

AFFICHÉ
LE 14.03.2025

ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
OZOIR-LA-FERRIÈRE 77330

Enquête publique du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 11 février 2025

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière - 77330.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 26 septembre 2024.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

PREAMBULE	2
PARTIE N°1	5
1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE.....	6
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	6
1.2 – GENERALITES	6
1.3 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	7
1.4 – CADRE JURIDIQUE	12
1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER	13
1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	13
1.6.1 – PIECES ADMINISTRATIVES	13
1.6.2 – NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION	13
1.6.3 – REGLEMENT	13
1.6.4 – OAP.....	13
1.6.5 – DOCUMENTS GRAPHIQUES	13
1.7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES	14
2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE	15
2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	15
2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE	15
2.3 – VISITES DE TERRAIN.....	16
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	16
2.5 – EXAMEN DE LA PROCEDURE	16
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	16
2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.....	17
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	18
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE	19
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	19
PARTIE N°2	101
AVIS ET CONCLUSIONS.....	102
1.1 – OBJET DE L'ENQUETE	102
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	102
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE	102
1.2.2 - SUR LE FOND	103
PIECES JOINTES.....	106

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 26 septembre 2024
2. Arrêté Municipal n° 92/2024 en date du 30 septembre 2024
3. Avis d'enquête
4. PV de synthèse du commissaire enquêteur
5. Mémoire en réponse de la commune d'Ozoir-la-Ferrière
6. Publicité – 1ères insertions et 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
OZOIR-LA-FERRIÈRE 77330

Enquête publique du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fontenay-Trésigny le 11 février 2025

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ozoir-la-Ferrière - 77330.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 février 2020 par délibération du Conseil Municipal d'Ozoir-la-Ferrière. Il a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du 9 septembre 2020, d'une première modification approuvée le 23 septembre 2021 et d'une mise à jour par arrêté du 1^{er} septembre 2022.

Par arrêté du Maire du 12 juin 2024 n°64/2024, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- Corriger certains points réglementaires au regard du retour d'expérience du service Urbanisme depuis l'application du PLU en vigueur,
- Basculer en zone UA le site accueillant des terrains de tennis situés allée Brèche aux Loups actuellement en zone UF,
- Modifier certains principes d'aménagement et le schéma d'aménagement de l'OAP située avenue Auguste Hudier,
- Supprimer un emplacement réservé.

1.2 – GENERALITES

La commune d'Ozoir-la-Ferrière, en Seine-et-Marne, est située au Sud-Est de Paris à environ une trentaine de km de la capitale, entre la RN 4 au Sud et une partie boisée protégée au Nord et à l'Est.



Les communes limitrophes sont : Pontault-Combault, Roissy-en-Brie, Pontcarré, Gretz-Armainvilliers, Chevry-Cossigny, Férolles-Attilly et Lésigny.

Elle fait partie de la Communauté de Communes les Portes briardes entre villes et forêts créée en 2010 et comprenant les communes d'Ozoir-la-Ferrière, Gretz-Armainvilliers, Tournan-en-Brie, Lésigny et Férolles-Attilly pour une population totale de 46 157 habitants en 2020.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77330

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

La commune est desservie par la ligne E du RER qui va de Paris-Est à Tournan-en-Brie ainsi que par plusieurs lignes de bus.

L'habitat est majoritairement de type pavillonnaire ou bien constitué de petits immeubles collectifs. Une zone commerciale importante et une zone industrielle étendue sont situées à l'Est de la commune.

Le territoire de la commune se compose (MOS 2017) de 59,03% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 7,61% d'espaces ouverts artificialisés et 33,36% d'espaces construits artificialisés.

1.3 – MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

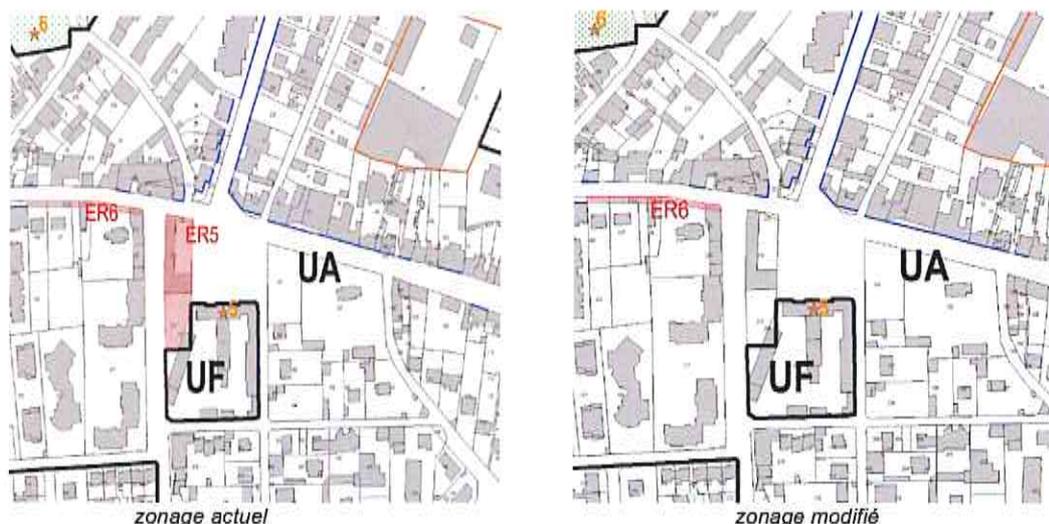
Les pièces suivantes du dossier de PLU sont modifiées :

- Le règlement graphique (le plan de zonage n°4.1 au 5000^{ème} et le plan de zonage n°4.2 au 2500^{ème}) ;
- Le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les Annexes.

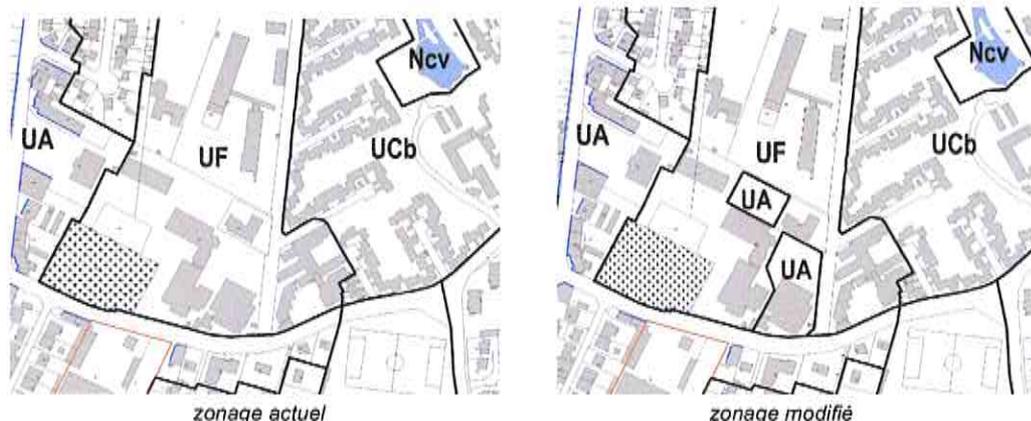
Dans le dossier présenté à l'enquête publique, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein pour les ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions. Le rapport de présentation du PLU n'est pas modifié mais complété par cette notice de présentation.

1. Modifications apportées au zonage:

- **Suppression de l'emplacement réservé n°5**, situé au 47 avenue du Général de Gaulle sur les parcelles BE n°218 et 219 suite à l'acquisition par la commune du terrain nécessaire pour permettre la future extension de la Mairie



- **Basculement en zone UA** du site accueillant les terrains de tennis situés allée Brèche aux Loups et allée André Boyer, actuellement en zone UF. La zone UF correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif et la zone UA correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le centre-ville et le densifier.



Suite au projet de création du complexe Multi-raquettes, les terrains de tennis actuellement situés allée Brèche aux Loups seront délocalisés sur le site du futur complexe. La commune est propriétaire des parcelles où sont implantés les terrains de tennis. Ce site n'ayant plus la vocation d'accueillir des équipements publics, la Ville souhaite basculer ces terrains en zone UA pour permettre leur mutation urbaine, la zone UF permettant uniquement la réalisation d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

2. Modifications apportées au règlement :

a. Adaptations règlementaires apportées aux définitions

- 1 - La définition des « annexes des constructions à usage d'habitation » a été complétée en ajoutant deux points.

Le premier point porte sur les garages en augmentant légèrement leur emprise au sol de 2 m², la superficie initiale de 20 m² n'apparaissait pas suffisante pour ce type de construction.

« Les garages sont limités à 22 m² d'emprise au sol ».

Le second point porte sur les locaux vélos et les locaux poubelles en zones UA et UD en supprimant la limitation de l'emprise au sol.

« Pour les zones UA et UD, les locaux vélos et les locaux poubelles ne sont pas limités à 20 m² d'emprise au sol ».

- 2 – La définition des espaces verts a été incluse dans le règlement afin d'éviter des interprétations à ce sujet lors des permis de construire.

*« **ESPACES VERTS** : Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à des espaces libres recevant sur l'intégralité de leur superficie un traitement paysager végétal. Ils peuvent être engazonnés, arborés, plantés d'arbustes, de gaminées, de vivaces, de plantes à fleurs, de buissons, ...*

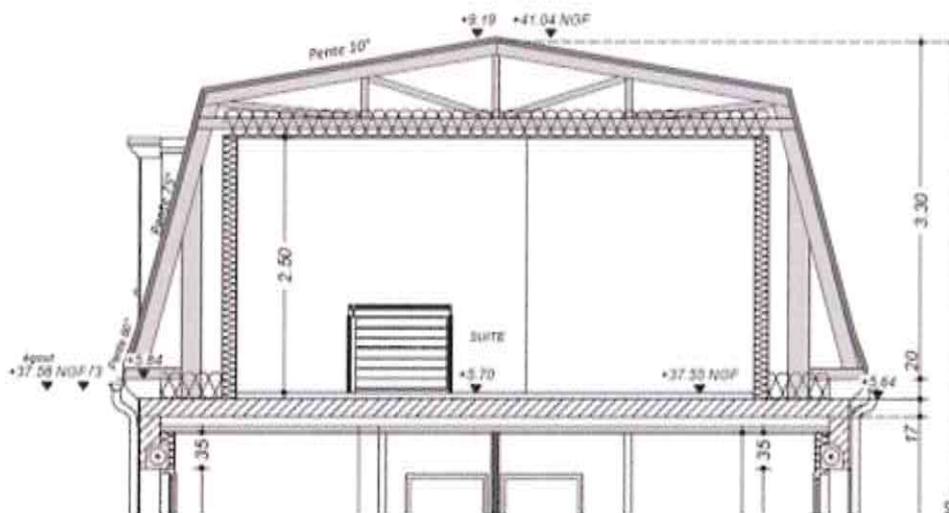
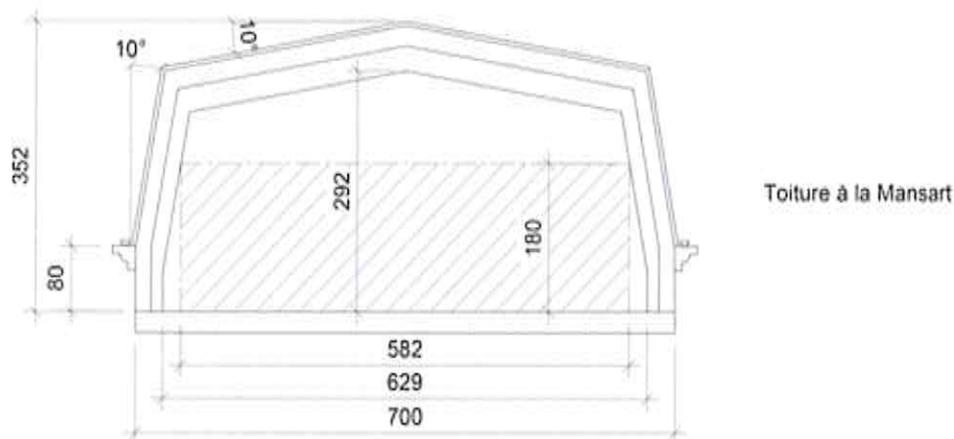
Les jardinières plantées et les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées) ne sont pas considérées comme des espaces verts ».

- 3 – Une correction a été apportée à la définition « retraits par rapport aux limites séparatives ou par rapport à une autre construction et mode de calcul ». Une erreur avait été faite au niveau de la hauteur des constructions au-dessus du niveau du sol. Cette hauteur est de 0,60 cm au lieu de 0,40 cm.
- 4 – La définition du toit « à la Mansart » a été ajoutée avec des schémas pour l'illustrer.

« Un toit mansardé est un comble, sa surface de plancher est donc inférieure aux autres niveaux. Il est constitué de deux pentes sur le même versant :

 - *une partie supérieure avec une faible pente (de 10 à 20 degrés) appelé le terrasson*
 - *un pan de toit avec une pente plus forte, appelé le brisis de toiture qui a une pente comprise entre 70 et 80 degrés.*

L'endroit où se brise la pente de la toiture est appelé la ligne de brisis ou ligne de bris ».



b. Corrections d'erreurs apportées aux articles UCa.3.4, UCb.2.3 et UCp.3.4

- Correction de l'erreur dans l'article UCa.3.4 concernant la hauteur des vues directes, ou des balcons ou terrasses situés en surplomb. La hauteur est de **60 cm** et non de 40 cm.

- Correction de deux erreurs de frappe dans l'article UCb.2.3.

UCb.2.3. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur de l'extension d'une construction existante **ne** doit pas dépasser la hauteur de la construction existante
- 2 - La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.

- Corriger d'une erreur de rédaction dans l'article UCp.3.4.

(...) 2- L'extension mesurée ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport **aux limites séparatives, à condition qu'il n'y ait pas de vue.** (...)

c. Adaptations réglementaires apportées à l'article 4.1 des zones UA, UCa, UCc, UCd, UCe, UD, UX et N

- Compléter la règle de l'article 4.1 sur les dispositions générales concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère afin que les futures constructions soient en harmonie avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes mais également avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.

(...) 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 **ou avec les constructions existantes édifiées sur la parcelle.**

3. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Situé au cœur du centre-ville, le périmètre de l'OAP regroupe les parcelles n°0068 et 0073 de la section BE, d'une superficie totale de 9 378 m². Elle se situe rue Auguste Hudier face au pôle d'équipements sportifs et de loisirs.

Le site de l'OAP accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché, répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'une envergure de plus de 2 800 m² et un parc de stationnement extérieur.

Une OAP a été conçue afin d'organiser une opération d'ensemble en cohérence architecturale et urbanistique à l'échelle du site et de son environnement.

L'OAP se situe dans la zone urbaine UA qui correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à conforter le centre-ville et à le densifier.

Un ensemble d'orientations générales a été défini pour encadrer la future opération :

- Aménager un espace public structurant;
- Créer une mixité fonctionnelle ;
- Conforter la polarité économique de ce secteur ;
- Densifier le site de façon maîtrisée ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser la qualité environnementale des constructions ;
- Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération;
- Agencer une voirie adaptée à l'îlot ;
- Structurer et organiser le stationnement ;
- Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site.

Pour répondre à ces objectifs, un ensemble de grands principes d'aménagement ont été déclinés dans l'OAP la commune a établi un schéma d'aménagement pour les illustrer et guider le futur projet.

La ville souhaite faire évoluer les principes concernant les gabarits des futures constructions suite à la réflexion menée sur l'aménagement de ce site.

Dans la modification n°2 du PLU, concernant cette OAP, l'organisation et le type d'habitat sont conservés, seuls les gabarits évoluent :

- sur les îlots latéraux à la future place situés en premier rang, la hauteur serait conservée, soit trois niveaux, mais la forme du dernier étage changerait en passant de R+1+Comble à R+1+Attique. L'attique correspond au dernier d'un bâtiment situé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Le retrait permet ainsi de réaliser une terrasse.
- Sur l'îlot central situé face à la future place, la hauteur augmenterait d'un niveau passant de R+2+Attique à R+3+Attique. Cela correspond à la hauteur autorisée au faîtage dans la zone UA.
- sur l'îlot arrière composé de maisons de ville à l'Ouest situé à l'arrière de la rue du Repos, la hauteur augmenterait d'un niveau passant de R+C ou R+1 à R+1+Attique. Ce nouveau gabarit serait homogène avec celui des collectifs situés rue du Repos qui sont à R+1+C et R+2+C.



La commune a également souhaité ajouter un principe supplémentaire de liaison douce afin d'assurer une connexion entre l'avenue du Général de Gaulle et ce site. Le principe suivant a été édicté : **« En fond d'îlot, depuis cette nouvelle voie, un accès à la future liaison douce permettant de connecter l'avenue du Général de Gaule à ce site devra être prévu. »**

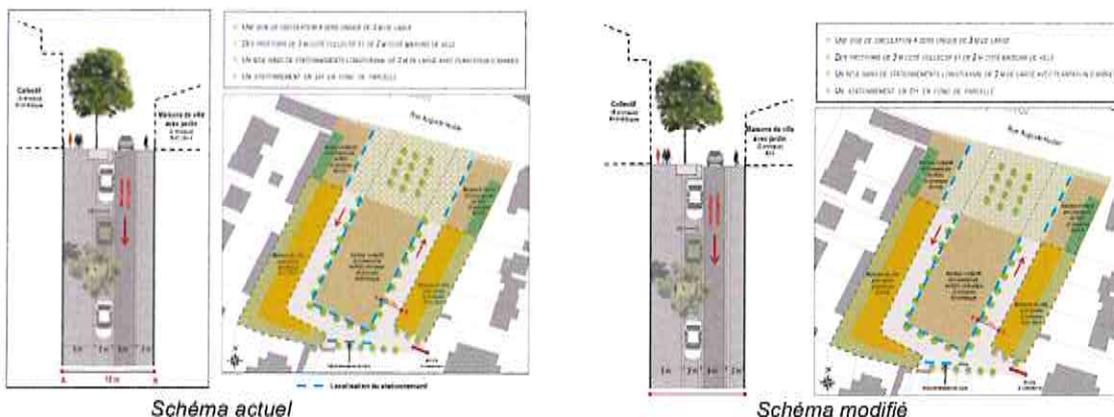
Le document n°2 « notice de présentation » et le document n°3 « OAP » indiquent :

« Les schémas d'organisation de la voie de circulation créée évoluent également avec l'insertion des nouveaux gabarits des futures constructions.

De plus, il s'agit ici de corriger une erreur qui a été faite concernant ces schémas. En effet, a été présenté deux fois le même schéma, explicitant à chaque fois la même organisation. Un nouveau schéma a donc été ajouté avec une proposition d'organisation différente soit : des trottoirs de 1,5 m de large de chaque côté de la chaussée et deux rangs de stationnement longitudinaux ».

Note du commissaire enquêteur : il s'avère que la même erreur a été reproduite et que les deux schémas concernant l'organisation de la voie de circulation sont identiques. Celui qui devait être rajouté avec des trottoirs de 1,5 m de large de chaque côté de la chaussée et deux rangs de stationnement longitudinaux est absent.

Cette erreur persistante devra être rectifiée.



Le gabarit du collectif n'a pas été modifié sur le schéma ce qui peut être trompeur. Ce schéma devra être également modifié.

4. Modifications apportées aux Annexes :

Mise à jour de la liste des annexes suite à la suppression de l'emplacement réservé n°5 situé au 47 avenue du Général de Gaulle sur les parcelles BE n°218 et 219.

Liste modifiée des emplacements réservés :

N° au P.L.U	Affectation	Bénéficiaire Parcelles	Superficie en m ²
1	Accès au secteur de l'érable	Commune	11 992 m ²
2	Coulée verte du Ru de la Ménagerie	Commune	7 623 m ²
3	Aménagement du Carrefour rues François, Schuman, Chevalier	Commune	403m ²
4	Aménagement du Carrefour allée d'Armainvilliers, rue Chevalier	Commune	1 515 m ²
6	Elargissement de l'avenue du Général de Gaulle	Commune	344 m ²
7	Création d'un nouvel espace vert entre l'avenue Henri Beaufort et la rue François de Tesson	Commune	5 166 m ²
8	Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 354	Commune	6 374 m ²
9	Nouvel accès à la zone de stationnement située rue de l'ancienne Ecole	Commune	21 m ²

1.4 – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- **Le code général des collectivités territoriales**
- **Le code de l'urbanisme** : et notamment les articles L.153-41 et R.153-8 et suivants
- **Le code de l'environnement** : et notamment les articles L.123-1 et suivants et les articles R.123-1 et suivants
- **Le PLU d'Ozoir-la-Ferrière** approuvé le 6 février 2020

- **La modification n°1 du PLU** approuvée le 23 septembre 2021 et rendue exécutoire le 27 octobre 2021
- **L'Arrêté du Maire n° 64/2024** prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune en date du 12 juin 2024.
- **La décision n°E24000071/77** en date du 26 septembre 2024 de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun me désignant comme commissaire enquêteur titulaire et Madame Nicole Soilly comme commissaire enquêteur suppléant.
- **L'Arrêté du Maire n° 94/2024** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune en date du 30 septembre 2024.

1.5 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes, présentées en plusieurs documents soit reliés soit sous chemise, en sus du registre d'enquête papier :

- 1 - pièces administratives
- 2 - notice de présentation
- 3 - OAP
- 4 - Règlement et documents graphiques
 4. Règlement
 - 4.1 Projet plan zonage 5000e
 - 4.2 Projet plan zonage 2500°
- 5 - Annexes

1.6 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 350 pages est complet. Il est clair et malgré de nombreux détails apparaît comme compréhensible par le public.

1.6.1 – Pièces administratives

Compte tenu de la procédure celles-ci sont succinctes et comprennent notamment les arrêtés du Maire, les parutions, les avis des PPA et de la MRAe relatifs à l'enquête publique.

1.6.2 – Notice de présentation de la modification

D'une trentaine de pages, elle présente l'objet de la modification n°2 ainsi que ses justifications. La notice résume parfaitement le projet de modification.

1.6.3 – Règlement

Les modifications du règlement, d'environ 190 pages, portées en rouge, soit en suppression soit en ajout permettent de comprendre aisément le document. Devant l'importance du document, les tableaux synthétiques de la notice de présentation en facilitent la lecture.

1.6.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le document d'une trentaine de pages reprend l'intégralité des OAP. La modification porte sur l'OAP concernant la polarité commerciale rue Auguste Hudier et fait apparaître en rouge les modifications et précisions apportées à celles-ci. Le document est très détaillé notamment sur les gabarits des constructions.

1.6.5 – Documents graphiques

Les documents graphiques, intégrés au dossier A4, sont parfaitement lisibles.

