORREIA	Jean-Christophe	non
COUTURIER	Marie-Thérèse	non
CRABIERES	Anne-Françoise	non
CUEVAS	Laurent	non
DA COSTA	José	non
DARTIS	Fabien	non
DELALANDE	Anne	non
DELEPIERRE-MASSUE	Olivier	non

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

DENOS	Pascal	non
DEVOIR	Pascal	non
DEVOIR	Marie-Thérèse	non
DIMIER	Sylvie	non
DOS SANTOS PINTO	Rafaël & Mme	non
DUBUISSON	Jean	non
DUCARROIR	Jean	non
DUPAYS	Alain	non
EON	Aurélia	non
FAIVRE	Christian	non
FAYOLLE	Eric	non
FAYOLLE	Estelle	non
FERREIRA	Sandrelli	non
FETON	Marie-Jeanne & Gilbert	non
FIGUINHA	Carlos	non
FIGUINHA	Vanessa	non
FILIPA FELGUEIRAS ANTAS CORREIA BORLIDO	Ana	non
FLORIS	Laurent	non
FLORIS	Laurence	non
FOSSEUX	Geneviève	non
FOULART	Coralie	non
FOULART	Maxime	non
FOURNIER	Véronique	non
GALFRE	Françoise	non
GALI YAHIA	Laëtitia	non
GALLIER	Thomas	non
GALLIER PITSCHE	Isabelle	non
GAROT	Clément	non
GASNOT	Claire	non
GAUDE	Béatrice	non
GERMAIN	Guillaume	non
GINESTE	Jean-Pierre	non
GOUVEIA DA COSTA	José Luis	non
GRIVOT	Geoffrey	non
GUENEGUES	Loane	non
GUENEGUES	Pascal	non
GUENEGUES	Maël	non
GUERIN	Céline	non
HIDIER	Marjorie	non
HOCQ	Laetitia	non
IAPTEFF	Natacha	non
JADAT	Jean-Jacques	non
JADAT	Adrien	non
JADAT	Maxime	non
KEHIL	Alexandre	non
KLAMBER	Pascal	non
LABARRE	Corinne & François	non
LAFAGES	Régis	non
LAMOUR	Loïc	non
LAMY	Morgane	non

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

LAURENT	Dominique	non
LAURENT	Sonia	non
LAVENU	Nicolas	non
LE	Thérèse	non
LEANDRO	M & Mme	non
LECOUTURIER	Eric	non
LECOUTURIER	Muriel	non
LECOUTURIER	Thérèse	non
LECUYER	JM	non
LECUYER	Françoise	non
LETISSIER	Estelle	non
LHOMME	Richard	non
LIARAT	Bibi Jan	non
LOPEO	Fanny	non
LOSIEV	Ivan	non
LOSIEVA	Diana	non
LUTZ	Thomas	non
LYSINSKI HIDIER	Marjorie	non
MANGIN	Valérie	non
MANGIN	Manon	non
MARON	Michel & Catherine	non
MARTINEZ	Dominique	non
MARTINEZ	Philippe	non
MARTY	Christine	non
MAURY	Sandrine	non
MEHERIS	Nasser	non
MERCADIER	Eric	non
MICHEL	Valérie	non
MILLOT	Jean-Marc	non
MOILLE	Morgane	non
MONTAUSIER	Sylvain	non
MONTIGNON	M & Mme	non
MOREL	Annick	non
MOREL	Michel	non
NOEL	Eric	non
NOEL	Karen	non
NOTTOLA	Virginie	non
NOYRET	Pascale	non
OBER	Christine	non
OBER-MILLARD	Caire	non
OMBANDZA-MOUSSA	Edgar-Guy	non
OUDIN	Nadine	non
PALOMARES	Aline	non
PARIS	Hervé	non
PARIS	Florence	non
PASQUET VEROUL	Brigitte	non
PETEUL	Julien & Dragana	non
PETIT	Benjamin & Mme	non
PEYROT	Jean-Marc	non
PEYROT	Arnaud	non

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

PITSCH	Isabelle	non
PLASSAT	Elodie	non
PROVOST	Elisabeth	non
PROVOST	Michel	non
PUJO	Quentin	non
QUEMARD	Patrick	non
QUEMARD	Christelle	non
QUEMARD	Odile	non
QUENOT	Michel	non
RABOTIN	Martine	non
RABOTIN	Jany	non
RAJKOMAR	Ryan/Rayan	non
RATTIER	David	non
REBECK	Natacha	non
RESNIC	Maëly	non
RINGARD	Dominique	non
ROBERT	Gaël	non
ROBIN	Teddy	non
ROBIN	Valérie	non
ROSE	Bruce	non
ROSE	Pascal	non
ROSE	Florence	non
ROSE	Daphné	non
ROSSI	Marie	non
ROUANET	M & Mme	non
ROUSSEAU	Jean-Marie	non
ROUSSEAU	Sophie	non
ROUSSEL	Frédérique	non
ROY	Stéphane	non
SABET-DORN	Julien	non
SAULUE	Jean	non
SAULUE	Sylvie	non
SAULUE	Thomas	non
SCHAKOWSKOY	Alexis	non
SCHKOWSKOY	Diane	non
SEIGNE	Isabelle	non
SICARD	Eric	non
SIRVAIN	Christophe	non
SIRVAIN	Peggy	non
SIRVAIN	Tom	non
SIRVAIN	Manon	non
STURMACH	Patricia	non
STURMACH	Franck	non
TASSOU	Olivier	non
TASSOU	Catherine	non
TCHOUANCHE	Gisabelle	non
THEPENIER	Emelyne	non
THOMAS	Amélie	non
TOREL	Jérémy	non
TOREL	Sandrine	non

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

TOREL	M & Mme	non
TOURTOIS	Mme	non
TURKMANI	Alexandre	non
VALZ-COMINET	Chrstian	non
VAUTRIN	Amélie	non
VAUTRIN	Michel	non
VERDEAUX	Frédéric	non
VERDEAUX	Martine	non
VEROUL	Jean-Paul	non
VERSAILLE	Bruno	non
VICENTE	Claudio	non
VIGOUROUX	Jean-Claude	non
VINHAS PEREIRA	M & Mme	oui
VIRARD	Emmanuel	non
YAHIA	Farid	non
ZEITOUN	Samuel	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 Doutré 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 ?

REÇU EN PREFECTURE

Le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

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 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 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,

REÇU EN PREFECTURE

Le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DEL16_503_2

2. Deux axes de circulation déjà saturés, route de Roissy et avenue de La Doutré, 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 Doutré 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 Doutré.

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 ?

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E.legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DELTB_503_2

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 Doure 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 ?

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E.legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DEL TB_503_2

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 Douvre 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 Douvre 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 règlementaires du cahier des charges du lotissement de La Douvre 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 ?

REÇU EN PREFECTURE

Le 27/09/2024 5

Application agréée E. legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DELIB_503_2

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)

REÇU EN PREFECTURE

Le 27/09/2024 6

Application agréée E.legalite.com

99_BE-077-217703503-20240925-DELTB_503_2

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 Doutré, pourquoi ce projet ?

Réponse de la commune :

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

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.

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

Josyane MELEARD

Adjointe au Maire



REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024 /

Application agréée E-legalite.com

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

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.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

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 Nz h :

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 reprecisé 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 précisé 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 précisé 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 édicules 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 faitage, 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.

REÇU EN PREFECTURE

le 27/09/2024

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20240920-DELIB_503_2