1.7 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

DESIGNATION	ADRESSE	DATE ENVOI	DATE RECEPTION	RETOUR
Chambre d'agriculture	418 rue Aristide Briand 77350 LE MEE SUR SEINE	04/07/2024	10/07/2024	16/07/2024 RAS
Préfet	12 rue des Saints-Pères 77000 MELUN	04/07/2024	09/07/2024	
Région IDF	2 rue Simone Veil 93400 SAINT-OUEN	04/07/2024	09/07/2024	
Chambre des Métiers	9 rue des Cordeliers 77100 MEAUX	04/07/2024	09/07/2024	
CCI	1 avenue Johannes Gutenberg 77700 SERRIS	04/07/2024	09/07/2024	
Sous-Préfet	7 rue Gérard Philippe 77200 TORCY	04/07/2024	09/07/2024	
CCPB	43 Avenue du Général de Gaulle 77330 OZOIR-LA- FERRIERE	04/07/2024	10/07/2024	
SNCF	Direction immobilière IDF – pôle développement et planification 10 rue Camille Moke CS 20012 93212 LA PLAINE- SAINT-DENIS	04/07/2024	09/07/2024	11/07/2024 RAS
Département 77	12 rue des Saints Pères 77000 MELUN	04/07/2024	09/07/2024	
IDF Mobilité	41 rue Châteaudun 75009 PARIS	04/07/2024	10/07/2024	
DRIEAT/SCDD (cas par cas)	12 cours Louis Lumière 94307 Vincennes cedex CS 70027	04/07/2024	08/07/2024	04/09/2024

Dans son avis n°MRAe AKIF-2024-068 en date du 04/09/2024, l'autorité environnementale émet un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale concernant la modification n°2 du PLU d'Ozoir-la-Ferrière.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E24000071/77 du 26 septembre 2024 de Madame la première Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet. Madame Nicole Soilly a été désignée en tant que commissaire enquêteur suppléant.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a émis un arrêté n° 92/2024 en date du 30 septembre 2024 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière - 77330,

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du vendredi 18 octobre 2024 à 9h00 au mercredi 20 novembre 2024 à 17h30 inclus soit pendant 32 jours consécutifs,
- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public au Pôle Municipal d'Ozoir-la-Ferrière, 19-21 avenue Henri Beaudalet aux jours et heures habituels d'ouvertures de celui-ci.
- Un registre numérique a été ouvert sur le site de PubliLégal. Le dossier était consultable en ligne :
<https://www.registre-numerique.fr/plu-ozoir-la-ferriere>
- Une boîte mail dédiée à cette enquête plu-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 45 avenue du général de Gaulle – 77330 – Ozoir-la-Ferrière - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, qui les transmettra à la Préfecture de Seine-et-Marne.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77330

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E.legalite.com

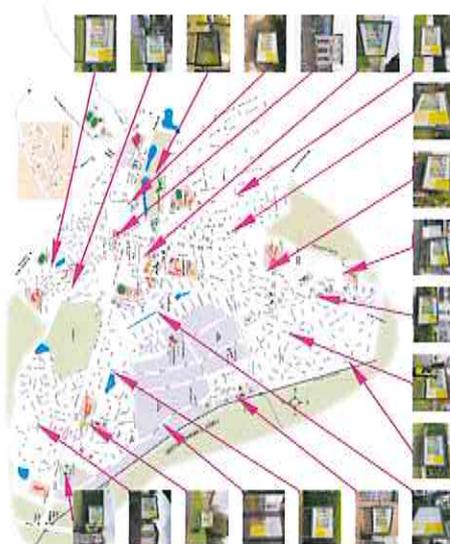
2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la réunion préparatoire avec la commune du 4 octobre 2024, une visite, portant sur les points de la modification, pilotée par la responsable de l'urbanisme, a été effectuée. Suite à la dernière permanence du mercredi 20 novembre 2024, je me suis rendue de nouveau sur les sites concernés par l'enquête.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.



- d'une insertion dans les journaux suivants :

- La Marne, les mercredis 2 octobre et 23 octobre 2024
- Le Parisien, les mercredis 2 octobre et 23 octobre 2024

J'ai pu vérifier le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

2.5 – EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques ni de fond ni de forme de ma part. L'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête a paru respecté.

2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par l'arrêté n° 92/2024 de Monsieur le Maire, en date du 30 septembre 2024, s'est déroulée normalement du **18 octobre à 9h00 au 20 novembre 2024 à 17h30 inclus**, soit pendant une durée de **32 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai

paraphés, ont été tenus à la disposition du public au Pôle Municipal d'Ozoir-la-Ferrière, aux jours et heures habituels d'ouverture de celui-ci 8h30/12h et 13h30/17h30.

Le dossier était également consultable sur le site internet de PubliLégal à l'adresse suivante :
<https://www.registre-numerique.fr/plu-ozoir-la-ferriere>

Durant cette même période, des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail dédiée plu-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr.

J'ai tenu dans une salle située au rez-de-chaussée du Pôle Municipal, mise à ma disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- le vendredi 18 octobre 2024 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 14 novembre 2024 de 14h30 à 17h30
- le mercredi 20 novembre 2024 de 14h30 à 17h30

J'ai effectué deux visites du territoire de la commune, la première lors de la réunion préparatoire avec le pétitionnaire et la seconde à la fin de l'enquête afin de revoir les lieux concernés suite aux observations du public.

80 personnes ont participé à cette enquête, soit en déposant leurs observations dans les registres proposés à cet effet, soit en se présentant aux permanences pour consulter le dossier et avoir des explications, soit les deux. Certaines sont venues me rencontrer plusieurs fois.

Ambiance de l'enquête

Il est à noter qu'un contexte politique difficile et pernicieux a fait peser sur cette enquête une ambiance agitée. Quelques personnes ont remis en cause la légitimité des enquêtes publiques et en particulier de cette enquête publique ainsi que l'indépendance du commissaire enquêteur. Cependant le calme a été maintenu notamment en recevant le public de manière individuelle sauf lorsque plusieurs personnes venaient de manière conjointe.

Certaines personnes persistent à penser que l'enquête publique est un référendum et ne comprennent pas pourquoi le plus grand nombre d'avis défavorables de la part du public n'entraîne pas systématiquement un avis défavorable de la part du commissaire enquêteur. Il a fallu, lors de cette enquête, faire œuvre de pédagogie envers le public afin d'expliquer le rôle du commissaire enquêteur et le processus menant à son avis personnel et motivé. Si la plupart des personnes ont compris la position de neutralité du commissaire enquêteur certaines se sont fermées à toute compréhension.

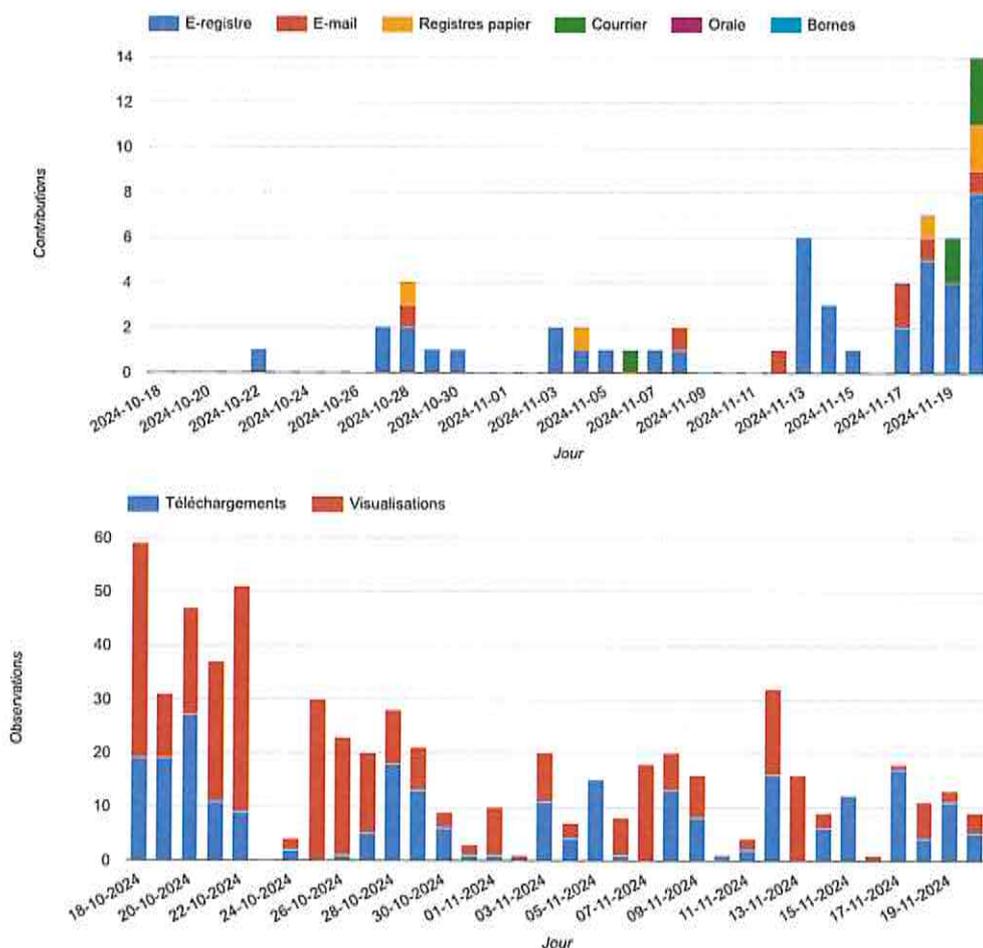
2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.

L'enquête s'est terminée le mercredi 20 novembre 2024 après 32 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

J'ai clôturé le registre d'enquête papier lors de ma dernière permanence sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière, le mercredi 20 novembre 2024.

Le registre d'enquête comporte au total 60 contributions (42 sur le registre numérique et 7 courriels). Le registre papier a comptabilisé 11 contributions (5 inscrites dans le registre et 6 courriers agrahés au registre). L'ensemble des contributions (60 contributions dont 2 inscrites à la fois sur le registre numérique et sur le registre papier) a été entièrement versé au registre numérique ce qui a permis au public de pouvoir les consulter au fur et à mesure qu'elles étaient rédigées sans avoir à se déplacer sur le lieu de consultation.

Les observations ont été fournies et le registre numérique consulté de nombreuses fois.



Statistiques extraites du registre numérique de PubliLégal

2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, et compte tenu des nombreuses observations, le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai établi a été communiqué le 14 décembre 2024 à la commune.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public, le service urbanisme ayant déjà pris connaissance des remarques et demandes.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune d'Ozoir-la-Ferrière de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité.

Afin de respecter la chronologie des observations, le commissaire enquêteur a utilisé les outils proposés par PubliLégal pour extraire l'ensemble des contributions déposées sur les registres dans cette enquête publique. Les registres numérique et papier ont été scindés par souci de

cohérence. La numérotation du registre numérique, qui a englobé les observations du registre papier, a été conservée pour que le public puisse retrouver facilement sa propre contribution.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.9 – MEMOIRE EN REPOSE

Le mémoire en réponse de la municipalité d'Ozoir-la-Ferrière a été remis par mail le 20 janvier 2025.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 18 octobre à 9h00 au mercredi 20 novembre 2024 à 17h30, j'ai établi, à l'attention de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête dématérialisé et par courriels ainsi que dans le registre papier et dans les courriers qui lui ont été annexés conformément à l'arrêté municipal n°92/2024 du 30 septembre 2024.

J'ai examiné toutes les observations et elles ont été portées à la connaissance de Madame Fleck, Maire élue le 6 décembre 2024 suite à la démission de Monsieur Oneto, dans mon PV de synthèse.

Le registre d'enquête comporte au total 60 contributions (42 sur le registre numérique et 7 courriels). Le registre papier a comptabilisé 11 contributions (5 inscrites dans le registre et 6 courriers agrahés au registre). L'ensemble des contributions (60 contributions dont 2 inscrites à la fois sur le registre numérique et sur le registre papier) a été entièrement versé au registre numérique ce qui a permis au public de pouvoir les consulter au fur et à mesure qu'elles étaient rédigées sans avoir à se déplacer sur le lieu de consultation.

Il est à noter que de nombreuses observations sortent du cadre de la modification objet de l'enquête.

Afin de respecter la chronologie des observations, j'ai utilisé les outils proposés par Publilégal pour extraire l'ensemble des contributions déposées sur les registres dans cette enquête publique. Les registres numérique et papier ont été scindés par souci de cohérence. La numérotation du registre numérique, qui a englobé les observations du registre papier, a été conservée pour que le public puisse retrouver facilement sa propre contribution.

OBSERVATIONS

REGISTRE DEMATERIALISE et COURRIELS

NOMBRE D'AVIS DEPOSES : 49

1 - Bulent - Villebon-sur-Yvette

Organisme : LUTETIA PROMOTION

Date de dépôt : Le 22/10/2024

Contribution :

Bonjour, à la lecture du PLU actuel de la commune d'OZOIR-LA-FERRIERE, nous avons des observations/propositions d'amélioration.

Concernant l'article UA.3.2 : HAUTEUR DES CONSTRUCTION :

-il est indiqué 15m au faîtage et 12m à l'acrotère : cela permet de construire un R+3+C max. Cela pose problème en cas de commerces/activité/équipement public et collectif/bureaux à RDC. Nous souhaiterions demander une augmentation sur hauteur de 1m pour l'intégration de ces équipements en RDC soit 16m au faîtage et 13m à l'acrotère.

Réponse de la Ville :

Soucieuse de protéger et de développer son tissu commercial de proximité au centre-ville, la commune d'Ozoir-la-Ferrière souhaite répondre favorablement à cette demande. Il sera ainsi ajouté au niveau du point 2 de l'article UA.3.2 portant sur les hauteurs des constructions, le paragraphe suivant :

« En zone UA, les hauteurs au faîtage et à l'acrotère pourront être augmentées d'un mètre pour les constructions comportant des locaux commerciaux et des services au rez-de-chaussée, soit 16 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la présence de surfaces commerciales en rez-de-chaussée, il apparaît effectivement judicieux de permettre une hauteur sous plafond plus importante pour ces surfaces en rez-de-chaussée.

-Concernant la toiture terrasse technique : nous souhaiterions demander s'il serait envisageable de créer des terrasses techniques non couvertes pour la mise en place d'équipements énergétiques vertueux de type PAC afin d'éviter d'avoir à enclôisonner ces éléments dans un édicule technique qui pourrait réduire leur performance.

Réponse de la Ville :

La commune souhaite répondre favorablement à cette demande afin de permettre l'implantation d'équipements énergétiques de type pompe à chaleur sur les toitures terrasses. Le point 5 de l'article UA.4.4 portant sur les toitures sera complété :

« 5. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, ou qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable ou d'équipements énergétiques de type pompe à chaleur, sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la construction. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est de bon sens. Les incitations aux économies d'énergies entraînent des méthodes de consommation utilisant des appareils qui doivent être installés au sommet des bâtiments notamment dans les collectifs. Les règles édictées doivent pouvoir prendre en compte cet impératif technique.

Concernant l'article UA3.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES-Il est indiqué actuellement une implantation à l'alignement ou retrait de 4m mini avec obligation d'alignement sur CDG. Ce point pose problème des modénatures éventuelles, débords de toiture, gouttières et

descentes EP. Nous souhaiterions demander si malgré l'absence de règlement voirie, il serait envisageable de faire une mention d'acceptation de débord/surplomb sur le domaine public pour ces quelques éléments.

Réponse de la Ville :

Pour éviter des problèmes d'instruction en l'absence de règlement de voirie, la commune souhaite répondre favorablement à cette demande. Il sera ajouté dans l'article UA.3.3 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures, le point supplémentaire suivant :

« En l'absence de règlement de voirie, pour les constructions implantées à l'alignement, les modénatures et les débords de toiture d'une profondeur au plus égale à 60 centimètres ainsi que les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont autorisées en surplomb du domaine public. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de la commune est pragmatique.

2 - Montausier Sylvain - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 27/10/2024

Vous trouverez ci-joint mon commentaire Cordialement Sylvain Montausier

Note du commissaire enquêteur : commentaire remplacé par le commentaire n°3 par M. Montausier.

3 - Montausier Sylvain - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 27/10/2024

Contribution :

Une coquille s'était glissée dans mon commentaire précédent. Merci de ne pas en tenir compte et de conserver celui joint à cette contribution.

Pièce(s) jointes(s) :

Sylvain MONTAUSIER
9 rue de la Victoire
77330 OZOIR-LA-FERRIERE
Tel : 06.63.93.25.48
Mail : sylvain@montausier.com

De l'utilité de participer aux enquêtes publiques à Ozoir

Madame la commissaire enquêtrice,

Cela fait 6 ans que j'incite les administrés d'Ozoir à participer aux enquêtes publiques. Je consacre du temps à attirer leur attention sur ces consultations publique, fréquentes à Ozoir.

Dans la présente enquête nous est demandé de nous positionner sur la suppression de l'emplacement réservé n°5, situé au 47 avenue du Général de Gaulle sur les parcelles BE n°218 et 219.

Lors de l'élaboration du PLU en 2019 plusieurs personnes avaient demandé des précisions sur l'objectif de cet « emplacement réservé ». Notamment moi.

Pourquoi cet intérêt ? Il s'agissait d'un bâtiment historique qui faisait partie du paysage d'Ozoir depuis au moins 500 ans. De nombreux habitants souhaitaient que cet ouvrage soit préservé. L'emplacement public pouvait laisser penser qu'il serait aménagé en service public et donc possiblement conservé. C'est ce que les gens voulaient savoir pour s'exprimer dans l'enquête.

Personne n'a jugé utile d'y répondre.

Lors des élections de 2020, le maire, soucieux de sa réélection, affirmait dans un tract que ceux qui prétendaient que cette ferme serait rasée mentaient.

Extrait :

Des centaines de participations ont été enregistrées. Près de 99% défavorables.

Faisant fi de l'avis des Ozoriens et des paroles tenues lors de l'élaboration du PLU (écrites notamment dans la notice de présentation dont je parle précédemment), sur laquelle se fondait cette nouvelle enquête pour en justifier la pertinence, le commissaire enquêteur donna un avis favorable.

Lors du conseil municipal suivant, la note de synthèse affirmait sans gêne que :

Le PLU est applicable depuis le 8 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

Evidemment puisque l'enquête prétendait que les règlements intérieurs seraient respectés.

C'est dommage, j'imagine que le législateur avait un objectif louable en créant le principe de l'enquête publique, mais la finalité est, comme souvent, dévoyée par des charlatans.

Néanmoins, j'invite la population à continuer d'y participer. Les commentaires qu'on y lit sont souvent intéressants.

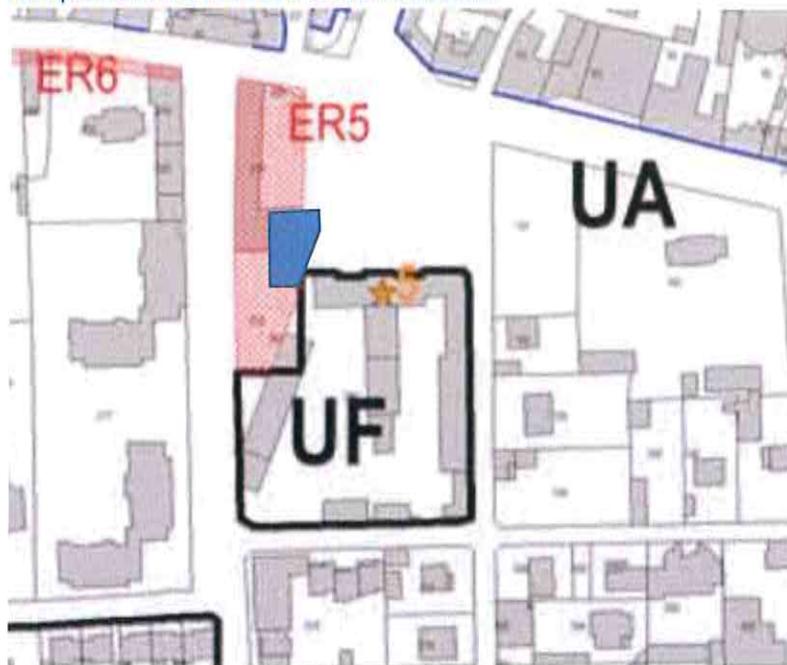
Cordialement,

Sylvain Montausier.



Réponse de la Ville :

L'objectif de la ville était de pouvoir acquérir la partie de terrain manquante afin de pouvoir concevoir un projet d'extension de la mairie. Les propriétaires ont proposé un compromis, à savoir, faire une dation à la commune de la partie permettant de fermer le « carré » de la mairie en échange de la possibilité de céder le reste à un tiers. La ville après avoir demandé au promoteur se portant acquéreur d'implanter des commerces et de consentir un élargissement de trottoir, a estimé que ce projet permettait à la fois de remplir l'objectif d'extension de la mairie, d'implantation de commerces et ce sans frais d'acquisitions lourds. Un recours auprès du préfet avait été déposé et celui-ci a validé la procédure, nous demandant uniquement de supprimer l'emplacement réservé comme il se doit. Il est donc mis à profit cette modification pour supprimer l'emplacement réservé devenu caduc.



Appréciation du commissaire enquêteur :

Le problème contentieux d'éventuels recours contre le permis de construire du bâtiment édifié sur la parcelle de l'ER n°5 n'est pas l'objet de cette enquête. Il semble, d'autre part, que les délais de recours soient épuisés.

La suppression de l'emplacement réservé n°5 induit une mise à jour de la liste des emplacements réservés.

Cependant, il apparaît que la partie (en bleu sur le schéma produit par la commune dans son explication) appartenant maintenant à la commune et qui devrait être utilisée pour l'extension éventuelle de la mairie, devrait être classée en zone UF (zone prévue pour les équipements publics) et non en UA compte tenu des explications avancées par la commune pour cette opération.

4 - virginie nottola

Date de dépôt : Le 28/10/2024

Contribution :

Madame la commissaire enquêtrice, Sans remettre en cause votre fonction, je m'interroge sur l'intérêt d'une nouvelle enquête publique à Ozoir nonobstant le fait que celle-ci a au moins le mérite d'avoir été prescrite avec de surcroît un délai raisonnable pour que le public puisse se manifester. En effet, la dernière s'est déroulée de manière précipitée et votre prédécesseur n'a pas tenu compte de l'avis de la population d'Ozoir qui s'était prononcée pourtant massivement contre la mise en concordance du cahier des charges d'une résidence privée avec le PLU. (Oui, car avec 99% d'avis défavorables, on peut dire que c'était massif). Il ne faut pas s'étonner si pour cette nouvelle enquête publique les Ozoiriens ne se prononcent pas ou moins. On peut le comprendre puisque leur avis n'est pas pris en compte. À quoi bon ...Vous n'êtes pas sans ignorer la sentence accablante qui a frappé le maire d'Ozoir, prescripteur de cette enquête, jugé coupable dans une affaire de corruption immobilière. Cet ex-maire, condamné entre autre à 5 ans d'inéligibilité, a mené, à en croire la Justice, des affaires on ne peut plus douteuses en cédant des terrains et accordant des permis de construire à un promoteur en échange d'avantages personnels. Alors, avant de modifier le PLU, encore, il serait peut-être préférable de s'assurer que c'est, cette fois, réellement dans l'intérêt des Ozoiriens et sans aucune contrepartie personnelle. Et d'écouter la population en suivant l'avis qu'elle rend. C'est tout l'intérêt d'une enquête publique. En outre, ça pourrait redonner foi aux habitants d'Ozoir en leurs institutions. Ceci étant, je suis pour ma part défavorable à cette nouvelle modification de PLU où trop de zones d'ombre et d'incertitudes demeurent. Virginie Nottola

Réponse de la Ville :

Concernant l'enquête publique sur la 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 Le cahier des charges initial du lotissement de la Doutré a été adopté le 28 juin 2013. Un nouveau cahier des charges a été adopté le 12 août 2018. Il a ensuite fait l'objet de modifications portant sur l'article 7 qui ont été adoptées en Assemblée Générale le 12 avril 2023, puis le 17 octobre 2023.

Le cahier des charges d'un lotissement 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. C'est le cas pour le cahier des charges du lotissement de La Doutré. 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 Evolution 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 ".

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'a pas été 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'agissait 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 présentait 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. L'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantissait 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 apparaissait donc nécessaire de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et de chacun des colotis.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière a donc souhaité rendre compatible le cahier des charges du lotissement de La Doutré 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 a été proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutré avec le Plan Local d'Urbanisme, dans le but de clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les considérations portant sur une enquête précédente sans rapport avec celle-ci et sur la politique de la commune sont hors sujet. Le fait d'être contre en invoquant « trop de zones d'ombre et d'incertitude » sans développer d'arguments ne me permet pas de pouvoir analyser cette observation.

5 - Elisabeth - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 28/10/2024

Contribution :

Bonjour, Je vous remercie de bien vouloir noter que je suis opposée à la nouvelle modification du PLU. Trop d'immeubles ont vu le jour dans notre ville, ces dernières années, sans que les infrastructures le permettent (impossibilité de se garer en centre-ville par manque de parkings, artères saturées aux heures de pointes). Le basculement en zone UA du site accueillant les terrains de tennis allée de la Brèche aux Loups, entraînera la construction de nouveaux immeubles et augmentera les problèmes que je viens de citer. Ce dont je ne veux pas. En espérant que ma voix, comme celle de tous les ozoiens, sera cette fois entendue (car nous n'avions pas été entendus lors de la précédente enquête de juin). Sincères salutations.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain :

Pour rappel le S.D.R.I.F. 2013-2030 a fixé pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière un objectif d'augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat, celle-ci ayant sur son territoire une gare Transilienne. Ainsi, pour répondre aux objectifs du SDRIF, le territoire communal doit accueillir d'ici à 2030, environ 1 181 résidences supplémentaires (hors point mort) pour accueillir les 3 070 habitants supplémentaires.

A noter que le nouveau S.D.R.I.F.e fixe, quant à lui, comme objectif une augmentation de 17% de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2040.

La commune est par conséquent dans l'obligation de répondre aux objectifs de densification définis dans le S.D.R.I.F qui doivent être retranscrits dans le Plan Local d'Urbanisme à travers son règlement et son zonage.

Afin de préserver son important tissu pavillonnaire qui représente 56 % de l'espace urbain communal (363 ha d'habitat individuel – source : IAU-Île de France) et n'ayant aucune zone à urbaniser pour porter le développement de la ville, Ozoir-la-Ferrière a fait le choix de densifier son centre-ville qui correspond à la zone UA de part et d'autre de l'axe structurant constitué par l'avenue du Général de Gaulle. Ainsi, les deux sites de projets (secteur des terrains de tennis, site O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier) afférents à cette procédure de modification de P.L.U. se situent au sein du centre-ville.

Concernant les logements sociaux :

De plus, la commune a des obligations de constructions en matière de logements sociaux, soit 25% de son parc de résidences principales (loi ALUR). Aujourd'hui, Ozoir-la-Ferrière compte 20,8% de logements sociaux. Son contrat de mixité sociale fixe des objectifs de construction de logements sociaux pour atteindre les 25%. Les deux sites de projets (secteur des terrains de tennis, site O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier) qui comporteront des logements sociaux permettront ainsi de répondre, en partie, à ces objectifs.

Pour rappel, le contrat de mixité sociale (CMS) communal est un dispositif contractuel liant l'État et les communes carencées en logements locatifs sociaux au regard des dispositions de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (article 55 de loi SRU).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune explique que la densification d'Ozoir-la-Ferrière échappe, en partie, à sa volonté, et que cette densification est imposée par les documents de norme supérieure.

La commune doit répondre à cet objectif de densification par l'adaptation de son zonage dans le règlement du PLU tout en préservant les espaces de respiration. La densification du centre-ville peut apporter une réponse à cet objectif.

Cependant, le dossier ne présente pas de densification chiffrée sur l'OAP de la rue Hudier. Celle-ci devra précisée.

La commune doit faire un effort important dans son mode de communication avec sa population afin de privilégier le dialogue et la pédagogie sur les orientations de développement de la commune.

Concernant le stationnement public, il existe sur la commune plus de 2 000 places gratuites - dont 45 pour les personnes à mobilités réduites - situées autour des principales polarités de la ville. Cette offre comprend le stationnement le long des voies ainsi que l'ensemble des

parkings publics. Une partie de cette offre est réglementée sur certaines polarités avec une zone bleue pour favoriser le stationnement de courte durée.

Tous les équipements publics d'envergure sont équipés de parkings qui répondent dans l'ensemble aux besoins, mais qui peuvent apparaître insuffisants lors d'événements conséquents. Le centre-ville où se situe le futur projet sur les terrains de tennis, comprend plusieurs parkings publics. En effet, le centre-ville compte à minima 361 places de stationnement avec :

- Un parking devant la mairie de 139 places.
- Un stationnement le long de l'avenue du Général Leclerc avec 46 places.
- Un parking allée de l'Espoir de 115 places.
- Un parking allée André Boyer de 61 places.

A noter que le site de projet se situe dans le centre-ville à proximité donc des équipements publics et des commerces. Le règlement du P.L.U. obligeant la réalisation de places de stationnement pour chaque logement construit (1,5 place de stationnement par logement), ce futur projet, du fait de sa localisation ne saturera pas les places de stationnement publique. De plus, situé au cœur du centre-ville, les déplacements piétons seront privilégiés.

Pour rappel, il est demandé sur le secteur de l'O.A.P. la réalisation d'un parking public, le parking actuel étant entièrement privé et dédié à la seule clientèle des commerces.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le PDUIF en vigueur fixe les normes de stationnement par destination des bâtiments. Les permis de construire doivent respecter les obligations inscrites dans le PLU de la commune. Les stationnements publics doivent être prévus pour satisfaire les besoins des équipements concernés.

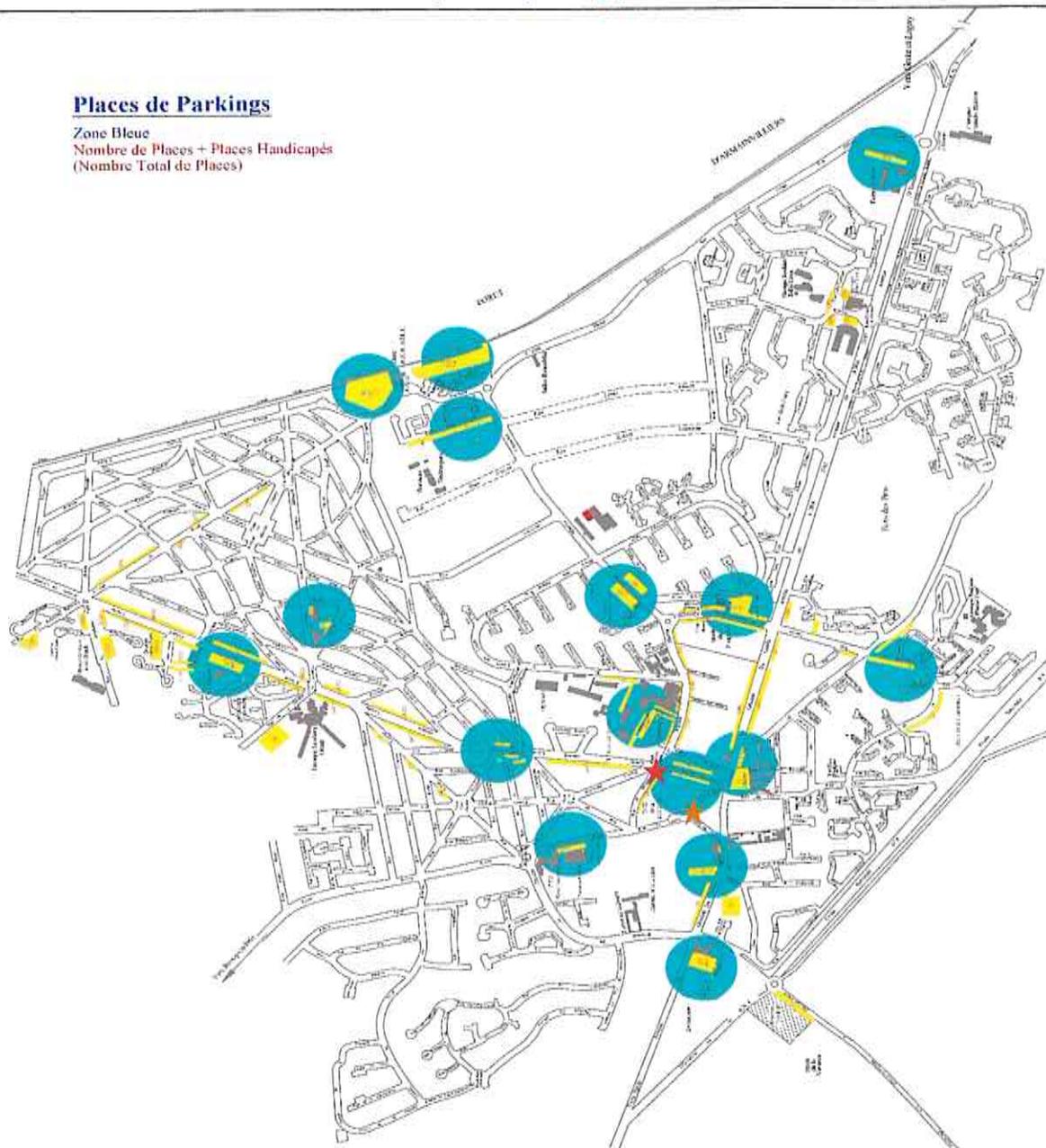
C'est pourquoi, le nombre nécessaire, a minima, de places de parking dans l'OAP de la rue Hudier devra être précisé ainsi que celles éventuelles prévues dans la zone UA créée à la place des anciens tennis.

Places de stationnement public : parking public et le long des rues

Places de Parkings

Zone Bleue

Nombre de Places + Places Handicapés
(Nombre Total de Places)



- ★ Site de projet sur terrain de tennis ★ Site de l'O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier

Source : Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2020

La circulation est une problématique caractéristique d'Ile-de-France. A Ozoir-la-Ferrière cette problématique vient du fait que la ville est traversée par de grands axes structurants desservant des bassins d'emploi situés autour de la ville. Les réseaux routiers concernés sont départementaux et échappent à la maîtrise communale. Ozoir-la-Ferrière est traversée par deux axes routiers majeurs de l'Est francilien : la RN4, devenue D1004 et la RD471, et détient une proximité avec l'A104 et l'A4 qui connectent la commune aisément aux polarités environnantes. Ces axes supportent des trafics très denses qui se répercutent malheureusement sur le réseau viaire de la ville créant des points noirs aux heures de pointe au niveau des entrées de ville.

Ozoir-la-Ferrière est également concernée par six routes départementales que sont les RD 35 - 350 - 351 - 354 - 361 et 471 (classée en Route à Grande Circulation) ce qui renforce la saturation de ces voies, ces dernières étant utilisées comme un axe de transit pour les communes limitrophes.

De plus, rappelons que 65,8% des actifs ozoiriens utilisent la voiture comme mode de déplacement domicile/travail contre 25% pour les transports en commun. Toutefois, la présence de la gare transilienne de la ligne E du RER reliant la commune à Paris en 40 minutes (Gare du Nord) avec une fréquence de 15 minutes aux heures de pointes, peut permettre une augmentation de l'utilisation des transports en commun comme mode de déplacement pour les futurs actifs.

6 – Jean-Paul - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 28/10/2024

Contribution :

Bonjour, tout à fait d'accord avec Mme Elisabeth et Mme Virginie. Ozoir n'est plus. Depuis 1989 je vois un mini New-York se construire. Nous avons déjà été frappés par des inondations dans Ozoir dans les années précédentes mais pourtant chaque maison individuelle avec un jardin pouvant gérer naturellement l'eau de pluie se transforme en tout béton. Vu la météo des jours précédent et le futur pour nos enfants, est-ce bien nécessaire? Mr le Maire n'a pas du tout écouté les citoyens d'Ozoir réunis en masse en Juin. Ozoir prône la qualité de vie à Ozoir mais comme signalé précédemment, aux heures de pointes, rentrer chez soi n'est pas si simple et on veut construire plus ? Au contraire le PLU devrait être modifié pour privilégier les maisons et les très petit bâtiments AVEC jardin et non pas des buldings.

Réponse de la Ville :

Les zones de projet afférents à cette procédure de modification de P.L.U. ne se situent pas dans une zone inondable liée au débordement du ru de la Ménagerie qui est sensible aux orages et aux importants épisodes pluvieux qui peuvent générer de fortes inondations. A ce titre, la commune a déjà engagé d'importants travaux et actuellement en amont de l'espace urbain au niveau de la forêt d'Armainvilliers une zone d'expansion des crues est en train d'être créée pour lutter contre les inondations du ru.

De plus, pour rappel,

1. La nature du sol : L'ensemble de la commune est édifié sur une succession de calcaire, d'argile à meulière et d'argile verte, recouvert par du limon du plateau. La nappe phréatique est présente dans la formation des Calcaires de la Brie.

L'ensemble est très peu perméable.

Le sol qui s'est développé est un complexe argilo-limoneux dans lequel la difficulté d'écoulement de l'eau est observable par la présence de nombreuses traces d'hydromorphie.

La géologie et la pédologie du territoire concourent à une imperméabilité du sol et du sous-sol jusqu'à des profondeurs de 10 à 15 m.

La commune est installée à l'extrémité Ouest du plateau de la Brie avec une très faible inclinaison d'Est en Ouest. Ces faibles pentes limitent les vitesses de circulation de l'eau. En suivant le ru de la Ménagerie de l'entrée en agglomération jusqu'au bois de la source à peine 5 m de dénivelée pour une longueur de 1,75 Km soit une pente de moins de 0,5%. Ceci entraîne des vitesses de circulation d'eau très faibles.

2. Les constructions doivent respecter différentes normes liées à l'urbanisme, au code de la construction et au code de l'environnement ainsi par exemple les maisons individuelles doivent respecter la valeur de rétention d'eau pluviale à la parcelle de 4m3

pour 100m² d'imperméabilisé et pour les bâtiments collectifs le seuil imposé est de 1l/s/hectare de rejet d'eau pluviale dans le réseau public.

Lorsqu'il pleut sur un terrain non construit, l'eau s'infiltre difficilement compte tenu de la nature du sol et ne fait pas l'objet de régulation. Lors d'une construction de logements notamment collectifs, le rejet dans les réseaux de l'eau récupérée sur les surfaces imperméabilisées (toitures...) est soumis à une réglementation. Des bassins de rétentions sont créés pour limiter les rejets à 1l/s/hectare.

Les pavillons sont plus vulnérables aux inondations que les bâtiments collectifs : les sous-sols des constructions individuelles sont rarement construits en prévision des inondations et rarement équipés de pompes, ils sont aussi « habités » alors que lors de la construction de collectifs, les fondations sont prévues pour et équipés de pompes, ils sont principalement utilisés pour le stationnement et non « habités ». Compte tenu des changements climatiques il faudra adapter les bâtiments à des conditions météorologiques plus extrêmes avec une augmentation du nombre de jours de fortes chaleurs, mais aussi avec davantage d'inondations, de tempêtes, de fortes précipitations ou de sécheresses (ayant pour conséquences des mouvements de terrain, des phases de gonflement/ rétraction des argiles fragilisant les fondations et les réseaux enterrés...).

3. Le règlement du P.L.U. a mis en place les règles suivantes pour limiter les risques d'inondations :
 - Une inconstructibilité dans une bande de 5 mètres calculée depuis le haut de la berge du ru de la Ménagerie.
 - L'obligation de clôture ajourée et que cette dernière ne comporte aucun élément susceptible de faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
 - La mise en place d'un pourcentage de pleine terre afin d'assurer une perméabilité des sols, limiter les ruissellements pluviaux et par conséquent limiter l'inondabilité.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les logements sociaux, se référer à la réponse de la question 5.

Il est à noter que malgré les objectifs de densification, la commune a souhaité préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel mais également au sein de l'habitat collectif. A ce titre, dans le règlement du P.L.U., a été imposé un pourcentage d'espaces verts : de 30% en zone UA (centre-ville) et 40% dans les zones UC avec l'obligation de pleine terre.

7 - Catherine - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 29/10/2024

Contribution :

NON à la modification du P.L.U. Pourquoi une modification du PLU si ce n'est pour encore construire des immeubles et logements supplémentaires. Ces dernières années Ozoir la Ferrière a été transformé par la construction de nombreux immeubles, cela au mépris de toute concertation architecturale, environnementale et sans modification des infrastructures de la commune. A l'heure du changement climatique et des inondations connues ces dernières années en Seine et Marne, c'est une aberration de vouloir urbaniser de plus en plus notre ville. Les jours de pluie intense, nombreuses étaient les routes d'Ozoir qui ne parvenaient plus à absorber les quantités d'eau, provoquant des situations dangereuses. Les terrains qui déjà jusque-là, peinaient à absorber l'eau (nous sommes dans une région argileuse ne l'oublions pas), ne pourront plus jouer leur rôle de capteur s'ils sont systématiquement bétonnés par les constructions, de même la suppression de nombreux arbres et végétations existants ne permettra plus la contribution à l'absorption des eaux de pluie ni la régulation des

températures dans la ville en cas de forte chaleur (certes Ozoir est entourée de forêts mais il ne faut pas oublier que la végétalisation urbaine permet de limiter les îlots de chaleur et favorise la résilience face au changement climatique). Certes le besoin de logements est important mais nous ne devons pas remédier à un problème en créant des situations d'inondations potentielles de nombreuses autres habitations. Les infrastructures de la commune n'ont pas changé avec l'arrivée de nouveaux habitants (et donc de leurs voitures) : -Entrées et sorties d'Ozoir saturées aux heures de pointe-Impossible de se garer dans le centre-ville, peu de places disponibles dans les autres quartiers-Nombreuses voitures garées sur les trottoirs (les piétons dont ceux à mobilité réduite ou accompagnés de jeunes enfants étant obligés de marcher sur les routes avec tout le danger que cela représente). -Secteur médical en pleine désertification (les médecins généralistes disparaissent les uns après les autres, les rares nouveaux médecins arrivant sur Ozoir sont eux déconventionnés !!) Par ailleurs, les points abordés par cette enquête publique me paraissent pour certains plus que flous pour pouvoir être commentés Sans plus d'explications ces points ne peuvent donc objectivement faire l'objet d'une enquête publique sauf si le flou en question est volontaire pour laisser toutes latitudes, possibilités à des sujets qui n'auraient pas d'adhésion publique. Donc pour toutes ces raisons je suis contre la modification du PLU.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les logements sociaux, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la gestion des eaux pluviales, les deux sites de projet sont des sites actuellement peu perméables, voir totalement imperméables. Les projets envisagés permettront d'améliorer la situation au vu du règlement du P.L.U. de la zone UA. En effet, l'article 8 de la zone UA du règlement du P.L.U. légifère la desserte des constructions par les réseaux. Pour rappel cet article indique les règles suivantes :

« L'infiltration sur l'unité foncière doit permettre l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur celle-ci. Pour toute construction nouvelle, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'unité foncière est étudiée en priorité :

- *par infiltration (puisard, bac récupérateur, ou autre technique d'infiltration), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;*
- *et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage.*

Dans le cas d'une impossibilité technique liée à la nature du sol, une analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, devra vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin de justifier cette impossibilité technique.

En cas d'absence d'infiltration possible sur l'unité foncière, le règlement du SyAGE doit être respecté. »

Toujours dans l'optique de mieux gérer l'eau pluviale sur l'unité foncière, l'article 5 sur les espaces verts de la zone UA exige que 30% de la surface totale du terrain soit en espace verts, permettant ainsi une meilleure perméabilité des sites.

Pour éviter toute interprétation de la notion d'espace vert, une définition a été ajoutée dans cette procédure de modification :

« ESPACE VERT

Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à des espaces libres recevant sur l'intégralité de leur superficie un traitement paysager végétal. Ils peuvent être engazonnés, arborés, plantés d'arbustes, de graminées, de vivaces, de plantes à fleurs, de buissons, ...

Les jardinières plantées et les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées) ne sont pas considérées comme des espaces verts. »

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'inquiétude des habitants, sur l'imperméabilisation et les conséquences du ruissellement des eaux pluviales pouvant entraîner des inondations, est légitime. La réponse de la commune peut paraître insuffisante même si une attention particulière est apportée à l'obligation d'espaces verts de pleine terre pour certaines opérations.

Il serait opportun que la commune mette en place un observatoire sur ce sujet afin de déterminer les causes de ces problèmes autres que la multiplication des événements pluvieux importants et fréquents.

9 - TOREL Jérémie - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 30/10/2024

Contribution :

Cf. pièce jointe

Pièce(s) jointes(s) :

M. Jérémie TOREL
21 Rue du Carrousel
77330 OZOIR LA FERRIERE

Ozoir la Ferrière,
Le 30 octobre 2024.

Objet : réponse à l'enquête publique portant sur la modification du PLU de la commune d'Ozoir la Ferrière

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Me voici de nouveau à l'œuvre pour répondre à ce qu'il convient d'appeler une enquête publique, même si les expériences passées nous ont montré que sur cette commune, cette procédure a perdu de sa teneur.

Par la présente, je viens vous témoigner ma perception de ce projet de modification du PLU qui porte les stigmates du rapport intime de notre Maire, déchu de ses fonctions, avec l'immobilier.

En tout premier lieu, au sujet des modifications de zonage, j'ai compris que l'emplacement R5 dont les parcelles BE sont référencées au cadastre aux numéros 218 et 219, a été initialement réservé par la mairie dans la perspective d'une extension. En conséquence, j'ai compris que cet emplacement réservé n'a pas servi les besoins de la commune mais bien ceux de promoteurs immobiliers.

Ce bref préambule vous donne une idée de l'état d'esprit de nos responsables municipaux ou du moins ce qu'il en reste.

Dans le second point du paragraphe 2.2.1 au sujet des modifications du zonage, est évoqué le reclassement de la zone des terrains de tennis actuellement UF en zone UA. Je comprends que les anciens terrains de tennis n'ont plus lieu d'être compte tenu du nouveau complexe multi-raquette qui verra potentiellement le jour prochainement. Toutefois, il me semble indispensable de vous rappeler que la commune d'Ozoir la Ferrière fait face à un sous-dimensionnement de ses infrastructures. Commerces en déclin et peu attractifs, très peu de structures pour les jeunes enfants et adolescents, pas de médiathèque. Dans sa soif du béton, notre ex-maire a fait fi des besoins qu'une densification telle qu'il l'entend occasionnerait des besoins supplémentaires en crèches, écoles... D'ailleurs, je n'ai perçu aucune OAP sur ce thème, ni dans le PLU actuel, ni dans le PLU modificatif.

Je comprends que cette modification de zonage permettra l'implantation de nouveaux immeubles au détriment d'infrastructures qui auraient pu être dédiées aux ozoiens : +2,12% de surfaces dédiées aux immeubles VS -1,85% de surfaces dédiées aux infrastructures.

Sur le point 2.3 touchant aux modifications apportées aux O.A.P, je me rends compte que la plupart des autorisations administratives délivrées n'en tiennent pas compte : « Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel », ou encore « prendre en compte les risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrains dans le développement urbain ». Ce ne sont que des exemples mais la réalité est bien là : épisodes d'inondations récurrents dans certains quartiers de la ville, permis de construire délivrés dans des zones humides, dans des zones de retrait/gonflement des sols (argileux).

Par conséquent, le projet d'aménagement de la zone commerciale rue Auguste Hudier peut paraître pertinent en apparence. En revanche, il ne tient pas compte de la réalité : centre-ville bouché à toute heure de la journée, pollution causée par le trafic... La hauteur des constructions permises dans cette zone est déjà disproportionnée au regard du secteur. En permettant l'intégration d'attiques, c'est-à-dire de maisons sur les toits, le nouveau PLU ne fera qu'aggraver la situation.

L'expérience a révélé dernièrement que répondre à ce type d'enquête n'est de guère grande utilité sur la commune d'Ozoir la Ferrière. La dernière en date portait sur la mise en concordance du cahier des charges de la zone pavillonnaire de la Doutré (Domaine Poirier). Malgré 99% des avis « contre » ce projet, le commissaire enquêteur a donné un avis « favorable » en se basant sur des éléments d'informations totalement creux donnés par la mairie.

Madame la commissaire Enquêtrice, je ne remets aucunement en cause vos qualités, vos compétences et votre éthique. Cependant, vous comprendrez mes doutes quant à l'impartialité de ces enquêtes qui se doivent pourtant de l'être.

Enfin, inviter les ozoiriens à répondre à cette enquête publique, dans une période où le maire Jean-François ONETO était jugé pour corruption, détournement de fonds publics et recel d'abus de biens sociaux, ne me paraît pas être la période idéale. Jean-François ONETO ainsi que tous les élus de la majorité ont perdu la confiance des ozoiriens et il me semble que l'objectif principale est de rétablir l'apaisement des habitants.

Je vous prie d'agréer Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.



Réponse de la Ville :

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant les équipements publics, globalement, Ozoir-la-Ferrière compte des équipements nombreux et diversifiés, adaptés à la population actuelle. Ils sont répartis de façon équilibrée sur le territoire.

Ozoir-la-Ferrière offre un lieu unique d'accueil des plus petits en plus des assistantes maternelles qui sont réparties sur notre territoire. Située au cœur de la commune, la Maison de la Petite Enfance propose de l'information et de l'accompagnement des assistantes maternelles du particulier employeur avec le Relais Petite Enfance (RPE) différents types de mode de garde afin d'adapter au mieux l'offre aux besoins des familles.

Cet établissement regroupe ainsi :

- Une crèche familiale (CFA « Grand'Oz »), composée d'assistantes maternelles municipales recevant les enfants à leur domicile ;
- Une crèche Multi-accueil collectif (MAC « Brin d'éveil ») située dans les locaux de la Maison de la Petite Enfance, avec un agrément d'accueil régulier à temps complet et d'accueil occasionnel ;
- Un relais Petite Enfance (RPE « Family d'Oz ») qui renseigne les familles sur tous les modes de gardes de la commune et qui contribue à la professionnalisation des assistantes maternelles du particulier employeur. Cette structure est le point de contact et d'ateliers ludiques avec les assistantes maternelles.

- Une crèche collective (CCO « Oz'illons ») située dans les locaux de la Maison de la Petite Enfance, avec un agrément d'accueil régulier.

L'accueil familial, d'une capacité de 60 places est destiné aux enfants de 2 mois et demi à 3 ans ou l'entrée à l'école en petite section. Il correspond à des besoins d'accueil régulier. L'enfant est ainsi confié à une assistante maternelle municipale agréée qui le reçoit à son domicile et veille à sa santé, sa sécurité et son bien-être en privilégiant son développement psychomoteur.

En appui aux 6 assistantes maternelles municipales, l'équipe d'encadrement qualifiée organise, dans les locaux de la Maison de la Petite Enfance, des regroupements d'enfants contribuant ainsi à leur socialisation et permettant un suivi médico-psychologique.

Le multi accueil collectif intègre, quant à lui, 2 types d'accueils : l'accueil collectif régulier à temps partiel ou à temps complet (Crèche Collective) et l'accueil occasionnel et temporaire (Halte jeux). La capacité d'accueil collectif est de 60 places : 40 places en crèche collective et 20 places en halte jeux.

Le Relais Assistantes Maternelles est un lieu d'information et d'orientation pour les futurs parents à la recherche d'un mode d'accueil, pour les professionnels de l'accueil à domicile et pour les candidats à l'agrément.

La structure propose une information aux parents sur les différents modes d'accueil de la Maison de la Petite Enfance (individuels ou collectifs) ainsi que sur les modes d'accueil des assistantes maternelles du particulier employeur sur la commune.

En complémentarité avec la Protection Maternelle et Infantile, le relais met à disposition la liste des assistantes maternelles agréées du particulier employeur, aujourd'hui au nombre de 87 dont 73 en activité.

Enfin, la crèche collective qui est un accueil régulier composé de 30 places (2 sections d'âges mélangés moyens/ grands). Cette crèche ouverte en septembre 2019 permet de renforcer l'offre d'accueil sur ce site.

Outre la Maison de la Petite Enfance Jacques Giraud, Ozoir-la-Ferrière compte une micro crèche privée pouvant accueillir un maximum de dix enfants.

Voir le magazine Ozoirmag n° 37 dans lequel se trouve un dossier de présentation du service municipal petite enfance.

Les équipements scolaires sont nombreux sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière. Au nombre de cinq - Gruet, Plume Vert, Mare Detmont / Brèche aux Loups, Anne Frank et Belle Croix -, les groupes scolaires accueillent 2 025 élèves à la rentrée 2024-2025.

Les écoles maternelles publiques connaissent globalement une légère hausse des effectifs sur les trois dernières années passant de 688 élèves pour 2022/2023, à 717 pour 2023/2024 puis à 773 pour 2024/2025. Tandis que sur cette même période, les effectifs des écoles élémentaires sont stables, environ 1 250 élèves. Cette variation d'effectifs est assez inégale d'un groupe scolaire à l'autre. Ainsi, Belle-Croix et Gruet sont les deux établissements qui subissent la plus forte hausse.

A cela s'ajoute le groupe scolaire privé Sainte Thérèse dont la part d'élèves ozoiriens est restée stable sur les dix dernières années : environ 520 élèves au total.

La collectivité a décidé d'engager la création d'un nouvel ALSH permettant de répondre aux besoins périscolaires (accueils du matin et du soir), à l'accueil les mercredis et les congés scolaires notamment pour un club ado intégré dans le Groupe Scolaire de la Brèche-aux-Loups avec lequel la synergie est indispensable. Profitant de ces travaux 2 classes supplémentaires seront créées.

Au niveau de l'occupation du sol, l'espace dédié aux équipements a augmenté entre 2012 et 2021, passant de 21,99 ha à 23,94 ha soit une augmentation de plus de 8% (source : IAU-Île de France).

Concernant « le développement de la ville sans consommer d'espace naturel » :

Ozoir-la-Ferrière n'a consommé aucun espace naturel. Ces derniers ont été maintenus en zones naturelles et agricoles dans le P.L.U. et ce dans le but notamment de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le développement urbain ozoirien ne se fait pas, en effet, en consommant de l'espace naturel, mais à travers une densification modérée du tissu urbain existant, en menant une politique d'urbanisation raisonnée et maîtrisée.

Ainsi, afin de préserver son important tissu pavillonnaire qui représente 56 % de l'espace urbain communal (363 ha d'habitat individuel – source : IAU-Île de France) et n'ayant aucune zone à urbaniser pour porter le développement de la ville, Ozoir-la-Ferrière a fait le choix de densifier son centre-ville qui correspond à la zone UA de part et d'autre de l'axe structurant constitué par l'avenue du Général de Gaulle. Ainsi, les deux sites de projets (secteur des terrains de tennis, site O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier) afférents à cette procédure de modification de P.L.U. se situent au sein du centre-ville.

Ces deux sites ne sont d'ailleurs pas végétalisés aujourd'hui. Les projets envisagés permettront d'améliorer la situation au vu du règlement du P.L.U. de la zone UA. En effet, l'article 5 sur les espaces verts de la zone UA exige que 30% de la surface totale du terrain soit en espace verts, offrant ainsi une végétalisation et une meilleure perméabilité des sites.

Pour éviter toute interprétation de la notion d'espace vert, une définition a été ajoutée dans cette procédure de modification :

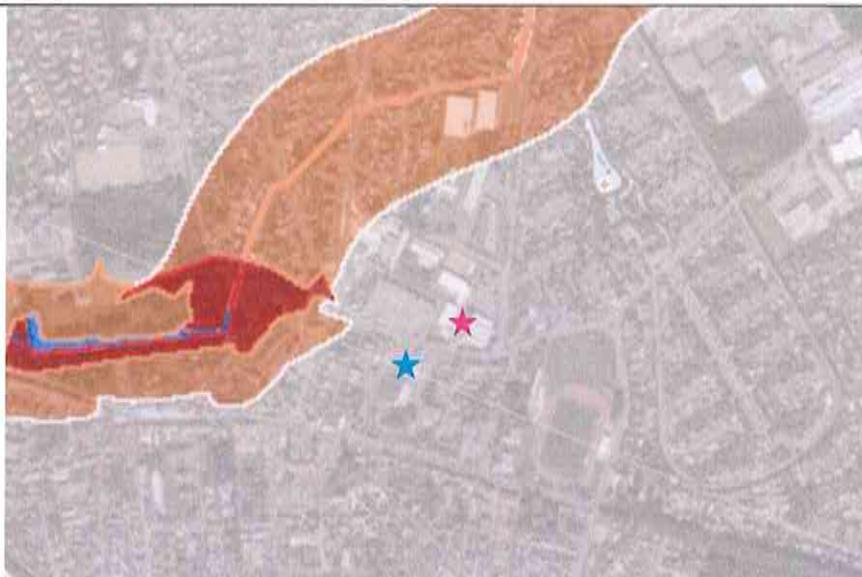
« **ESPACE VERT**

Les espaces verts (de pleine terre ou sur dalle) correspondent à des espaces libres recevant sur l'intégralité de leur superficie un traitement paysager végétal. Ils peuvent être engazonnés, arborés, plantés d'arbustes, de graminées, de vivaces, de plantes à fleurs, de buissons, ...

Les jardinières plantées et les aires nécessaires au stationnement même végétales (de type dalles alvéolaires engazonnées) ne sont pas considérées comme des espaces verts. »

Concernant la prise en compte des risques naturels, les sites de projets ne sont pas situés dans des zones humides, ni dans une zone inondable liée au ru de la Ménagerie.

Enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles



★ Site de projet sur terrain de tennis ★ Site de l'O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier

■ Classe A Zones humides avérées

■ Classe B: Probabilité importante de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser

Source : DRIEAT Île-de-France

Pour les risques de mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, la commune est concernée par un risque moyen et fort de mouvements terrain liés au sol argileux.

Pour rappel, en application du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction pour les sites de projet étant situé en aléa moyen et en aléa fort, une étude géotechnique préalable devra être réalisée. Elle comprendra :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

De plus, lors de la réalisation de travaux de construction, une étude géotechnique de conception doit être réalisée. Cette étude prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune répond de manière détaillée et liste l'ensemble des équipements publics dont disposent les habitants d'Ozoir-la-Ferrière. Elle réitère sa réponse sur la problématique des « inondations ».

Concernant les hauteurs du site de projet de l'O.A.P. sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier, les volumétries du secteur sont assez variées. Elles vont de R+C à R+2+C.

Le long de la rue du Repos côté pair, les constructions d'habitat collectif ont une hauteur variant de R+1+C à R+2+C. Les futures constructions situées parallèlement à cette rue, auront une hauteur de R+1+Attique. Elles s'intégreront donc avec les hauteurs des immeubles existants.

Le long de l'allée des Jardins coté pair, les constructions d'habitat individuel ont une hauteur de R+C à R+2 pour l'immeuble au fond de l'allée. Les futures constructions situées parallèlement à cette allée, auront une hauteur de R+1+Attique le long de la future place face à la rue Auguste Hudier et R+1 en second rang. Elles s'intégreront donc avec les hauteurs des habitations existantes.

Seules les constructions au cœur de l'îlot auront une hauteur plus importante, soit R+3+Attique.

La ville tient à rappeler qu'elle n'a pas modifié la hauteur de la zone UA qui est de 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère. Ces augmentations s'inscrivent donc dans les gabarits des hauteurs autorisées dans la zone UA.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune aurait dû préciser de nouveau son ajout indiqué dans sa réponse à la première observation : « *En zone UA, les hauteurs au faîtage et à l'acrotère pourront être augmentées d'un mètre pour les constructions comportant des locaux commerciaux et des services au rez-de-chaussée, soit 16 mètres au faîtage et 13 mètres à l'acrotère.* »

La hauteur en zone UA est donc modifiée suivant la destination des locaux situés en rez-de-chaussée des constructions.

10 - VERSAILLE Bruno - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 03/11/2024

Contribution :

Bonjour Mme la commissaire enquêtrice, J'ai participé dernièrement à l'enquête publique concernant la mise en concordance du cahier des charges de l'ASL La Doutré avec le PLU. J'étais à l'époque très enthousiaste devant le très grand nombre d'habitants d'Ozoir défavorables comme moi, aux projets de construction qui défigurent notre ville et rendent de plus en plus difficiles et dangereuses les conditions de circulations notamment aux heures de pointes. J'ai pris ensuite connaissance du résultat de cette enquête et ce fût une profonde déception... J'ai l'impression que les ozoiriens ont été floués, trahis, alors même qu'ils s'étaient prononcés massivement contre ces projets immobiliers incontrôlés et déraisonnables... Alors à quoi bon une nouvelle enquête si une fois de plus, les avis des ozoiriens ne sont pas pris en compte ? Je suis bien entendu contre ce nouveau projet de modification du PLU car je souhaite qu'Ozoir reste encore vivable au quotidien. Je vous remercie d'être attentive aux avis des ozoiriens, qui sans nul doute, seront similaires au mien. Veuillez recevoir madame, mes plus cordiales salutations.
Bruno VERSAILLE (OZOIR LA FERRIERE)

Réponse de la Ville :

L'urbanisation de la ville d'Ozoir n'est en rien incontrôlée et déraisonnable. Elle s'inscrit dans un projet global retranscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - P.A.D.D. - du P.L.U. dont les objectifs, au niveau du développement urbain, sont de :

- Assurer un développement communal non consommateur d'espace naturel
- Permettre le développement de la ville sur elle-même tout en préservant son authenticité à travers une urbanisation végétalisée, douce et durable
- Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés

Dans l'optique de préserver son important tissu pavillonnaire qui représente 56 % de l'espace urbain communal (363 ha d'habitat individuel – source : IAU-Île de France) et n'ayant aucune zone à urbaniser pour porter le développement de la ville, Ozoir-la-Ferrière a fait le choix de densifier son centre-ville qui correspond à la zone UA de part et d'autre de l'axe structurant constitué par l'avenue du Général de Gaulle. Ainsi, les deux sites de projets (secteur des terrains de tennis, site O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier) afférents à cette procédure de modification de P.L.U. se situent au sein du centre-ville.

De plus, pour développer son parc social et atteindre les 25% de logements sociaux imposés par l'Etat, plusieurs secteurs répartis sur la commune, ont été définis dans le P.A.D.D. afin d'accueillir un habitat diversifié support d'une mixité sociale :

- au sein du centre-ville en particulier :

- sur le secteur à l'Est de la Mairie compris entre la rue Albert Euvarard et le lotissement rue des Iris ;
- sur le secteur à l'Ouest de la Mairie au niveau de l'îlot compris entre la rue de l'Ancienne Ecole et la rue Palaisot ;
- au début de l'avenue du Général de Gaulle dans sa partie Sud-Ouest.
- le secteur à l'angle des rues Maurice Chevalier et Armainvilliers ;
- une partie du secteur au Sud de la rue Henri François.

Appréciation du commissaire enquêteur :

J'ai déjà répondu à ces problématiques.

11 - Marie - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 03/11/2024

Contribution :

Les "nouveaux" projets du maire d'Ozoir la Ferrière font une nouvelle fois l'objet d'une enquête publique. On peut se demander à quoi sert celle-ci, puisque les avis des administrés ne sont absolument pas pris en compte comme on l'a vu lors de la dernière enquête publique, si ce n'est à donner une caution par avance aux projets immobiliers de notre maire (déchu depuis son procès, faut-il le préciser). Le projet en lieu et place d'un supermarché au coeur de la ville a pris quelques étages de plus par rapport à la première mouture présentée il y a plusieurs mois. Il est vrai que les promoteurs devaient juger peut-être à l'époque que ce n'était pas assez rentable, d'où un abandon provisoire. On ne peut nier la crise du logement, mais Ozoir n'a ni les infrastructures, ni la capacité à absorber toujours plus d'habitants. "Digérons" d'abord les nouvelles arrivées et tirons en les conclusions avant qu'il ne soit trop tard et que notre ville devienne invivable.

Réponse de la Ville :

Concernant les hauteurs du site de projet de l'O.A.P. sur la polarité commerciale rue Auguste Hudier, l'augmentation des hauteurs est limitée car elle ne porte pas sur la totalité des îlots de constructions, mais seulement sur deux îlots avec l'augmentation d'un seul niveau :

- L'îlot central passant de R+2+Attique à R+3+Attique.
- L'îlot des maisons ville contre la rue du Repos passant de R+C/R+1 à R+1+Attique.

Ce choix a été fait compte tenu de la mutation de la rue du Repos où les maisons ont été remplacées par des immeubles.

Concernant l'îlot des maisons ville contre l'allée du Jardin, les hauteurs globales restent inchangées, seule la forme architecturale évolue en passant de R+1+C à R+1+Attique.

Pour rappel, la commune est dans l'obligation de répondre aux objectifs de densification définis dans le S.D.R.I.F et de réaliser des logements sociaux pour répondre aux objectifs de 25% de la loi. Ne pouvant consommer d'espace naturel et souhaitant des projets végétalisés, la densification de la ville ne peut se faire que verticalement. Néanmoins, la ville tient à rappeler qu'elle n'a pas modifié la hauteur de la zone UA qui est de 15 mètres au faitage et 12 mètres à l'acrotère. Ces augmentations s'inscrivent dans les gabarits des hauteurs autorisés dans la zone UA.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je me suis déjà exprimée sur les hauteurs prévues dans l'OAP rue Hudier. Les gabarits énoncés correspondent aux gabarits existants à proximité.

12 - GRENIER Andranik - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 04/11/2024

Contribution :

Bonsoir, Vous trouverez en pièce jointe ma participation à l'enquête publique portant sur le Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Vous en souhaitant bonne réception. Cordialement. Mr Andranik GRENIER Association AMOZ

Pièce(s) jointes(s) :

Note du commissaire enquêteur : la même contribution a été déposée sur le registre papier en N°15.

Document : Enquête Publique du 18-10 au 20-11-2024.pdf, page 1 sur 11



Association Loi 1901 – Siret n° 80287313300010
16 rue Victor Jara – 77330 Ozoir-la-Ferrière
Tel : 01.60.02.64.95 Site : www.amoz.fr
Mail : ozoir@amoz.fr

**Enquête Publique du 18 Octobre au 20 Novembre 2024
portant sur le Projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme**

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Au vu des documents consultés (345 pages) quelques remarques et questions s'imposent. Comme signalé à plusieurs reprises lors des enquêtes publiques, il serait bon de faire figurer les dates sur les dossiers de l'enquête publique.

NOTICE DE PRESENTATION – MODIFICATION N° 2

Pages 6/7 – 2.1.1

On rappelle cette modification de l'emplacement N° 5 qui est encore aujourd'hui en équipement public (*voir en page 2 notre recours gracieux du 21/02/2022*) (extrait des annexes en vigueur : réalisation d'un équipement public).

Ces emplacements : N° 5 et N° 6 et les autres : tennis rue de la Brèche aux Loups, rue Jean Mermoz, rue Albert Euvarard, rue des Feuillantines, parking du cinéma, auraient dû faire partie d'une modification du PLU, avant que les cessions et les ventes de ces terrains aux promoteurs soient votées par le Conseil Municipal (promoteurs qui demandent déjà, dans les contributions de cette enquête, l'augmentation des hauteurs au delà des 15 mètres).

Pour rappel, ces terrains ont été vendus au même groupe de promoteurs (Prim'arte, Lutétia promotion, SCCV Ozoir Jean Mermoz représentée par Nicolas Brinon), ce qui explique peut-être la précipitation de la commune pour céder ces terrains.

Concernant ces parcelles, voir les délibérations du Conseil Municipal du 26 Juin 2024, ainsi que le courrier du Sous-Préfet de Torcy du 21 Août 2024.

Pages 8/9

« Pour » la construction d'un complexe multi-raquette et autres près du Collège Marie Laurencin (terrain disponible), mais « contre » l'urbanisation du secteur de la Brèche aux Loups (et pourquoi pas passer le cimetière en zone UA) déjà saturé et où se trouve un groupe scolaire. Il faut garder ce secteur comme stipulé, pour des équipements publics et collectifs.

Page 16

2.3 : les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation - O A P

Sur les places de stationnement : le site totalise aujourd'hui 169 places dont 12 places handicapés et livraisons et non pas 136 comme stipulé (*voir en page 4 nos commentaires déposés lors de l'enquête publique de Juillet 2021 et toujours d'actualité*).

Page 1/11



Monsieur Jean-François Ombra
Maire d'Ozoir-la-Ferrière
45, avenue du Général de Gaulle
77330 Ozoir-la-Ferrière

Le 21 février 2022

Objet : Recours gracieux contre le permis de construire de la SCCV Le Sottel n° 77330 21 0024

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de formuler un recours gracieux pour vous demander d'annuler le permis de construire n° 77330 21 0024 de la SCCV Maudini « Le Sottel » représenté par Monsieur Di Nigro Flavio, délivré le 13 janvier 2022 et affiché la semaine du 14 février 2022.

Plusieurs questions se posent, à savoir :

Sur le PLU adopté en 2021, les parcelles BE218 et BE219 sont réservées pour des équipements publics, et ce permis n'a rien d'un équipement public. Vos emplacements réservés n°9 au PLU, réalisés d'un équipement public par la commune sur 1763m2.

Que signifie la rétrocession d'une partie du terrain à la commune (494 m2), pour qui ? Et pourquoi ?

D'autre part et comme le stipule la direction générale de l'environnement et de l'aménagement du territoire, agencé routier départementale de Melun/Ver-S-Denis et comme indiqué sur le plan de masse, une partie de la parcelle bordant l'avenue du Général de Gaulle serait rétrocedée. Pourquoi ne pas profiter comme mentionné dans le PLU, d'un recul de 4 mètres, plutôt qu'un alignement sur la voie publique de 2,15 mètres.

Suite à la demande de notre association lors des opérations « France Pierre » avenue du Général de Gaulle (Sainte-Thirise), rue du Pierre Ver-Marmat, nous avons suggéré et obtenu satisfaction de votre part. Il n'y a aucune contrainte sur une partie de l'avenue du Général de Gaulle, voir la venue du notaire. Il faut profiter de ces demandes de permis pour continuer l'éclaircissement des trottoirs (Néaire et Sottel), surtout devant les futurs commerces de la SCCV Sottel (voir emplacements réservés n°6 du PLU).

Sur la départementale 35 (rue de Chevry), la circulation devient difficile, le stationnement est déjà saturé, est-ce la raison pour laquelle la ville supprime 3 places de parking. La Direction des Routes précise que « que l'immeuble sera desservi par la rue de Chevry, RD 35, à l'angle des deux rues et à proximité d'un garage ».

Où sont les places de parking pour les futurs commerces ? Où se trouve le garage ?

Où seront les bacs des résidents ménagers ? Qu'en est-il des emplacements pour les secours ?

Un plan d'alignement a été approuvé sur la RD 35, rue de Chevry, qu'en est-il aujourd'hui ?

Pour toutes ces remarques et comme le prévoit l'article R600-1 du code de l'urbanisme, nous formulons dans un premier temps un recours gracieux contre ce permis de construire qui n'a pas lieu d'être, et qui ne correspond en rien au PLU en vigueur.

Conformément, j'adresse ce jour copie à la SCCV Maudini Le Sottel, à l'attention de Messieurs Di Nigro Antonin, Di Nigro Flavio et Marlet Cédric.

Dans l'attente d'une réponse,

Je vous prie, Monsieur le Maire, mes salutations.

André GRIGNER

Page 17

Structurer et organiser le stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins.

Aucune information sur les places de parking (privées, publiques, handicapés) pour les commerçants, pour le public, pour les riverains de cette OAP. Combien de logements collectifs et maisons de ville sur le pourtour de l'allée et dans l'îlot centrale ? Quelles surfaces pour les commerces ?

L'organisation et le type d'habitat sont conservés, seuls les gabarits évoluent.

Pour les îlots latéraux, les appellations changent en R + 1 comble en R + 1 attique.

Pour l'îlot central tout change puisqu'on passe d'un R + 2 + attique à un R + 3 + attique, égal à un niveau supplémentaire.

Côté rue du repos en R + C ou R + 1 passé en R + 1 + attique.

(Attique : logement situé en retrait de la façade au dernier étage d'un immeuble)

(Sommital : quelque chose qui se trouve au point le plus élevé – partie supérieure d'une chose)

Page 20

Liaison douce, afin d'assurer une connexion entre l'avenue du Général de Gaulle et le site de l'OAP. Aucune mention sur les documents concernant cette liaison : quels sont les itinéraires et les terrains concernés ?

Page 24

Dans la proposition d'organisation des voies de circulation créées, sur le document de droite, lorsqu'on pénètre sur la nouvelle voie créée, à droite se trouvent les petits collectifs et les pavillons et à gauche idem, or sur le document de gauche, c'est l'inverse qui est proposé ?? Les commerces se trouvent à l'angle rue Auguste Hudier et la nouvelle voie OAP R + 3 + attique.

Pages 25/26

Liste des emplacements réservés

2 - Coulée verte du rôle de la Ménagerie : pourquoi la coulée verte s'arrête au niveau de la rue du Rond-Buisson et ne continue pas jusqu'au passage de la ligne SNCF (bassin de rétention à créer en zone NZH).

5 - Réalisation d'un équipement public (voir en page 2 notre recours gracieux du 21/02/2022)

6 - élargissement de l'avenue du Général de Gaulle : lors du dépôt des permis de construire du 51 avenue du Général de Gaulle (Notaire) et du 47 avenue du Général de Gaulle (Le Sottel) déjà réalisés, pourquoi ne pas avoir profité de ces permis pour approfondir les projets et faire ce recul de 4 mètres, comme demandé il y a longtemps par notre association et que l'ancien maire n'a jamais pris en compte lors des Conseils Municipaux.



Monsieur le commissaire enquêteur,

Au vu des documents que j'ai pu consulter, il apparaît normal de faire quelques remarques :

Satisfaction que les permanences aient lieu un samedi matin, chose très rare sur Ozoir et dommage que cette enquête se fasse pendant la période des vacances d'été ;

De préciser les dates sur les documents seraient nécessaires ;

Concernant la plaquette de la mairie : Je cite, les conditions de stationnement et la création de nouveaux emplacements sur ce secteur, parkings souterrains 73 places, parkings en surface 60 places, dans la proposition la plus forte total 133 places, aucun changement puisqu'aujourd'hui 136 places existent. Combien de places dans les parties privatives des logements ? Sachant que dans la zone UA, 1,5 places doivent être faites par logement. Combien de logements créés ? Est-ce que les places publiques seront sécurisées ? Et quelle sera la réglementation pour le stationnement gratuit ou payant ? Où va se situer la nouvelle surface commerciale en remplacement de Franprix dans le nouveau projet ?

Ceci n'est qu'une présentation, rappelons simplement le projet France-pierres (Sainte-Thérèse) où les maisons de ville ont été remplacées par un R + 3 au dernier moment.

De bien recadrer le périmètre de l'OAP page 19 et 33 par le trait rouge qui empiète sur les terrains riverains en fond de parcelle afin d'enlever toute ambiguïté comme par le passé (rue des tulipes).

Risques naturel page 49, le site de l'OAP est également concerné par un risque d'inondation par la remontée de la nappe phréatique. Il s'agit d'une zone potentiellement sujette aux débordements. Quand est-il des sondages de 2019 et de ceux de 2021 effectués par la société Environ-sonde sur 12m de profondeur et dont les résultats ne sont pas communiqués dans cette notice.

Page 36/8 du règlement : Dans le secteur concerné par la nappe SUB affleurant où le risque devra être précisé par une étude à la parcelle, la construction des sous-sols est interdite.

Page 54, les sites pollués : 38 avenue du Général d Gaulle, il s'agit d'un garage toujours en activité (pour rappel, ce garage est fermé et un permis de construire déposé par le groupe France-pierres fait état de 30 logements + commerces.

Quel traitement pour les polluants dans cette zone OAP (hydrocarbure, amiante, etc.

Page 23 (hors AOP), on interdit les constructions de sous-sol en zone UX (rue Lavoisier), mais on délivre des permis avec sous-sol dans la zone UDA (actuellement en construction, rue Henri François.

Pour conclure et donner un avis favorable à ce projet, il faudrait avoir des réponses à nos questions : stationnements, circulation et nombre de logements.

Le Président, Andranik GRENIER

Page 4/11



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – PROJET DE MODIFICATION N°2

(voir en page 4 nos commentaires déposés lors de l'enquête publique de Juillet 2021 et toujours d'actualité).

Page 7

- 1- Les espaces constitutifs du rû de la Ménagerie : je cite « cette volonté se traduit par une interdiction totale de construire dans une bande de 5 mètres calculée depuis le haut du rû »
- 2- « Dès que possible, le retour à l'état naturel et de pleine terre des espaces concernés sera privilégié » Qu'est-ce qu'on attend ?
- 3- « Le rû de la Ménagerie doit être protégé. Le profil des berges doit être maintenu. Tout aménagement constituant obstacle est prescrit ».

Page 13

Une station-service désaffectée se situe à l'entrée du site : cette station-service n'existe plus.

Page 16

Un troisième ilot en prolongement de la place publique – la hauteur des constructions autorisée sera de R + 3, pourquoi supprimer le 2 et attique ?

Pages 19/25

Aménager les places de stationnement : combien ?

Liaison douce entre l'avenue du Général de Gaulle et le nouveau site OAP : à quel endroit ?

Parking souterrain : public ? Privé ? Combien d'emplacements ? Quel pourcentage de parkings/stationnement par rapport au nombre de logements ?

Ces remarques sont déjà mentionnées dans les pages ci-dessus et complémentaires.

Page 5/11

Page 33

6.2 - Risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique

Exemple d'inondation de bâtiment avenue du Général Leclerc



Avant

Pendant

Après

Page 35 - Disposition applicable aux zones urbaines

U A 1.1 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations interdits

Page 36

8 - Tous types de construction dans une bande de 5 mètres calculée de part et d'autre du haut des berges du rû de la ménagerie

Construction à moins de 5 mètres du rû



9 - Construction des sous-sols : interdiction

Page 37

10 - nappe phréatique : dans le secteur la nappe SUB affleurante - les constructions des sous-sols sont interdites.

Page 6/11

UA 1.2 : Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Page 38

8 - la carte des remontées de la nappe phréatique : les sous-sols sont interdits.

UA 3.3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

Page 39

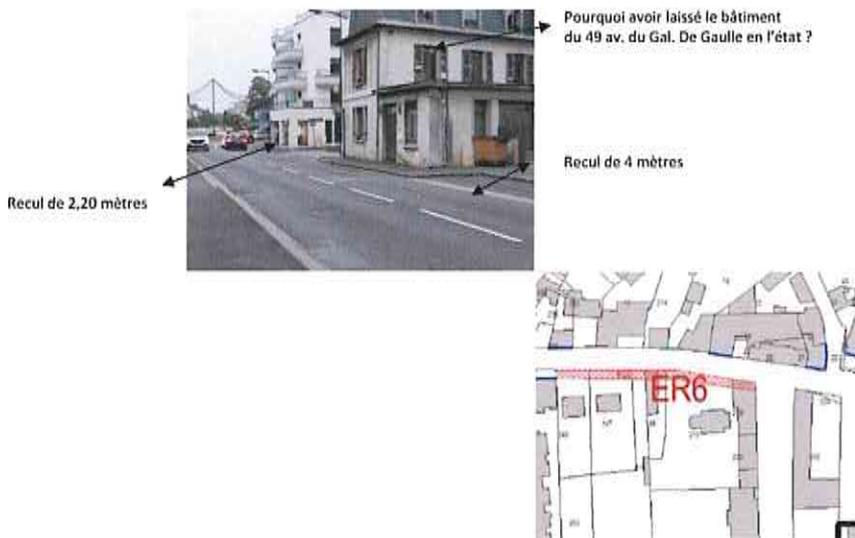
1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou avec une marge de recul de 4 mètres.

3 - Le long de l'avenue du Général de Gaulle et Leclerc, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement des voies publiques :

- Sur l'avenue du Général de Leclerc, une logique a été établie concernant l'alignement des voies publiques
- Sur l'avenue du Général de Gaulle, une fois une fois sur l'alignement des voies et une autre en recul de 4 mètres. Rappelons-nous, lors de l'aménagement de cette avenue, une piste cyclable était prévue : où se trouve-t-elle ?

Sur diverses interventions de l'ancien maire (*voir en page 8 extrait du Conseil Municipal de 2011*), ce recul serait de 4 mètres : on voit le résultat au 51 de l'avenue avec un recul de 4 mètres et à l'angle de l'avenue du Général de Gaulle et la rue de Chevry : aucun recul – Devant « le Sottel » au 47 de l'avenue, un recul de 2.20 mètres. Quelle est la logique ?

On constate sur cette photo et sur le plan, qu'il n'y a pas le recul de 4 mètres et que les bâtiments de l'avenue du Général de Gaulle ne sont pas alignés



Page 7/11

Extrait du Conseil Municipal de 2011

Monsieur le Maire rappelle que ce projet n'est pas nouveau, et qu'il a été présenté à plusieurs reprises, notamment dans les expos ville. Sans entrer dans les détails, il considère qu'il est inimaginable, et qui plus est, dangereux, de conserver des trottoirs d'une largeur aussi ridicule. Il cite à titre d'exemple, le trottoir en face de la Gueulardière, du côté Ecole Sainte Thérèse où il y a un trottoir minuscule avec un réverbère au milieu. Il explique que c'est la raison pour laquelle la ville a demandé, dans le cadre du projet immobilier Sainte Thérèse, un recul de plus de 4 mètres de la construction, de façon à retrouver les largeurs nécessaires à un calibrage correct des trottoirs.

Il ajoute qu'il s'agit d'une sorte d'alignement, initié par la ville. Ainsi, et à l'occasion d'un changement d'urbanisme, le recul est systématiquement sollicité.

Il rappelle aux membres du Conseil la précédente polémique avec l'association le RENARD laquelle voulait absolument que l'immeuble soit au bord de la chaussée comme l'est le mur de l'enceinte de l'école.

Il insiste sur le fait que, dans l'hypothèse où la ville n'aurait pas sollicité la marge de recul de 4 mètres, il aurait été impossible de rééquilibrer cette rue, laquelle constitue un axe principal. Il ajoute que ce recul permet notamment de retrouver les largeurs nécessaires pour avoir des trottoirs tout simplement normalisés pour les personnes à mobilité réduite dans le cadre de l'accessibilité.

Ensuite, il précise que, dans le PLU la municipalité imposera un alignement pour les autres propriétés, ce qui permettra de conserver cet alignement au fur et à mesure. Il ajoute que la seule problématique reste celle du bâtiment du notaire.

Néanmoins, conscient que l'urbanisme nécessite une vision à long, moyen et très long terme, il considère qu'il convenait d'ores et déjà de requalifier cette rue. Par ailleurs, il souligne qu'il était également intéressant de retrouver des emplacements de stationnement, lesquels sont en nombre insuffisant côté parc, mais également côté commerçants, devant l'auto école, les locations de film vidéos etc... , et posent dès lors des problèmes de sécurité.

Enfin, il indique qu'il est prévu de créer une piste cyclable qui irait d'Arлуison à Danton et qui constituerait un prolongement avec l'autre partie, après le carrefour Danton.

Après avoir rappelé les grandes caractéristiques du projet, il conclut en indiquant que celui-ci nécessitera d'être achevé avec l'aide du bureau d'étude.

Pages 46/47

UA 6.1 : Stationnement

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques : une étude a-t-elle été réalisée ?

4 - Sachant qu'il faut 1.5 place de stationnement par logement et des places pour les commerces : quel est le résultat obtenu pour la construction du 47 avenue du Général de Gaulle et les autres opérations ?

6 – Des travaux ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes. En cas de suppression les places doivent être restituées : où sont restituées les places supprimées du 47 avenue du Général de Gaulle/rue de Chevry. Où en est le projet du parc de stationnement prévu à la gare de 650 et 350 places (Conseil Municipal de 2016) ?

Page 183

Liste du patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier – article L 151/19 du Code de l'Urbanisme.

Depuis plus de 20 ans, aucune mise en valeur et entretien du patrimoine de notre ville (destruction au profit du béton).

Quelques photos actuelles :

La future médiathèque



Extrait d'un Conseil Municipal de 2012 concernant la création d'une médiathèque à la Ferme Pereire

Il confirme qu'il s'agit selon lui d'un beau projet attendu par les habitants de longue date, un projet qui parachèvera l'équipement de la Ferme Pereire en pôle culturel.
Il ajoute que l'investissement n'est pas neutre mais que la municipalité a réussi à obtenir une aide conséquente des partenaires financiers et qu'elle reste attentive à toute éventuelle subvention complémentaire susceptible d'être allouée.

Délibération adoptée à l'unanimité.



Le Château de la Doutré (en délabrement)



La Tour de la Doutré (à l'abandon)
Route de Roissy

L'Abreuvoir (aucun entretien)



Le Parc de la Source (pollution)



Le cimetière (manque d'entretien)
Réfection des monuments ???



Quelques destructions :



Ancienne maison du Notaire
(remplacée par 56 logements)



Maison du Docteur Arluison
(A suivre ...)



Maison détruite qui aurait pu être un cabinet
Médical, comme le souhaitait l'ancien Maire
(la surface du terrain sera bétonnée sur 2 niveaux)



La Ferme Sottel
(Emplacement pour un équipement public,
remplacé par 35 logements)



ANNEXES : MISE A JOUR DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2022

Liste des servitudes d'utilité publique

Page 4 – code EL7 - Départementale 35

Page 62

Effet d'un emplacement réservé

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition pour un équipement public. Le terrain devient alors inconstructible. Pourquoi ne pas attendre son déclassement en passant par un PLU (c'est ce qui se passe aujourd'hui, sauf que ce terrain est bâti)

Liste des emplacements réservés

6 – Elargissement de l'avenue du Général de Gaulle : comme indiqué plus haut, pourquoi ne pas avoir fait un recul de 4 mètres. Il suffisait de reculer ce bâtiment de 4 mètres.

9 – A quel niveau se trouve l'accès rue de l'Ancienne Ecole : l'entrée actuelle serait-elle supprimée pour cause d'urbanisation (immeuble) ?

En espérant que toutes ces remarques attireront votre attention.

En conclusion, JE SUIS CONTRE la plupart des points soulevés dans ce Projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

GRENIER Andranik,
Président d'AMOZ

Le 4 Novembre 2024

Réponse de la Ville :

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Plusieurs observations démontrent qu'il y a une confusion sur la nature d'une OAP.

La modification porte sur un projet de règlement et non d'un projet de construction. A ce jour, il n'y a pas de projet, pas de nombre de logements, pas d'architecture...

Le périmètre concerné est une propriété privée, il n'appartient pas à la ville.

Cette O.A.P. a été mise en place pour encadrer l'évolution de ce site et son organisation spatiale. Son objectif est de maintenir le commerce en rez-de-chaussée dans un esprit de place urbaine, offrir la possibilité de construire des logements mais de manière graduelle au niveau volumétrique pour qu'ils s'insèrent au mieux dans leur environnement et structurer l'espace avec la création d'une voirie en boucle et non en impasse, et d'une place publique support d'une vie locale.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les risques retraits gonflements des sols argileux, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'ensemble des questions a été abordé dans les observations précédentes.

Les questions sur la répartition des stationnements entre les logements collectifs et les commerces sont pertinentes. Il faut cependant rappeler qu'une OAP présente des orientations d'aménagement qu'un éventuel projet devra respecter. Une opération ne peut se faire que si le ou les propriétaires sont vendeurs ou aménageurs eux-mêmes de leurs biens.

Les problèmes politiques soulevés donnent l'ambiance générale qui a prévalu lors de cette enquête mais ne peuvent interférer dans l'avis du commissaire enquêteur.

13 - Ryan - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 05/11/2024

Contribution :

Bonjour Mme la commissaire enquêtrice, Monsieur le Maire (qui doit démissionner suite à la décision juridique lors de son procès) présente ici encore un projet de modification du PLU qui n'a pour but que de servir des intérêts personnels et ce sans prendre en considération les problèmes déjà trop importants au sein de la ville. En effet, Ozoir bien qu'une ville agréable à vivre ne cesse de se bétonner à tous les coins de rue et ce sans que les infrastructures, nécessaires à la continuité d'un cadre de vie correct et agréable, ne suivent : - pas assez de place scolaires ou en crèche- pas assez de place de parking- peu voire pas du tout de transports dans certains quartiers en dehors de heures "de pointe"- des infrastructures routières, parfois en piteux état, qui sont saturées en heures de pointe (et parfois même en dehors) du fait de la surpopulation de la ville au regard des infrastructures. En conséquence, je suis totalement opposé à la moindre modification du PLU visant à créer davantage de logements et donc accueillir encore plus de monde dans une ville déjà surpeuplée tant que des aménagements concrets au niveau des infrastructures actuelles ne soient effectués. J'espère que cette enquête publique sera plus respectueuse de l'avis des concitoyens que la dernière en date au cours de laquelle l'avis de ces derniers a été totalement bafoué (plus de 95% d'avis contre et une décision d'avis favorable, on marche sur la tête !). Bien cordialement.

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

A été ajouté ici, la carte indiquant la distance parcourue en 10 minutes à pied depuis les sites de projets.

Distance parcourue en 10 minutes à pied depuis les sites de projets



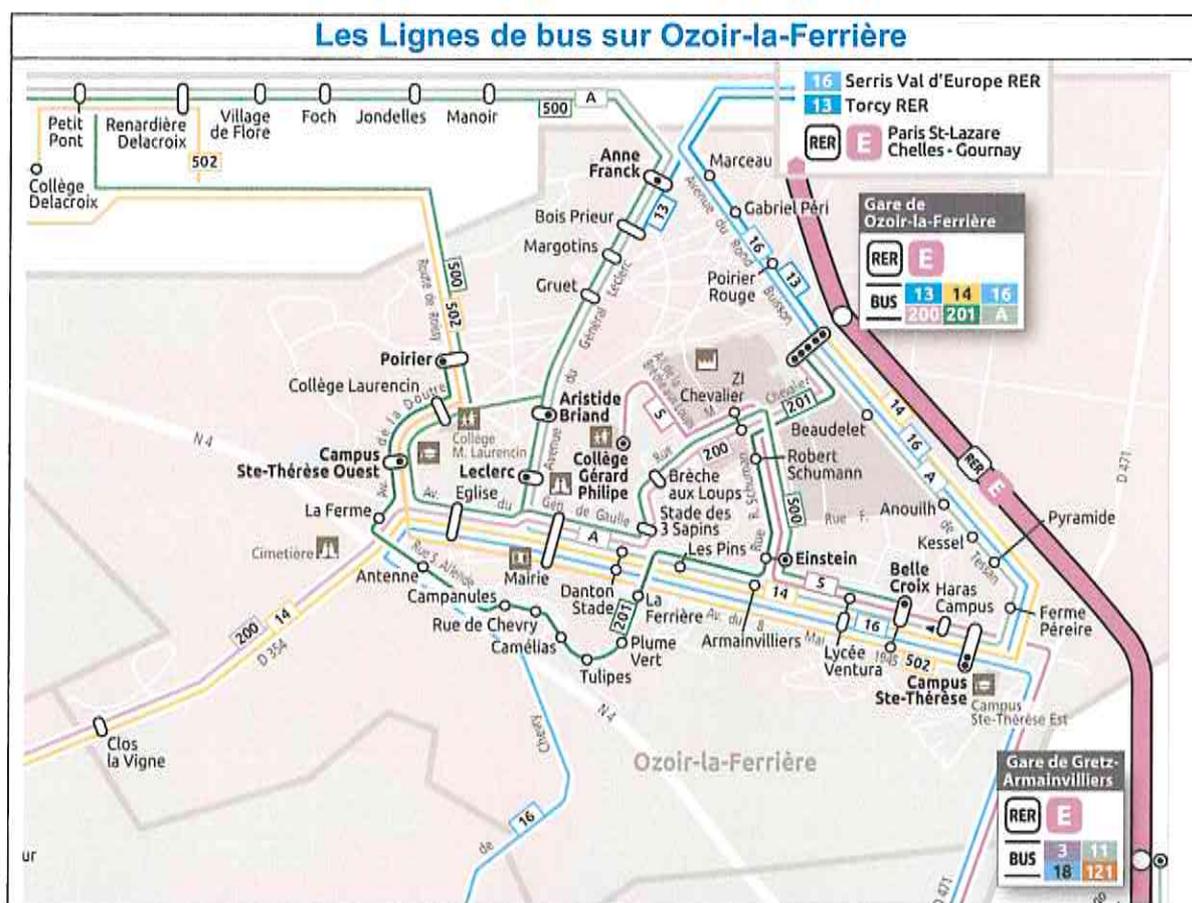
Concernant les transports en commun, la commune est desservie par plusieurs lignes de bus qui permettent de relier Ozoir-la-Ferrière aux autres communes environnantes telles que Gretz-Armainvilliers, Brie Comte-Robert, Lésigny, Tournan-en-Brie, Roissy-en-Brie et Pontault-Combault. A noter que la majorité des lignes desservent la gare RER d'Ozoir.

Une nouvelle organisation des lignes a été mise en place par Île-de-France Mobilités avec la ligne A (Ozoir-la-Ferrière - RER / Pontault-Combault - Centre Commercial) comme ligne structurante qui emprunte les axes majeurs de la commune : avenue du Général Leclerc / avenue du 8 mai 1945 / rue F. Tessan - av. H. Beaudetet.

Les lignes de bus, gérées par Transdev, desservant la commune, sont les suivantes :

- la ligne A (Ozoir-la-Ferrière - RER / Pontault-Combault - Centre Commercial) qui compte 21 arrêts sur la commune en passant par l'avenue du Général Leclerc et l'avenue du 8 mai 1945 ;
- la ligne 5 (Évry-Grégy-sur-Yerres / Ozoir-la-Ferrière - Collège Gérard Philippe) qui compte 4 arrêts sur la commune et qui dessert notamment le campus Sainte Thérèse et le collège ;
- la ligne 13 (Torcy - gare RER / Ozoir-la-Ferrière - gare RER) qui compte 3 arrêts sur la commune et qui dessert notamment la résidence Anne Frank ;
- la ligne 14 (Servon - Mairie / Ozoir RER) qui compte 6 arrêts sur la commune et qui dessert notamment la mairie ;
- la ligne 16 (Lieuxaint - Carré Sénart / Ozoir-la-Ferrière - Ozoir RER) qui compte 4 arrêts sur la commune et qui dessert notamment le campus Sainte Thérèse ;

- la ligne 201 (Tournan-en-Brie - Tournan RER (côté Gretz) / Ozoir-la-Ferrière - Lycée Ventura (Av M.Pagnol)) qui compte 15 arrêts sur la commune et qui dessert notamment la zone d'activités ;
- la ligne 500 (Roissy-en-Brie - Collège A. de Garlande / Ozoir-la-Ferrière - Einstein)) qui compte 25 arrêts sur la commune et qui dessert notamment la mairie ;
- la ligne 502 (Tournan-en-Brie - Tournan RER (côté Gretz) / Ozoir-la-Ferrière - Lycée Ventura (Av M.Pagnol)) qui compte 11 arrêts sur la commune et qui dessert notamment le campus Sainte Thérèse et le lycée.



Il existe également une navette municipale gratuite et électrique, OLFi, qui effectue une boucle dans la ville pour desservir l'ensemble des quartiers au départ de la gare, trente minutes entre chaque navette, circulant le lundi de 14h30 à 17h30 et du mardi au samedi de 9h30 à 17h30.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Appréciation du commissaire enquêteur :

A l'observation portant sur un manque de transport la commune liste l'ensemble des transports en commun desservant Ozoir-la-Ferrière. Le ressenti n'est pas toujours conforme à la réalité car la commune semble correctement pourvue en transport en commun.

16 - MARCHETTO Sébastien - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 07/11/2024

Contribution :

Bonjour, Je suis en désaccord sur la demande de modification des zones du PLU. Je considère, à ce jour, que ce type de demande doivent être gelée par rapport à la problématique judiciaire du Maire d'Ozoir-la-Ferrière. En

effet, la condamnation remet en cause toute la gestion de l'urbanisme de la ville et il me paraît cohérent d'analyser et de contrôler tous les projets par des tiers indépendants. Merci de votre prise en considération.
Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

La ville a pris connaissance de la contribution.

17 - Millot Jean-Baptiste - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 08/11/2024

Contribution :

Je pense qu'il y a une tuile dans ce projet concernant la vitrine de mon commerce (situé 16 rue Auguste Hudier). En effet, la mairie a autorisé la construction d'une vitrine et plus récemment la pose de mon enseigne au-dessus de cette vitrine latérale. Or celle-ci étant existante, il faut en tenir compte dans ce projet et décaler la longueur de cette construction pour laisser la vitrine et l'enseigne visibles. J'en ai parlé avec mon avocat et il m'a certifié que la mairie ayant autorisé cette vitrine et cette enseigne, elle doit imposer au promoteur de la laisser visible, ce qui n'a pas été pris en compte dans le projet actuel. En cas de réalisation du projet, je serais intransigeant sur ce point.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

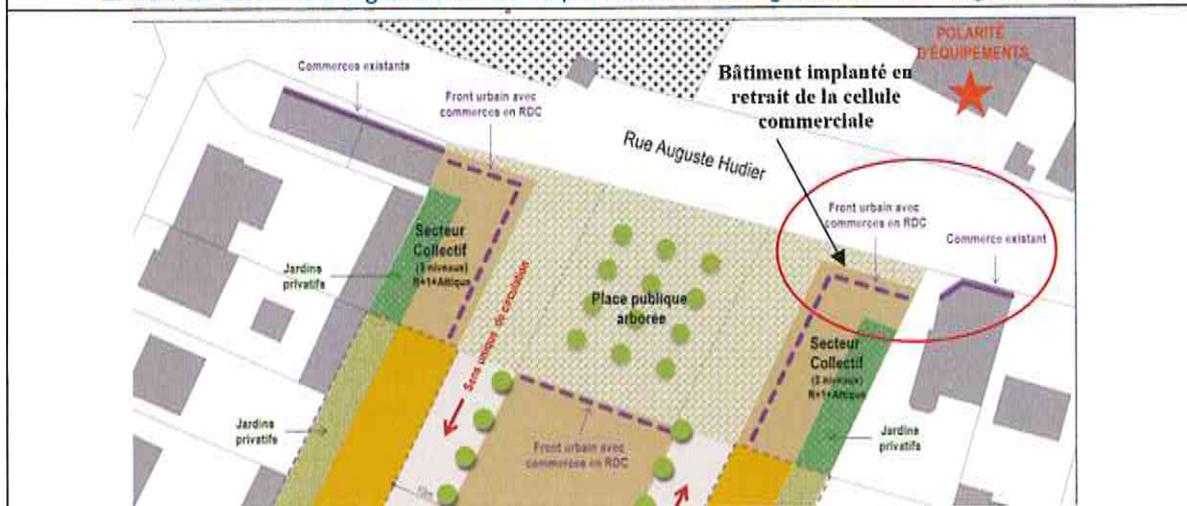
L'O.A.P. sur la polarité commerciale avenue Auguste Hudier a bien pris en compte la problématique de la visibilité de la pharmacie et de son enseigne. Le texte de l'O.A.P. stipule bien cette obligation de conserver la visibilité de cette cellule commerciale et aucun changement n'y est apporté :

Extrait de l'O.A.P. :

« • un second îlot le long de la rue Auguste Hudier, côté Est, dans le prolongement du bâti existant. Néanmoins, ce dernier étant implanté en retrait des limites séparatives, **il est autorisé de construire une nouvelle construction en retrait des limites séparatives afin de ne pas perdre la visibilité de la pharmacie sur l'allée du Jardin.** Afin de s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épandage de transition entre le bâti existant d'un seul niveau et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+C Attique ; »

De plus, ce principe est également repris dans le schéma d'organisation de l'Opération d'Aménagement et de Programmation. Le futur bâtiment, parallèle à l'allée du Jardin, est implanté en retrait afin de conserver de la visibilité de cette cellule commerciale qui est indiquée sur le plan.

Extrait du schéma d'organisation de l'Opération d'Aménagement et de Programmation



Appréciation du commissaire enquêteur :

L'éclaircissement apporté par la réponse de la commune est en mesure de rassurer complètement M. Millot sur la visibilité de la vitrine de sa pharmacie.

18 - Valrie Couriard

Date de dépôt : Le 12/11/2024

Contribution :

Bonjour, Bonne réception Cordialement Valérie Couriard

Pièce(s) jointe(s) :

Note du commissaire enquêteur : scan du registre d'enquête papier.

Date	Nom
02/11/2024	NEAHE
02/11/2024	NEAHE
12/11/2024	NEAHE

19 -

Date de dépôt : Le 08/11/2024

Contribution :

Bonjour, Bonne réception Cordialement Valérie Couriard

Note du commissaire enquêteur : scan du registre d'enquête papier.



20 - Raphaël - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Je suis extrêmement défavorable à toute modification du PLU qui entraînerait la construction de logements. Déjà trop de constructions récentes et à venir liées à la boulimie immobilière du Maire par ailleurs condamné dans une affaire de corruption immobilière. Rien n'est fait en matière de développement d'infrastructure...écoles, crèches, stationnement. Bien cordialement.

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les logements sociaux, se référer à la réponse de la question 5.

21 - Brigitte - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Madame la commissaire Enquêtrice. Je suis contre toute modification du PLU, si cela entraîne des nouvelles constructions de logements. OZOIR est un énorme chantier de construction...cela suffit comme ça...stop aux projets désastreux du maire...destitué par la justice et condamné pour corruption, dans une affaire de construction de logements. Salutations

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les logements sociaux, se référer à la réponse de la question 5.

22 - QUENOT MICHEL - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Madame la Commissaire Enquêtrice Des modifications du PLU, pour toujours plus d'urbanisation, voila ce qui est proposé une fois encore aux Ozoiriens. Le contexte immobilier national est aujourd'hui des plus défavorables, nombre de projets entamés sont à l'arrêt faute d'acquéreurs car il ne vous aura pas échappé que l'accession à la propriété est devenue plus que complexe, voire impossible à de nombreux ménages et en particulier aux primo accédants. "L'immobilier français est actuellement en proie à une crise significative, marquée par une augmentation alarmante des défaillances d'entreprise dans ce secteur. Le nombre de défaillances a ainsi bondi de +48,2% sur une période de 12 mois glissant à fin mars 2024, atteignant 2 865 entités concernées" (source Ellisphère 2024). De nombreux (trop nombreux) programmes immobiliers modifient très sensiblement notre ville et en particulier son centre. Tous ces programmes peinent à trouver preneurs. En quelques années, les permis délivrés sont rapidement passés de constructions autorisées en R+2 à R+4 (cf les immeubles les plus proches de la mairie). Présentés par l'équipe municipale comme des biens de grande qualité, ils sont en réalité, le plus souvent "confiés" à des bailleur sociaux, peu regardant, sur les conditions d'accueil de ses nouveaux arrivants. Nos élus sont-ils en droit d'aggraver une situation déjà très complexe en matière d'immobilier au sein de notre

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77220

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

ville, en prenant le risque que des programmes, en réalité peu nécessaires, ne se réalisent pas ? Un autre exemple d'un projet au sein de la ville, avec permis délivré en juillet 2023 au mépris des habitants d'un quartier pavillonnaire et de son règlement, a vu son promoteur placé en redressement judiciaire en 2024 " La holding AFC Promotion fondée par Alexandra François Cuxac, ancienne présidente des promoteurs placée en redressement judiciaire", source la Dépêche 13 nov 2024". Si ce projet avait démarré qu'en serait-il aujourd'hui ? Une pause concertée et rationnelle s'impose avant de livrer de nouveaux espaces à la voracité immobilière et financière. Un récemment jugement pris le 24 octobre à l'encontre du maire de la commune, devrait inciter les élus en poste à plus de réflexion et discernement, si la ville est vraiment au coeur de leurs mandats et préoccupations. Est-il encore besoin de souligner que les infrastructures nécessaires à l'intégration des nouveaux arrivants ne suivent absolument pas la même croissance- écoles aux classes déjà surchargées- impossibilité d'accéder à un médecin de la ville, dont les clientèles sont déjà saturées.- infrastructure routière au bord de la paralysie aux entrées est et ouest de la ville, mais aussi en centre-ville, aux heures de pointe (sortie des écoles et collèges, mais aussi des bureaux)- parkings déjà insuffisant auprès de la gare RER E, seul moyen de transport en commun direct pour rallier la capitale, mais toujours mis en avant dans tous les programmes des promoteurs- effectifs de police plus que sous dimensionnés par rapport aux besoins créés par cette densification, notamment la nuit lorsque surviennent une majorité de méfaits en augmentation sur l'ensemble de la ville. Le poste de police nationale n'est ouvert que sur des plages horaires très limitées et malgré leur bonne volonté les agents de la PM ne peuvent répondre à toutes les sollicitations. Je stoppe la liste, mais elle peut encore s'étoffer. Il est plus que temps de ne pas ajouter d'autres erreurs à celles déjà commises, la ville n'a vraiment pas besoin de ces modifications de PLU que l'on souhaite imposer à ces habitants. Bien à vous.

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les logements sociaux, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics dont les équipements scolaires, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les transports en commun, se référer à la réponse de la question 13.

23 - Follin Sylvie - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Je suis contre ce projet car OZOIR LA FERRIERE devient une ville bétonnée tout cela pour l'enrichissement de certains. Nous avons connu OZOIR comme une ville où il faisait bon vivre avec les constructions récentes et nombreuses déjà réalisées ou en cours, l'infrastructure routière est devenue totalement insuffisante. Nous n'avons pas assez de médecins et certains de nos gymnases sont dans un état lamentable. Il est urgent de remédier à tout cela avant d'envisager de nouvelles constructions.

Réponse de la Ville :

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements sportifs, ils sont importants sur Ozoir-la-Ferrière et proposent une offre extrêmement variée d'activités. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire urbain. A l'instar des groupes scolaires, ces équipements parfois vieillissants font l'objet de travaux de rénovation sous forme de programme pluriannuel.

L'offre se compose de :

- 5 gymnases : Bouloche, Belle-Croix, Anquetil, Brèche-aux-Loups et Gruet

Utilisés par les scolaires en journée, ces gymnases permettent la pratique de plusieurs disciplines en soirée telles que le basket-ball, le volley-ball, le hand-ball, le tir à l'arc, du badminton, le taekwondo ou encore la danse.

- 3 stades : Trois Sapins, Charmeraie et Verrerie
Utilisés par les scolaires en journée, ces stades offrent aux clubs la possibilité de pratiquer en soirée le football, le rugby ou encore l'athlétisme.
- Une piscine
Fréquentée par les scolaires et le public, ce lieu offre un panel diversifié d'activités sportives.
- Des terrains de tennis avec un fonctionnement associatif qui seront déplacés avec la création du complexe Multi-raquettes.

De plus, des salles permettent de renforcer l'offre de la pratique sportive avec :

- le studio de danse Beaufort où sont pratiqués le yoga et la danse ;
- la grande salle Beaufort où est pratiquée la danse ;
- la petite salle Beaufort destinée au chant et à la danse ;
- la salle Acapulco avec des cours de gymnastique et des jeux pour les anciens en journée et des activités sportives diverses en soirée.

24 - MOREL MICHEL - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Bonjour Madame, Vous trouverez en pièce jointe mes remarques sur quelques points de cette enquête qui me semblent n'être que la poursuite de la volonté communale de transformer Ozoir en une cité dortoir.

Cordialement Michel MOREL

Pièce(s) jointe(s) :

M & Mme MOREL Michel
13 Rue du Carrousel
77330 OZOIR LA FERRIERE

Ozoir, le 13 novembre 2024

Objet : Réponse à l'enquête publique portant sur la modification du PLU de la commune d'Ozoir la Ferrière

Madame la Commissaire Enquêtrice,

En préambule, je me permet de vous faire remarquer que la situation judiciaire de notre maire JF ONETO déchu de ses fonctions et condamné pour corruption passive et détournement de fonds publics n'est pas propice à une enquête publique.

Celle-ci a pour but essentiel de libérer des espaces fin d'édifier de nouvelles constructions et laisser le champ libre à des promoteurs dont certains ont déjà été condamnés.

Chat échaudé craignant l'eau froide vous comprendrez mes doutes quant à l'impartialité de ces enquêtes. La dernière en date portait sur la mise en concordance du cahier des charges de la zone pavillonnaire de la Doure . Malgré plus de 90% des avis « contre » ce projet, le commissaire enquêteur à donné un avis « favorable » en se basant sur des éléments d'informations totalement creux donnés par la mairie et où le **maire était partie prenante !!**

Concernant cette enquête il me semble globalement que le but final est encore de favoriser les projets immobiliers

Modifications apportées au zonage :

Emplacement N°5: Initialement réservé par la mairie dans la perspective d'une extension.

Transformé en complexe d'habitation ! En laissant un trottoir de 2m de large en centre ville

Les Ozoiens demandent plus d'équipements publics ils ont plus de logements

Rasclément en zone UA des terrains de tennis: Compte tenu du nouveau complexe multi-raquette qui verra peut être le jour ces terrains n'auront plus lieu d'être , mais pourquoi ne pas en profiter pour améliorer les infrastructures, commerces, structures pour les jeunes enfants et adolescents, médiathèque....?

Il serait précieux de commencer par faire un point réel sur le nombre de nouveaux habitants apportés par cette fébrilité de constructions et de vérifier l'adéquation avec les infrastructures de services actuelles.

Cette modification de zonage permettrait l'implantation de nouveaux immeubles au détriment d'infrastructures de services: +2,12% de surfaces dédiées aux immeubles et -1,85% de surfaces dédiées aux infrastructures.

Point 2.3

Zone commerciale rue Auguste Hudier

Ce projet ne tient pas compte de la réalité : centre-ville bouché par la circulation à toute heure de la journée, pollution causée par le trafic. Densification du centre ville.

La hauteur des constructions permises dans cette zone est déjà disproportionnée au regard du secteur , complexe central de 4 niveaux ! En permettant l'intégration d'attiques, c'est-à-dire de maisons sur les toits, le nouveau PLU ne fera qu'aggraver la situation.

Et pas d'infrastructures au programme (bibliothèque, crèche, écoles...) et pas d'entretien des infrastructures existantes comme le gymnase Bouloche

Vous comprendrez que pour toutes ces raisons j'apporte un avis **défavorable** à cette enquête.

Nous vous prions d'agréer Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Annick et Michel MOREL

Réponse de la Ville :

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière-77330

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée F.legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DEL1B_571_2

Concernant les hauteurs, se référer à la réponse de la question 9.

25 - Guérin Céline - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 13/11/2024

Contribution :

Madame la Commissaire enquêtrice, Je prends le temps de répondre à cette enquête publique visant la modification du PLU, mais avec un manque de motivation certain vu le peu de considération qui a été porté au vote massif des Ozoiriens lors de la précédente enquête publique en juin dernier. Une quasi-totalité de votes contre, et pourtant la conclusion de l'enquête a été un avis positif... Mais comment ne pas réagir quand on voit que des bâtiments anciens ont été détruits pour être remplacés par des équipements publics... qui finalement se transformeraient de nouveau en projets immobiliers ? Que des parcelles avec des équipements sportifs aient le même destin. Les Ozoiriens jeunes et moins jeunes ont besoin d'espaces pour être reçus pour leurs démarches, pour se rencontrer, pour la culture, pour le sport. Et quand je mets en perspective le projet immobilier rue Hudier avec les problèmes de circulation actuels à l'entrée et la sortie des activités du gymnase Boulloche rue de l'Espoir, cela serait le chaos total s'il y avait des logements et parkings en plus. Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire. Céline Guérin

Réponse de la Ville :

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme indiqué précédemment, la participation à une enquête publique n'est pas un vote. Si le public peut s'exprimer comme il l'entend, les considérations hors sujet à l'enquête publique ne sont pas prises en compte, ce qui est le cas des considérations purement politiques.

Il a été répondu aux autres interrogations.

26 - Pascaline - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 14/11/2024

Contribution :

Avis défavorable pour les raisons suivantes : - Augmentation du flux de circulation à prévoir avec des aménagements de voirie insuffisants- Pas d'infrastructures au programme : crèches, écoles, ...- Entretien des infrastructures existantes non prévu

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

27 - Franck - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 14/11/2024

Contribution :

Avis défavorable pour les raisons suivantes : - Augmentation du flux de circulation à prévoir avec des aménagements de voirie insuffisants- Pas d'infrastructures au programme : crèches, écoles, ...- Entretien des infrastructures existantes non prévu

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse de la question 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

28 - Franck - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 14/11/2024

Contribution :

Avis défavorable pour les raisons suivantes : - Augmentation du flux de circulation à prévoir avec des aménagements de voirie insuffisants- Pas d'infrastructures au programme : crèches, écoles, ...- Entretien des infrastructures existantes non prévu

Note du commissaire enquêteur : doublon de l'observation 28.

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

29 - CHAILLEUX Georges - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 15/11/2024

Contribution :

Madame la Commissaire Enquêtrice, Voir en pièce jointe ma contribution. Sincères salutation. Georges Chailleux

Georges Chailleux
4 rue Roquépine
77330 OZOIR LA FERRIERE

Madame Monique DELAFOSSE
Commissaire Enquêtrice
Ozoir la Ferrière le 15 novembre 024

Objet : Enquête publique – Projet de modification n°2 du PLU

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Je ne rappor te que les sujets p ur lesquelles j'ai une réserve 'u une 'pp' sit' n nette.

1. Les modifications apportées au plan de zonage proposées par la procédure de modification n°2 du PLU (pages 6 à 9 de la Notice de présentation) :

En préalable j' bserve que les extraits de z' nage rapp' rtés s' nt tr' p s' mmaires p' ur identifier clairement le sujet (absence de n' m des rues par exemple) et s' nt illisibles p' ur le c' mmun des m' rtels.

- BASCULEMENT EN ZONE UA DU SITE ACCUEILLANT LES TERRAINS DE TENNIS SITUÉS ALLÉE BRÉCHE AUX LOUPS ET ALLÉE ANDRÉ BOYER :
Non pour ce projet. Cette surface d' n être c' nservée p' ur accueillir la réalisati' n d'équipement d'intérêt c' llectif, n' tre c' mmune s' offrant déjà d'une expansi' n de c' nstrueti' ns d'immeubles sans les infrastructures d'accueil nécessaires. Cette surface p' urrait être utilisée p' ur de n' uvelles activités sp' rtives 'u enc' re p' ur une éventuelle extensi' n de l'éc' le 'u ate pr' che par exemple.

2. Corrections des points réglementaires proposées par la procédure de modification n°2 du PLU (pages 10 à 15 de la Notice de présentation) :

- ANNEXES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :
Non pour une surface sans limite des locaux à vélos et poubelles. Risque de débordement non contrôlé.
- ESPACE VERT : Il faut distinguer une espace vert de « pleine terre » d'un espace vert « sur dalle » qui n' nt pas la même capacité d'abs' rpti' n des eaux de pluie. En d'autres termes, les Espaces verts sur dalles ne s' nt que des grandes jardinières et d'ivent être c' nsidérés c' mmune zone construite.
Non à cette correction en l'état.

.../...

3. Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pages 16 à 24 de la Note de présentation) portant sur le gabarit des futures constructions de l'O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier.

Cette O.A.P. concerne notamment le super marché « INTERMARCHÉ » qui est un centre commercial de proximité accessible à pieds pour de nombreux habitants d'Ozoir.

Je relève aussi, en page 16 de ce chapitre 3 la proposition suivante :

« Un premier îlot le long de la rue Auguste Hudier, côté Ouest, dans la continuité du bâti existant pour prolonger le front urbain existant, celui-ci étant implanté en limite séparative. Afin de l'intégrer au milieu du tissu environnant et permettre un épaulement de transition entre le bâti existant à R+C et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+C. Attique ; »

Cette proposition est valable car elle prend en compte, au moins partiellement, la nuisance que ce projet occasionnera à l'existant existant.

Par contre des nouvelles constructions de type maisons de ville seront, c'est-à-dire « étirées » à **10m de leurs façades** par un immeuble de 5 niveaux (le dernier de type attique) dont le 1^{er} niveau (RdC) sera dédié à une activité commerciale dont la hauteur sous plafond sera très supérieure à 2,5m. Par ailleurs, selon le PLU, en zone UA la hauteur maximale admissible au faitage est de 15m. Donc il n'y a pas de terrasse sur l'attique ?

Si de telles configurations existaient dans le passé (certains villages de province possèdent des immeubles dont les façades sont espacées d'à peine 2m) il serait souhaitable qu'un nouveau projet intègre le bien-être des occupants.

Raisonnement, l'immeuble central devrait avoir une hauteur au faitage similaire aux maisons de ville mitoyennes.

L'absence dans cette OAP qu'un des objectifs est « d'aménager des espaces végétalisés au sein de l'équipement ». Ces espaces seront-ils en pleine terre, ce qui permettrait d'avoir une surface permettant d'absorber au moins partiellement les eaux de pluie sur dalle ? Dans cette dernière hypothèse le « bétonnage » d'Ozoir persisterait... **il est indispensable de préciser.**

Un autre objectif de cette OAP est de « structurer et organiser le stationnement afin de permettre une meilleure répartition à l'ensemble des lieux, et en particulier au Centre-Ville. A cette fin un parking souterrain serait prévu ». J'espère qu'il ne sera pas desservi par la place publique centrale paysagée...

Nombre de places de ce parking pour espérer désengorger le centre ville et compatible avec les commerces du site ?

Quid de l'entrée et de la sortie de ce parking souterrain ?

Quid de la surface construite ?

Je comprends que cette OAP n'est qu'une suite d'objectifs qui devra nécessairement faire l'objet d'un projet de construction d'un ou plusieurs architectes à l'initiative d'un promoteur. Il reste que les principes sous-jacents dans ces objectifs et que certains ne sont pas acceptables pour ce qui me concerne.

En l'état je suis opposé à ce projet.

Je vous saurais gré de faire l'usage de mes observations.

Comptant sur votre diligence,

Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteuse, l'assurance de mes salutations les plus distinguées.

Gérard Chaillet

Réponse de la Ville :

Concernant les équipements sportifs, se référer à la réponse de la question 23.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les locaux poubelles et vélos : les constructeurs ont naturellement tendance à limiter ces locaux. La réglementation a récemment évolué et il est exigé des surfaces, pour ces locaux, plus importantes. Il convient donc de les permettre. Par ailleurs ces surfaces limitent également la construction de surface de logement.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La volonté de ne pas limiter la surface des locaux poubelles et vélos paraît incontournable compte tenu de la progression des modes de déplacement doux et d'un besoin de stationnement sécurisé des vélos. Il appartiendra aux maîtres d'ouvrage de déterminer les surfaces nécessaires à leurs opérations.

Le basculement de deux parties de la zone UF en zone UA aurait dû faire l'objet d'une communication claire au public et d'une explication plus importante dans le développement du dossier d'enquête. Ce manque d'explication suscite de l'inquiétude auprès des habitants qui se sont exprimés.

30 - pharmacie du centre

Date de dépôt : Le 17/11/2024

Contribution :

Bonjour, Je suis le gérant de la pharmacie du centre, située 16 rue Auguste Hudier à Ozoir. Afin de compléter mon observation déjà laissée lors de mon passage à l'urbanisme sur votre ordinateur, je vous joins 2 photos de mon officine et notamment des vitrines et enseignes que le projet figurant dans l'OAP cacherait complètement. Après avoir discuté avec mon avocat de ce point il m'a confirmé que ce serait facilement attaquable dans le sens où la mairie ayant accordé la création de cette vitrine et plus récemment des enseignes lumineuses, cela ne pouvait pas être caché par un immeuble. Je demande donc si jamais le projet se faisait, ce que je n'espère pas pour les habitants d'Ozoir (je développerais plus tard pourquoi), à ce que le dépôt de permis de construire tienne compte de cet élément. Ensuite, je tenais à vous alerter sur 3 points qui deviendraient problématiques en cas de réalisation du projet rue Auguste Hudier : - Le supermarché actuel est le coeur de la vie du centre-ville pour beaucoup de personnes, notamment pour les personnes âgées qui pour la plupart sont venues résider dans le centre-ville car il y a cette solution pour faire leurs courses. Même dans l'éventualité où il y aurait une supérette intégrée dans le nouveau projet, le choix serait moins grand et les prix plus haut. Les autres supermarchés étant beaucoup plus loin ce serait problématique, et en tant que commerçant voyant environ 250 Ozoiriens tous les jours je vous assure de leur inquiétude. Le but d'une ville étant avant tout d'améliorer la vie de ses habitants et non pas de la compliquer... - La circulation commençant à devenir compliquée dans le centre-ville aux heures de pointe, et j'en suis témoin tous les jours devant mon commerce, je pense que cela dégraderait encore plus celle-ci et créerait des tensions et des incivilités comme on commence à en voir de plus en plus. Cette embolisation du centre-ville ne serait bénéfique ni aux habitants ni aux commerçants. - Enfin, point très important, le stationnement. L'augmentation de la démographie dans le centre-ville et la suppression du grand parking existant poserait forcément un problème de stationnement. Il faudrait à minima créer un parking souterrain avec autant de places que ce qui existe actuellement exclusivement réservé aux visiteurs en plus d'un parking pour les résidents. En bref, le projet de construction de logements à la place de l'actuel club de tennis qui augmentera déjà la population du centre-ville et qui par conséquent augmentera forcément la circulation et le nombre de places, préservons le stationnement précieux dans un centre-ville qui est de plus en plus embolisé et redynamisons cette zone commerciale si chère aux habitants d'Ozoir et VITALE pour beaucoup d'entre eux! Merci de m'avoir lu. Cordialement, MILLOT Jean-Baptiste





Réponse de la Ville :

Concernant pharmacie, se référer à la réponse de la question 17.

De plus, pour rappel, le site accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales et un supermarché répartis sur trois bâtiments d'un seul niveau sur une surface totale de 3 474 m² dont un d'envergure de plus de 2 800 m² qui est aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché.

Un des objectifs de ce projet est de renforcer l'importante polarité commerciale du Centre-Ville. A ce titre, il est prévu la création de locaux d'activités en rez-de-chaussée des immeubles collectifs au niveau des fronts bâtis le long de la rue Auguste Hudier et de ceux qui encadrent la future place pour accueillir à la fois les commerces aujourd'hui présents sur le site ainsi que de nouveaux services. Le projet prévoit bien l'implantation du supermarché, présent sur le site, qui se fera au niveau de l'îlot central afin de conserver une surface commerciale conséquente et ainsi conserver un choix important de produits.

Pour rappel, le projet prévoit la réalisation d'un parking public souterrain sous la future place publique qui permettra de compléter l'offre en Centre-Ville et de répondre également aux besoins liés au fonctionnement de la polarité d'équipements situés en face, notamment lors d'importantes manifestations culturelles et sportives où le parking situé face à la salle Horizon est saturé, malgré sa capacité conséquente.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La rédaction de l'organisation de l'OAP devra être précisée. La destination commerciale des rez-de-chaussée des bâtiments collectifs devra être indiquée.

31 - Philippe - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 17/11/2024

Contribution :

Madame, Je vous remercie de bien vouloir noter que je suis opposé à la nouvelle modification du PLU. Comment faire confiance à cette modification lorsque les constructions d'immeubles en cours ou prévues en zone urbaine, bien que respectant le PLU actuel, se traduisent par une destruction quasi systématique de pavillons avec leurs espaces verts dans la zone UA ? Quelques remarques sur le PLU actuel : - Parcelles 3 et 4, rue des chantiers, au milieu d'autres pavillons, un immeuble en remplacement de 2 pavillons en parfait état et récents, conforme au PLU certes, c'est plus que choquant. - Nouveau permis de construire sur les parcelles 298, 299, en plein centre-ville, d'un immeuble de 70 logements et 70 places de stationnement donc 1 emplacement par logement. Je crains que ça ne crée encore plus de problèmes de stationnement dans cette zone, je ne vois pas comment ça pourrait être différent. A l'heure où on nous parle de protection de l'environnement, croyez-vous que les tonnes de déchets issues des destructions de maisons, dont certaines récentes et en parfait état ainsi que les espaces verts y participent ? On nous parle aussi de végétalisation pour entre autre absorber les pluies de plus en plus violentes ou pour rafraîchir en été, j'ai l'impression que l'on fait l'inverse. L'exemple (si on peut dire) de la parcelle 107, avenue du général de Gaulle, est une parfaite illustration, destruction d'une belle demeure avec grand terrain

d'espace verts remplacé par des immeubles, de plus à aucun moment il me semble qu'il a été prévu une réhabilitation de cette demeure avec extension. Mais le plus inquiétant, c'était le dépôt d'un permis pour les parcelles 142 et 648, ZAC Poirier,, qui indiquait la destruction de 2 grands pavillons récents et en bon état, remplacés par un (ou des) immeubles, dont le panneau du permis de construire à été enlevé remplacé par un permis de construire vierge, j'aimerais savoir ou en est ce projet situé en zone UCp dite résidentielle ? ou la hauteur au faitage est limitée à 9m, et ou les espaces verts doivent représenter 40% de la surface en pleine terre. Dans la nouvelle version, il est prévu de remplacer les terrains de tennis allée de la Brèche aux Loups par des immeubles en pleine zone pavillonnaire. On peut se demander où cela va s'arrêter ? Quelle est la prochaine modification du PLU ? Passer toute la ville en zone urbaine ? Dans les années 2000, des élus alors dans l'opposition nous promettaient que Ozoir ne devait pas ressembler à Bussy-Saint-Georges ou Pontault-Combault, alors en pleine transformation par la construction de nombreux immeubles. Depuis Ozoir est livré aux promoteurs, mais pas pour des zones pavillonnaires. Trop d'immeubles ont vu le jour dans notre ville, ces dernières années, sans que les infrastructures le permettent (artères saturées régulièrement, manque de place de stationnement, parking de la gare saturé à partir de 7h30...). En espérant que ma voix, comme une grande majorité des habitants de la commune, sera entendue, mais je pense que c'est sans espoir. Cordialement

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

32 -

Date de dépôt : Le 17/11/2024

Contribution :

Bonjour, Veuillez trouver ci-joint mes observations quant à l'enquête publique. Bonne réception, Cordialement,

Nathalie TOREL

Madame Nathalie TOREL
17 rue Alphonse Combe
77330 OZOIR LA FERRIERE

Ozoir la Ferrière,
Le 17 novembre 2024

**Objet : réponse à l'enquête publique portant sur la modification du
PLU de la commune d'Ozoir la Ferrière**

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Suite notre rencontre physique du 14 novembre 2024.

Par la présente je viens exprimer mon désaccord quant au projet d'aménagement de la zone commerciale rue Auguste Hudier.

Les habitations vont encore générer un trafic déjà saturé. Aucune infrastructures de prévues (crèches, écoles, culture, parking,...).

Bref, nous sommes voués à devenir une cité dite « dortoir ».

De mon point de vue, j'imagine déjà les désagréments auxquels nous allons être soumis.

La circulation est déjà saturée dans notre rue et tous ces nouveaux habitants circuleront, inévitablement, dans notre rue pour rejoindre la N4.

Secondement, nous résidons à hauteur d'une « cuvette » qui, lors de fortes pluies comme en 2016 et plus récemment au mois de juillet 2024, ne peut plus absorber l'eau et nous fait craindre une inondation à chaque fois. De ce fait, bétonner d'avantage me pose des questions.

Et d'un point de vue plus personnel, lorsque je suis venue habiter à Ozoir la Ferrière en 1986, je fus attirée par un environnement boisé, pavillonnaire, et calme où il faisait bon vivre.

Les constructions qui ont été réalisées ont déjà atteint leur nombre et notre tranquillité et sécurité ont été altérées (voir les « Ozoir magazine » où les faits révélés par les caméras de surveillance ont été relevés quant nous ne faisons pas partie de la une du journal télévisé).

Et je ne me permets pas de parler politique (hors sujet).

Je vous souhaite une bonne réception de la présente, et vous prie d'agréer, madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes sentiments distingués.

Madame Nathalie TOREL

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme indiqué précédemment une densité devra être inscrite pour cette OAP.

La réalisation de nouveaux équipements est subordonnée aux finances communales et à la décision des élus.

33 - PUJO Christelle - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 17/11/2024

Contribution :

Madame la Commissaire Enquêtrice, Par la présente, je souhaite vous faire part de mon opposition à la modification du PLU proposée par la municipalité d'Ozoir-la-Ferrière, et ce, pour les raisons suivantes : 1. Modification du zonage des terrains de tennis (allée Brèche aux Loups). Je m'oppose fermement au reclassement de ces parcelles en zone UA, qui vise à permettre une urbanisation accrue de cette zone . - Absence de justification pertinente : La suppression d'une zone UF destinée aux équipements publics pour la remplacer par des immeubles ne répond pas aux besoins réels de la commune. Ozoir manque cruellement d'infrastructures adaptées, notamment des équipements sportifs pour les jeunes, des espaces culturels et des lieux de vie collective. - Impact environnemental : La destruction de terrains ouverts pour des constructions denses est contradictoire avec les besoins en espaces verts. Ces espaces jouent un rôle crucial pour absorber les eaux de pluie et réduire les îlots de chaleur. - Manque d'infrastructures adaptées : Les équipements publics actuels sont déjà saturés : Classes surchargées dans les écoles, Pénurie de médecins et de places en crèche, Gymnase Bouloche vétuste et nécessitant une rénovation urgente. Plutôt que de céder ces parcelles aux promoteurs immobiliers, la commune devrait préserver leur vocation collective pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

2. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les évolutions proposées concernant l'avenue Auguste Hudier sont également problématiques : - Hauteurs des constructions disproportionnées : L'augmentation des hauteurs, en particulier avec le passage de R+2 à R+3+Attique pour l'îlot central, est incompatible avec l'environnement urbain existant. Cela contribue à une densification excessive et nuit à la qualité de vie des riverains. - Insuffisance des infrastructures : Les nouveaux logements prévus ne s'accompagnent pas d'investissements suffisants pour adapter les infrastructures routières, scolaires, et de stationnement déjà saturées. - Densification incohérente : Les espaces prévus pour des terrasses ou des attiques ne compensent pas les nuisances engendrées par une telle densité de population et de constructions. 3. Contexte économique et gestion municipale. Dans un contexte immobilier tendu, où de nombreux projets peinent à trouver preneurs, cette frénésie de constructions semble irrationnelle et uniquement motivée par des objectifs financiers : - Les logements déjà construits peinent à se vendre. - Certains projets ont conduit à des situations de redressement judiciaire pour les promoteurs- Enfin, la situation judiciaire récente du maire déchu fragilise la confiance des habitants dans les choix municipaux. Conclusion : Ce projet de modification du PLU n'apporte pas les garanties nécessaires pour un développement équilibré de notre commune. Ozoir-la-Ferrière a besoin d'une vision à long terme, qui privilégie la qualité de vie de ses habitants et la préservation de son identité, plutôt que de se transformer en un centre densifié sans infrastructures suffisantes. Je vous prie de bien vouloir prendre en compte mes observations et mon opposition à ces modifications. Veuillez agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les hauteurs, se référer à la réponse de la question 9.

34 - LAURENT Sonia - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Contribution :

Bonjour, Je prends le temps de répondre à cette enquête mais c'est avec une certaine amertume. En effet, je me demande quelle est la valeur de ces enquêtes, si ce n'est de se dire qu'elle a été faite pour le principe ou la

formalité. La dernière enquête sur la concordance du cahier des charges du domaine Poirier avec le PLU a représenté 98 % d'avis défavorables sur environ 400 réponses et pour autant le verdict final donné par M. le maire fut positif. Et ce point a été également voté à l'unanimité en conseil municipal par les élus de la majorité. Je me pose donc la question des intérêts de cette municipalité : écouter ses administrés ou servir ses propres intérêts ? Mais ce n'est pas la 1ère fois que nous sommes dupés mais M. Oneto : la ferme Sottel qui devait servir de lieu pour les services techniques (écrit à de nombreuses fois par M. Oneto lui-même dans de multiples documents à destination des habitants) fait place aujourd'hui à un magnifique immeuble de 4 étages (vous noterez ici une certaine ironie de ma part). Par ailleurs lancer une enquête publique pour encore et encore bétonner à outrance dans un contexte où notre maire vient d'être condamné me semble totalement méprisant vis à vis des habitants d'Ozoir. Je m'oppose fortement à toute modification du PLU tels que demandé dans cette enquête. La ville est aujourd'hui défigurée par des immeubles qui ne cessent de gagner en hauteur (de R+2 nous en sommes à R+4 !). Le marché étant complètement défavorable au BTP, la moitié de ses immeubles a trouvé acquéreur. Par ailleurs, il n'y a plus aucune limite et cohérence architecturale : des immeubles poussent au milieu de quartiers pavillonnaires ...Le secteur côté Intermarché qui est concerné par cette modification est déjà saturé ! Le parking présent est plus que nécessaire pour accéder au centre-ville et quelques équipements sportifs. Vous noterez aussi que notre ville fait l'objet d'inondations récurrentes : ne pensez-vous pas que cette urbanisation à outrance en est responsable ? Le moindre espace vert est traqué et bétonné !! La voirie, les écoles, rien ne suit ! Il y a de plus en plus de trafic, 30 min pour traverser la ville et faire 3 km ! Quasi aucune piste cyclable ! Des passages piétons quasi pas éclairés ! Quant au stationnement, aujourd'hui c'est à peine une place de parking par logement sous prétexte que la gare est présente dans notre ville mais tout le monde ne travaille pas sur Paris et les transports pour accéder à la gare sont limités ! Les ozoiriens le démontrent en allant aux conseils municipaux : ils ne veulent plus d'immeubles, ils veulent que cette frénésie s'arrête, que les structures pour le bien-être des habitants augmentent ! Nous avons besoin de crèches, de médecins, d'une médiathèque et d'une bibliothèque dignes de ce nom, de parkings, d'écoles, d'espaces verts, de voies vertes, d'arbres ! Ce NON est une réponse à la volonté d'arrêter de saccager notre planète et prendre soin de notre environnement. Car qui dit urbanisation, dit augmentation du trafic, de la pollution, des inondations, des températures (des arbres vs un immeuble). Ne pensez-vous pas qu'il est temps d'inverser les choses à l'heure où l'on est en plein réchauffement climatique ?? Et je ne parle pas de l'insécurité qui s'accroît au fur et à mesure que la ville grossit (les vols et cambriolages deviennent de plus en plus fréquents), sans que le nombre d'agents des forces de l'ordre ne change. Pour une fois, nous voulons être entendus et compris sans que les intérêts personnels de certains prennent le pas sur le reste. Cordialement

Réponse de la Ville :

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant l'insécurité la corrélation entre les constructions et l'insécurité n'est pas établie.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'opposition ferme exprimée dans cette observation résume assez bien l'ensemble des oppositions qui se sont exprimées lors de cette enquête. Elle reflète le sentiment de « ras-le-bol » de certains, l'ambiance politico-judiciaire planant sur la commune en étant le catalyseur.

E35 -

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Avis défavorable FORT au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutré avec le PLU d'Ozoir la Ferrière

Contribution : **Objet :** Avis défavorable FORT au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutré avec le PLU d'Ozoir la Ferrière (telle que proposée dans le cadre de l'enquête publique en cours) Madame, Monsieur, Je souhaite exprimer mon opposition catégorique (Avis défavorable FORT) au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Doutré avec le PLU d'Ozoir la Ferrière, modification du cahier des charges de l'Association Syndicale Libre (ASL) qui permettrait la construction d'immeubles sur une zone pavillonnaire Nos arguments s'articulent autour des points suivants : - Zone UCP et PADD : La zone concernée relève du zonage UCP, en accord avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces dispositions ont été établies pour préserver le caractère pavillonnaire de cette zone et garantir un développement urbain respectueux de l'environnement. - Conservation du caractère pavillonnaire : Lors de notre acquisition, le cahier des charges stipulait clairement que la zone en question serait maintenue comme une zone pavillonnaire. Modifier cette disposition reviendrait à remettre en question la fiabilité des engagements pris à l'époque de notre investissement immobilier. - Potentiel conflit d'intérêts : Il est crucial d'interroger les motivations derrière cette demande de modification. Nous sommes en droit de nous interroger sur un possible conflit d'intérêts, étant donné que le maire, à l'origine de cette initiative, possède lui-même une propriété dans cette zone. Cette situation soulève des questions légitimes quant à l'impartialité de la décision. - Surcharges en termes d'infrastructures : L'ajout de 230 logements supplémentaires dans une zone déjà saturée en termes de stationnement et de réseau d'approvisionnement en eau représente une menace sérieuse pour la qualité de vie des habitants actuels. Les infrastructures existantes risquent de ne pas être en mesure de supporter cette augmentation de population. - Importance de la coulée verte : La zone pavillonnaire actuelle joue un rôle crucial dans la préservation de la coulée verte, qui constitue une sauvegarde naturelle en cas d'inondations. Modifier le cahier des charges mettrait en péril cet équilibre écologique vital pour la sécurité des habitants. - Préservation de la trame verte : Le maire lui-même a reconnu à plusieurs reprises l'importance de la trame verte d'Ozoir comme le poumon de la ville. Modifier le cahier des charges irait à l'encontre de cet objectif de préservation et de valorisation de ces espaces naturels. - Violation potentielle de la loi : Nous attirons également votre attention sur l'article 432-12 du code pénal, récemment modifié par la loi du 22 décembre 2021, qui réprime sévèrement les conflits d'intérêts dans l'exercice des fonctions publiques. Tout signe de favoritisme ou de prise de décision en vue d'un avantage personnel peut être considéré comme une infraction grave. Dans ce contexte, il est impératif d'examiner attentivement la demande de modification du cahier des charges de l'ASL afin de garantir la transparence et l'intégrité du processus décisionnel. Ce point souligne l'importance de respecter les lois en vigueur et de veiller à ce que toute décision prise dans le cadre de cette enquête publique soit conforme aux principes éthiques et juridiques énoncés dans la législation actuelle. En conclusion, nous vous exhortons à prendre en considération ces arguments et à émettre un avis défavorable quant à la modification du cahier des charges de l'ASL. Nous restons fermement opposés à toute initiative visant à dénaturer le caractère pavillonnaire de notre quartier et à compromettre notre qualité de vie. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. VAUTRIN Michel, 46 rue du Carrousel 77330 Ozoir la Ferrière vautrin1@gmail.com

[Réponse de la Ville :](#)

[Concernant la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de La Doutré, se référer à la réponse de la question 4.](#)

[Appréciation du commissaire enquêteur :](#)

Thème hors sujet.

36 - FAIVRE CHRISTIAN - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Contribution :

Bonjour, Dans un premier temps, où il est demandé aux habitants de la commune d'Ozoir-la-Ferrière de se positionner quant à la modification n°2 du PLU, il serait appréciable que les avis déposés soient pris en considération. Pour rappel, la précédente enquête publique - portant sur la modification du cahier des charges du domaine Poirier ; présentant 98% d'avis défavorables (volumétrie de plus de 400 réponses) - fait état d'une orientation finale positive donnée par l'enquêteur et le conseil municipal d'Ozoir-la-Ferrière. En regard de cette modification n°2 du PLU : avis DEFAVORABLE motivé par les points suivants : - Multiples immeubles construits et, à date, rempli à 50%- Réduction des espaces verts préjudiciable à l'axe environnemental- Commune d'ores et déjà saturée sur ton trafic routier- Hausse de la bétonisation et ses risques d'inondations associés. Notre municipalité devrait avoir d'autres priorités que les constructions massives : présence de médecins, spécialistes de santé, infrastructures pour les enfants, espaces culturels, parkings, écoles (un Lycée pour la commune d'Ozoir), maintien des espaces verts, pistes cyclables. Quel est le but recherché par de tels projets qui ne sont ni souhaités par les habitants de la commune, ni respectueux des axes environnementaux. En espérant que les réponses à cette enquête soient prises en compte. Bien cordialement

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

37 - JEAN-LUC - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Contribution :

Mr et Mme CROSNIER
4 Avenue du Manège
77330 OZOIR LA FERRIERE

Mairie d'OZOIR LA FERRIERE
Direction de l'urbanisme et du patrimoine
45 Avenue du Général De Gaulle
77330 OZOIR LA FERRIERE

PLU@mairie-ozoir-la-ferriere.fr

Ref : Enquête publique / Arrêté N° 92/2024 du 30 Septembre 2024
Projet de modification N°2 du PLU

A l'attention de madame la commissaire enquêtrice

En réponse à l'enquête publique concernant la mise à jour N°2 du PLU, nous tenons à vous faire part de notre avis très défavorable pour certains points de ce projet.

Nous habitons à Ozoir La Ferrière depuis 30 ans. Nous avons choisi cette ville pour l'équilibre entre sa taille, le nombre d'habitants et la disponibilité d'équipement culturels et sportifs.

Nous tenons à conserver cet environnement pour les années à venir.

Malheureusement, le maire a décidé de densifier à outrance le centre-ville. Par exemple l'avenue Charles de Gaulle qui est l'axe principale de la ville. Dans cette avenue, 7 ensembles d'immeubles sont en construction. 3 autres sont en projet.

Les nombreux habitants qui vont habiter ces ensembles vont sursaturer la circulation (déjà difficile à certaines heures), les stationnements et les équipements de la ville.

Par ailleurs, le parking du cinéma, utilisé notamment lors des entrées et sorties de l'école sainte Thérèse, vont être très réduits si le projet de construction abouti

Nous contestons 2 points dans le projet de modification du PLU :

1) Basculer en zone UA le site accueillant les terrains de tennis situées allée de la brèche aux loups, actuellement en zone UF

Cette zone, toujours en centre-ville, a déjà connu plusieurs constructions d'immeubles. Le projet de la mairie prévoit de nouveaux ensembles qui impacteront la circulation (sécurité près d'une école) et le stationnement près du marché.

2) Modifier certains principes d'aménagement et le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation situé avenue Auguste Hudler
Ce projet, que nous pensions abandonné, prévoit la disparition d'un petit supermarché et de quelques commerces. Ces magasins de proximité sont très utiles aux habitants du quartier, notamment ceux qui ne peuvent circuler en voitures. Là encore, des constructions vont densifier le centre-ville et réduire le stationnement. Ce projet prévoit 22 places de parking public au lieu de la centaine actuellement disponibles et ce dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments.

Compte tenu de ces éléments nous confirmons notre opposition à ces deux projets. Il faut faire une pause dans les constructions pour que la ville puisse digérer l'arrivée des habitants des nombreuses constructions déjà en cours.

Veuillez agréer nos salutations distinguées



Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

38 - ZUSSINI Joel - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Contribution :

Je suis défavorable à l'ensemble des points visés au projet de modifications N°2 du PLU pour les principales raisons suivantes : 1. Les constructions frénétiques de logements ces dernières années dans la ville, ne contribuent ni à l'embellissement de la ville, ni à son pouvoir d'attractivité, ni à son agrément de vie pour ses habitants. La condamnation grave du Maire notamment à 4 ans d'emprisonnement et à son inéligibilité pour corruption dans l'affaire France Pierre en dit long sur les réelles motivations de l'empressement de l'intéressé à bétoniser. 2. Ce projet de modifications du PLU, tout comme la précédente modification récente du PLU ne prennent pas la mesure des nuisances qu'elles engendreront aux habitants telles que embouteillages accrus, perte de valeur accrue des biens immobiliers, incivilités, parkings insuffisants, manque d'infrastructures d'accueil des nouvelles familles (écoles, crèches, commerces, etc...). 3. Espaces verts réduits à la portion congrue.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

39 - MARILYNE - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 18/11/2024 à 19:20:26

Contribution :

Participation à l'enquête publique sur la 2ème modification de droit commun du PLU Ozoir-la-Ferrière. AVIS DEFAVORABLE A CE PROJET. Dans un premier temps, où il est demandé aux habitants de la commune d'Ozoir-la-Ferrière de se positionner quant à la modification n°2 du PLU, il faut que les avis déposés soient pris en considération, SVP. voir fichier joint. Non, à ce énième projet !!!

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière-77320

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

Marilyne Lebret-Thaler
13, rue Joséphine Baker
77330 Ozoir-La-Ferrière
Tel : 06 64 34 47 01
Marilyne.lebret@sfr.fr

Participation à l'enquête publique sur la 2ème modification de droit commun du PLU -Ozoir la Ferrière. **AVIS DEFAVORABLE A CE PROJET.**

Dans un premier temps, où il est demandé aux habitants de la commune d'Ozoir la Ferrière de se positionner quant à la modification n°2 du PLU, il faut que les avis déposés soient pris en considération, SVP.

La couverture d'Ozoir'mag annonce : « Dossier : Agir pour la biodiversité, c'est dans notre nature. », une fois de plus, on finit par croire ce que l'on nous assène régulièrement. Je crains que ceux qui nous le disent pensent être sincères tellement ils sont englués dans les faux semblants, conditionnés, contaminés par la politique du : « en même temps ».

Les naturalistes constatent chaque année la disparition d'espèces animales, notre réaction est souvent d'amplifier ce que nous avons mis en place, incapables de prendre du recul sur la situation qui nous ferait revenir sur nos décisions.

A Ozoir, la construction effrénée d'immeubles d'habitations, remplis à 50% pour le moment entraîne déjà :

- L'augmentation de la population donc de la circulation de véhicules, la formation d'embouteillages donc l'augmentation de la pollution de l'air.
- La disparition de zones vertes : pelouses dans la zone industrielle, jardins des pavillons rasés. La concentration des centres villes souhaitée par les « écologistes » favoriserait-elle l'augmentation de la bétonnisation ?
- L'augmentation de la consommation d'eau donc des eaux usées, oh ! cela participerait-il aux inondations du quartier de la gare malgré les travaux effectués ? Faisons une digue dans la forêt alors qu'une fois de plus les « écolo » ne veulent plus que l'on cure les fossés qui servaient de drainage.

Une digue qui cèdera peut-être sous la pression de l'eau et le terrain argileux.

- L'augmentation des incivilités due à la tension nerveuse causée par la surpopulation. Nous avons détruit des cités constituées de barres d'immeubles qui engendraient de la violence urbaine, alors que les habitants bénéficiaient d'une vue étendue par leur fenêtre, ils pouvaient voir des arbres et des oiseaux ! Aujourd'hui le modèle d'urbanisme n'est plus celui des HLM du quartier Anne Frank : Equilibre de la zone construite et zone verte. Le pourcentage de zone verte sur les nouvelles constructions a été réduite ! Le visa vi des logements est le balcon du logement d'en face. : Nouvelles barres d'immeuble en ligne brisée ! Nous aboutirons au même résultat !

On est « écolo », on est content mais pas heureux !

Toujours dans Ozoir'mag les travaux en projet trois pages et en cours 3 pages pour de la bétonnisation et le dossier « biodiversité 4 pages de gros titres et de grandes photos avec les phrases clefs qui font plaisir, de l'auto-satisfaction !

- Ozoir labellisée « ville amie des animaux » le logo : les silhouettes d'un chat et d'un chien, ça c'est la nature ! Bien loin de la biodiversité c'est du même niveau que les élevages intensifs.
- Ozoir ville fleurie ! C'est naturel ! les plantes arrosées comment ?
- « Pour lutter contre le réchauffement climatique et améliorer la qualité de vie urbaine, des îlots de fraîcheur à travers l'aménagement des ronds-points seront créés ... » Incroyable !!!
- On est rassuré le bois des Pins, que notre municipalisé voulait couper ne deux par la traversée d'une nouvelle voie de circulation il y a quelques années est transformé en parcours pédagogique « pour sensibiliser le public à la faune et à la flore locales », bravo !

Cette introduction montre à quel point, nous vivons dans l'illusion, on nous inculque de nouvelles croyances !

Cessons de croire que certains s'occupent de tout pour notre bien !

Le projet de modification du PLU n'est que la continuité de ce grand n'importe quoi...

Le projet nous dit :

« Ce site est une réelle opportunité pour permettre le développement de la ville sur elle-même. Pour assurer une urbanisation homogène et répondre aux besoins de la population, une O.A.P. a été conçue afin d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site mais également avec son environnement. »

Nous n'avons pas défini nos besoins ensemble et sur les consultations précédentes les concitoyens qui se sont exprimés étaient contre l'urbanisation excessive d'Ozoir depuis ces 5 dernières années : mais ce que l'on dit ou rien !

Ça continu, c'est joliment dit avec tous les mots « tendance » qu'il faut ! :
« L'O.A.P. a défini un ensemble d'orientations générales pour encadrer la future opération :

- *Aménager un espace public structurant, socle d'un futur lieu de vie et de convivialité permettant le développement d'une vie sociale ; » y-aura-t-il des bancs espèces en voie de disparition en ville ?*
- *« Créer une mixité fonctionnelle sur le site dans une optique de développement durable et ainsi limiter les déplacements ;*
- *Conforter la polarité économique de ce secteur, et ainsi renforcer l'attractivité du Centre-Ville ;*
- *Densifier le site de façon maîtrisée, avec des modes de construction appropriés au secteur en cohérence avec le cadre bâti adjacent ;*
- *Diversifier l'offre de logements afin de favoriser de véritables parcours résidentiels, de répondre aux besoins actuels en matière d'habitat en particulier au niveau de la carence en petits logements et d'anticiper les besoins de demain ; » C'est Prétentieux comblons le manque d'aujourd'hui !*
- *Favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques ; » pas notamment mais seulement*
- *« Aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération, futur support du développement de la trame verte de la ville ; » Ah ! oui pour le concours de la ville fleurie (ESPACE VERT : Il faut distinguer un espace vert de « pleine terre » d'un espace vert « sur dalle » qui n'ont pas la même capacité d'absorption des eaux de pluie. En d'autres termes, les Espaces verts sur dalles ne sont que des grandes jardinières et doivent être considérées comme zone construite. Non à cette correction en l'état. »*
-
- *« Agencer une voirie adaptée à l'îlot qui ne génère pas un effet d'enclavement;*
- *Structurer et organiser le stationnement afin de proposer une offre répondant à l'ensemble des besoins, dont ceux liés au fonctionnement du Centre-ville*
- *Prendre en compte les risques et nuisances qui grèvent le site. » ????*

Ce projet déjà rejeté par les riverains, arrive après beaucoup trop d'autres constructions d'immeubles dont on a pu mesurer les problèmes engendrés par cet afflux de population Je me répète : circulation doublement du temps pour les déplacements donc pollution de l'air, alimentation en eau et évacuation des eaux usées, dégradations des ensembles récemment construits vers la gare, prix des locations trop élevés pour nos jeunes, difficultés d'accès aux infrastructures (école, crèches...), aux activités tout ceci engendrant frustration et énervement voir colère, amplifiés par les dégradations économique et sociale et la situation de notre maire.

A la lecture du titre de l'EP, Je ne pensais pas que l'on nous resservirait ce projet.

Notre opposition résulte d'un trop de décisions administratives imposées, la population dit non mais n'est pas entendue ! La population est rancunière et ne pardonne pas la destruction de maisons remarquables témoins de notre passé.

Un projet d'agrandissement de la mairie est prévu pour quoi faire ? nos papiers d'identité peut-être ou accueillir la sécurité sociale et les impôts ou... tous ces services qui se sont informatisés... un service de télésurveillance c'est sûrement cela !!!

On nous a demandé où faire des économies !!!

Non, à ce énième projet !!!

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

41 - WITTMAYER Bruno - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Contribution :

Bonjour, Vous trouverez en pièce jointe la déposition de l'association ENSEMBLE POUR OZOIR LA FERRIÈRE. AVIS DÉFAVORABLE. Merci pour l'attention que vous accorderez à ce message, Bien cordialement, Bruno WITTMAYER

Note du commissaire enquêteur : la même contribution a été déposée sur le registre papier en N°46.

À Ozoir la Ferrière, le 16 novembre 2024

ENSEMBLE POUR OZOIR LA FERRIÈRE
26, rue Albert Camus
77330 Ozoir la Ferrière

Commissaire enquêtrice
Madame Monique DELAFOSSE
Hôtel de ville
45, avenue du Général de Gaulle
77330 Ozoir la Ferrière

Objet : Enquête publique – Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) – Modification n°2

Madame,

Les propositions de modification du PLU, selon la Notice de Présentation du Projet de Modification n°2, appellent les observations suivantes :

- **Suppression des terrains de tennis actuels et remplacement en une zone urbanisable avec le passage de la zone UF en zone UA destinée à des logements collectifs** : La ville est déjà en situation de surdensification (>3000 logements construits au cours des 10 dernières années) sans l'accompagnement de projets d'infrastructures d'accueil ou d'espaces végétalisés. Ces parcelles devraient être conservées pour la collectivité.
- **Pour les zones UA et UD, les emprises au sol des locaux à vélos et des locaux à poubelles (non limités à 20 m²) devraient faire l'objet d'une limite.**
- **Les espaces végétalisés sur dalle sont considérés et comptabilisés comme « espaces verts »** alors que leur capacité d'absorption des eaux de pluie n'est pas comparable à des espaces verts en pleine terre. Leur qualification devrait être révisée en ce sens.
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – L'espace commercial autour de exFranprix/Intermarché fait l'objet d'une augmentation de l'urbanisation du site avec des immeubles faisant l'objet d'une surélévation (Immeuble central : passage à 5 niveaux avec attique au lieu de 4) et des maisons de ville avec jardin sur 3 niveaux au lieu de 2 côté ouest.**
 - Les capacités actuelles de stationnement sont de 136 places selon présentation. Le projet initial (2021) proposait un parking sous-terrain de 73 places avec une capacité maximale de 60 places en surface (soit 133). – Cf. : *Plaquette de la mairie de février 2021. Le projet ne précise pas explicitement le nombre minimal de places de stationnement nécessaires qui devrait être bien supérieur au niveau actuel pour faire face à ses nouvelles populations urbanisées dans cet espace. La réalisation d'un parking*



sous-terrain comporte des risques avec la présence d'une nappe phréatique tellement proche de la surface qu'elle arrive à déformer le revêtement. Jusque dans les années 80, la construction de sous-sols était interdite sur l'ensemble de la commune pour des raisons de sécurité et de préservation.

- Le site de l'O.A.P. accueille aujourd'hui 13 surfaces commerciales (674 m²) et un supermarché (2800 m²). **Aussi les surfaces réservées aux commerces devraient être précisées dans le projet de modification.**
- L'offre actuelle ne tient pas compte de la densification urbanistique et de la saturation de ses espaces de parking, **ni de la nécessité de respecter 30% d'espaces verts dans la globalité du projet.**

Les Ozoiriens se trouvent déjà aujourd'hui à devoir faire face à un désert médical, à une circulation encombrée, à des difficultés de stationnement, à des offres associatives et culturelles surchargées en manque de locaux. **Les Ozoiriens sont plutôt en attente d'un projet permettant le développement de la commune** telle qu'une maison médicale communale, une maison des associations, des espaces pour la jeunesse, une médiathèque, le tout en préservant les commerces et les parkings existants et une réserve renforcée d'espaces verts.

- D'autre part, les propositions de modification du PLU ne tiennent pas compte des difficultés actuelles que les habitants de certains quartiers peuvent rencontrer :
 - **Domaine Poirier** – Le PLU permet des hauteurs de construction non compatibles avec le Cahier des Charges de l'ASL du domaine de la Doutré (Poirier). En zone UCp, le PLU permet jusqu'à 9 mètres au faitage (soit 3 étages) incompatibles avec la nature des résidences actuelles (maisons individuelles d'un étage).
 - **Le PLU ne tient pas compte des spécifications des Cahiers des Charges de plusieurs ASL** comme celles de la Doutré, du Clos de la Vigne ou du domaine d'Armainvilliers.
 - **Le projet de construction à l'emplacement des terrains de tennis fait l'objet d'une irrégularité** selon le contrôle de légalité de la préfecture de Seine et Marne (traitement en cours par le Tribunal Administratif de Melun pour délibérations contestées).

En conclusion, les propositions de modifications proposées par l'enquête publique sont globalement contestables. L'expérience des 25 dernières années montre qu'aucune enquête publique n'a tenu compte des avis de la population alors que par définition c'est une aide à la décision pour la commune, celle-ci devrait dans ce contexte retenir un avis DÉFAVORABLE.



Bruno WITTMAYER
Président de l'association ENSEMBLE POUR OZOIR LA FERRIÈRE
Conseiller municipal et intercommunautaire

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Concernant les commerces, se référer à la réponse de la question 30.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les observations de l'association Ensemble pour Ozoir, sous la plume de M. Wittmayer sont celles exprimées le plus souvent par les personnes ayant participé à l'enquête publique. Il y a été répondu, pour la plupart tout au long de ce rapport, certaines étant hors du cadre de cette enquête.

Le devenir des commerces relève des rapports entre le propriétaire et ses locataires. Ceux-ci sont liés et tenus par des baux de droit privé qu'il leur conviendra de respecter.

42 - Guy - Férolles-Attilly

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Contribution :

Nous vous prions, Madame le Commissaire Enquêteur de bien vouloir trouver en pièce jointe notre contribution à la présente enquête publique de modification du Plan Local d'Urbanisme d'Ozoir-la-Ferrière. Restant à votre disposition pour tous renseignements, nous vous assurons de nos meilleurs sentiments. Le Vice-Président, Guy RIVIER



ASSOCIATION
D'ENVIRONNEMENT
DU REVEILLON

Madame DELAFOSSE
Commissaire Enquêteur
Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine
19-21 rue Henri Beaudet
77330 OZOIR LA FERRIERE

V. Référence :
N. Référence : Ozoir la ferrière_EP_Modif_P.L.U. 11/2024

Férolles-Attilly le 19 novembre 2024

Objet : Réponse à l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'Ozoir la Ferrière

Madame le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci après les remarques que nous avons été amenés à formuler après examen du dossier de l'enquête publique citée en référence.

Modification du plan de zonage

L'emplacement réservé N°5 supprimé aurait dû l'être avant la délivrance du permis de construire au 47 avenue di Général de Gaulle. Cette modification du P.L.U. n'a pas été initiée au bon moment.

Règlement

Le passage en zone UA des tennis de la brèche aux loups montre un souhait de conforter l'urbanisation à Ozoir la Ferrière. Il apparaît pourtant que beaucoup de nouvelles constructions ont été érigées, densifiant considérablement le bâti de la commune. Pourquoi ne pas paysager les terrains libérés par la mutation des terrains de tennis plutôt que continuer l'urbanisation ?

Page 1 sur 2

Ozoir la ferrière - Réponse enquête publique modification du P.L.U. - 19/11/2024
Association d'Environnement du Réveillon
Association Loi 1901 - Statuts publiés au Journal Officiel du 12 avril 1972
Siège Social : Mairie - 45 Grande Rue - 77150 FEROLLES-ATTILLY
Courriel : aer.77@orange.fr

O.A.P.¹

La modification de l'O.A.P. proposée est l'objet principal de la présente modification du P.L.U.² qui va modifier profondément la physionomie de ce quartier de la commune.

Concernant l'immeuble au centre du projet la hauteur envisagée R+3+attique nous paraît excessive compte tenu des habitations existantes du voisinage. Nous avons déjà dénoncé la hauteur de l'immeuble central à R+2+attique qui nous paraissait déjà écrasante et plus encore pour les maisons de ville voisines très proches.

Nous demandons que soit justifiée la capacité du collecteur d'eaux usées qui amène les eaux usées à la station d'épuration de Valenton pour accepter l'accroissement de population qui se manifeste sur la commune d'Ozoir la Ferrière et les communes raccordées en aval, lesquelles subissent aussi un accroissement important de leur urbanisation. Ce collecteur a été prévu pour une capacité suffisante jusqu'en 2015, il doit être aujourd'hui déjà largement en surcharge. Nous demandons la production du document actant la suffisance de capacité à recevoir de nouveaux effluents.

La consommation d'eau potable générée par cet accroissement de l'urbanisation n'a pas été évaluée.

Le traitement des eaux pluviales devrait être optimisé, en sus des infiltrations des espaces végétalisés. Prévoir de la récupération des eaux de toiture pour les nettoyages de parties communes, arrosage des végétaux ...

La végétalisation devrait être plus conséquente afin de compenser plus les gaz à effet de serre générés par la présence de l'immeuble.

Nous regrettons que ne soit pas pris d'avantage en compte le stationnement automobile, déjà bien évoqué lors de l'élaboration du P.L.U. par les ozoriphoriens. Les bâtiments d'habitation comporteront le nombre de places de stationnement imposées par les règlements. Mais il n'est pas tenu compte des nécessités des commerces prévus en rez de chaussée des immeubles, ni de la proximité du cimetière pour les cérémonies qui s'y déroulent.

Il faut prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques ! Les bornes citées sont trop éloignées.

En conclusion :

Nous vous proposons de **donner un avis favorable** au projet dans sa définition actuelle, **sous réserve de la prise en compte de nos remarques** formulées pour la prise en compte de l'environnement, dans la hauteur du bâtiment au centre du projet, pour le stationnement des véhicules fréquentant les commerces et le voisinage.



La Présidente, Patricia BAUDOT
P/o le vice président Guy RIVIER

¹ Orientations d'Aménagement et de Programmation

² Plan Local d'Urbanisme

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les gabarits de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, se référer à la réponse des questions 9 et 11.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les commerces, se référer à la réponse de la question 30.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La remarque sur les bornes de recharge électrique est pertinente. Lors d'un futur projet cela devra être pris en considération.

43 - Sirvain Christophe - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Contribution :

Madame la Commissaire Enquêtrice, Je prends le temps de répondre à cette enquête publique relative à la modification du PLU, mais sans grande conviction, au vu du peu de considération accordée aux avis des Ozoiriens lors de la précédente enquête publique sur un sujet similaire. Bien qu'une très large majorité d'avis ait exprimé une opposition, la conclusion de cette enquête s'est tout de même soldée par un avis favorable. Je ne peux qu'être en total désaccord avec cette nouvelle proposition de modification du PLU. Cette modification entraînera une densification accrue de la population dans notre ville, alors même que de nombreuses constructions récentes sont en cours ou viennent à peine d'être achevées. Il serait prudent d'abord d'observer l'intégration de cette nouvelle population et de résoudre les problèmes actuels, notamment en matière de circulation (aux heures de pointe, entre autres, d'importants bouchons se forment à l'entrée d'Ozoir Ouest en provenance de Lésigny, ainsi que sur la N4 depuis Pontault-Combault) et de stationnement, avant de lancer de nouvelles constructions toujours plus grandes et plus hautes. L'insécurité croît également, comme en témoignent les récents faits divers. Ozoir, qui se vantait d'être la ville à la campagne paisible et agréable, est en train de se transformer progressivement en un espace surpeuplé et tendu. Si l'expansion est inévitable, celle-ci doit être progressive, raisonnée et doit préserver la qualité de vie de notre ville. J'ai confiance en votre intégrité et en votre souci de représenter l'avis des concitoyens. Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

44 - Sergio - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Contribution :

Madame la commissaire-enquêtrice, Les citoyens de la ville d'Ozoir-la-Ferrière sont amenés à se prononcer sur une nouvelle enquête publique qui, comme une grande partie des précédentes, porte directement ou indirectement sur des projets immobiliers visant à construire toujours plus d'immeubles sur notre ville.

1) Une période qui ne semble pas propice à une telle modification. Cette fois-ci, l'intitulé de l'enquête publique a le mérite d'être quasiment explicite, car nous sommes officiellement appelés à donner notre avis sur un projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Nous pourrions presque nous réjouir de cette transparence, car les projets présentés dans les enquêtes publiques sont assez souvent différents des projets immobiliers que nous voyons ensuite sortir de terre. C'est en réalité d'autant plus surprenant que ce projet de modification du PLU soutenu par la municipalité intervient alors que le maire de notre commune, Monsieur Jean-François ONETO, vient de se faire lourdement condamner dans l'affaire pénale dite « France Pierre ». Il a même écopé de la plus lourde peine des Maires parties au procès. Il a soumis la ville d'Ozoir-la-Ferrière à un développement forcé de constructions d'immeubles en tout genre dans notre ville, de manière tellement disproportionnée par rapport aux villes voisines qu'elles finissent même par s'en émouvoir (article de Le Parisien du 10 mars 2024). Monsieur le Maire a récemment mis en avant les lois ALUR, puis ELAN, pour justifier de ces nombreuses constructions. Or, force est de constater que ces lois sont respectivement de 2014 et de 2018 et qu'il vient d'être condamné pour des liens douteux avec un promoteur immobilier pour des faits en grande partie antérieurs à 2014. Les constructions qui se succèdent sur la ville depuis 20 ans avaient donc un autre intérêt que

celui mis officiellement en avant de respecter les quotas légaux de logements. Vous constaterez aussi, en prenant connaissance des articles de presse, des circonstances très particulières des deux derniers conseils municipaux de la ville qui ont créé une tension très importante dans notre ville, le point de crispation le plus important étant précisément un nombre encore jamais vu de délibérations visant à construire des immeubles dans notre ville, parfois à la place de bâtiments communaux ou appartenant à la ville. Nous aurions pu penser qu'au regard du contexte, le minimum aurait été d'attendre des circonstances plus apaisées pour présenter un projet de cette ampleur. Monsieur le Maire sera officiellement déchu de son mandat dans les jours ou dans les semaines qui viennent par une décision préfectorale d'application de la condamnation précitée du Tribunal correctionnel de Paris. Il aurait été de bon ton dans ce contexte, me semble-t-il, de patienter et d'y voir plus clair sur la situation à venir de la municipalité avant de présenter un tel projet qui, de ma compréhension, ne présente aucun caractère d'urgence.

2) Le fond du projet de l'enquête publique. Il peut sembler pertinent de s'intéresser au fond du projet qui nous est présenté. Et, en même temps, non, c'est impossible et cela n'aurait aucun intérêt ni pour vous ni pour nous, puisque les enquêtes publiques sur notre ville ont porté sur des projets qui n'ont jamais été mis en œuvre par la suite dans les formes présentées dans l'enquête publique. Ce sont des immeubles d'habitation, dégradant le cadre de vie de notre ville, qui ont été construits à la place la plupart du temps ou qui sont en projet. Il est d'ailleurs surprenant qu'un des premiers avis déposés dans le registre de cette enquête publique ait été celui d'un promoteur immobilier. Je ne lui nie évidemment pas le droit de s'exprimer dans le cadre de cette enquête, mais je ne peux pas manquer d'être surpris par la réactivité de ce promoteur qui ne semble même pas implanté dans notre ville. L'exemple le plus frappant de l'utilisation surprenante des enquêtes publiques au sein de notre ville est le plus récent. Une enquête publique a été organisée en mai 2024 sur la modification du cahier des charges d'un lotissement de la ville pour le mettre en concordance avec le PLU. Le but affiché était de sécuriser la situation juridique des colotis de ce lotissement car les dispositions du cahier des charges pouvaient être en contradiction avec le PLU. Pourtant, il est ressorti de cette enquête publique :-Que plus de 98% des répondants à cette enquête publique se sont déclarés contre, ce qui n'a pas empêché la majorité municipale d'adopter – et par 2 fois, la première délibération ayant été contestée par le sous-Préfet – un avis positif pour ce projet ;- Qu'après avoir été confirmé au commissaire-enquêteur par les services de la municipalité – vous pouvez le lire dans son rapport - qu'il n'y avait pas de projet immobilier derrière cette mise en concordance, les Ozoiriens se sont aperçus que cette modification du cahier des charges avait finalement pour objet de permettre la vente de 5 maisons de ce lotissement – dont celle du Maire et d'un autre élu de la majorité municipale – à un promoteur immobilier en vue de construire plusieurs infrastructures interdites auparavant par le cahier des charges ; la municipalité ne s'en cachant même pas en en parlant très officiellement dans le journal de la ville 2 mois après la délibération du conseil municipal (ces 2 mois étant juillet-août) et avant même l'adoption de la seconde délibération sur le sujet fin septembre ;-Qu'interrogés sur les raisons pour lesquelles seul ce lotissement était visé par cette mise en concordance alors que d'autres comportaient des dispositions similaires – et donc contraires au PLU selon les arguments avancés pour justifier précisément cette mise en concordance -, la municipalité avait répondu que les autres cahiers des charges seraient mis en concordance également, ce qui n'a pas été fait à date et ne semble plus si urgent, preuve en est cette enquête publique déclenchée depuis qui semble finalement prioritaire sur la mise en concordance des autres cahiers des charges ;-Qu'enfin, l'argument invoqué de la sécurisation juridique n'était qu'un prétexte comme en ont témoigné les faits rappelés ci-dessus, mais d'autant plus préjudiciable à notre ville que les contentieux contre les propriétaires de ce lotissement et contre la municipalité se multiplient depuis ces décisions : la sécurité juridique des citoyens s'est donc trouvée dégradée du fait de ces décisions, ce qui est l'exact inverse de l'objet prétendument invoqué pour la justifier. Dans ces conditions, nos avis ont me semblent avoir un intérêt limité, car nous ne savons pas quel est le vrai projet derrière ce projet de modification du PLU. Les services de la municipalité pourront vous répondre ce qu'ils souhaitent pour obtenir un avis favorable de votre part et mettre en œuvre ensuite un autre projet immobilier s'ils le souhaitent, tout en se retranchant derrière le fait que cette enquête publique ne portait que sur un projet, et non sur une décision déjà arrêtée, et qu'entretemps, les circonstances auraient changé par rapport au projet initial pour justifier la mise en œuvre d'un projet différent de celui présenté dans le cadre de cette enquête publique.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77230

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

3) Un doute sur une validation des décisions passées. A la lecture des motifs, on croit distinguer que ce projet de modification du PLU aurait en partie pour objet la mise en œuvre de décisions votées par le passé en conseil municipal. Il semble important de s'en assurer car, dans ce cas, cela soulève la double question, d'une part, de l'intérêt de cette enquête publique si les décisions sont en réalité déjà prises et, d'autre part, de savoir s'il est possible que ces anciennes décisions soient, par conséquent, entachées d'illégalité si elles ont été prises alors même que le PLU n'avait pas encore été modifié pour le permettre et qu'il ne le sera que postérieurement à cette enquête publique. Le seul fait que les voies de recours possibles ait été épuisé semble un argument inopérant, car si ces décisions ne sont plus contestables, la modification du PLU ayant pour but de les régulariser devient elle-même sans objet. Pour toutes ces raisons liées au passé récent, au contexte actuel très incertain sur notre ville et au vu des trop nombreuses interrogations et des suspicions que suscitent ce projet sur le fond et sur la forme, je ne peux qu'émettre un avis défavorable à ce projet de modification du PLU.

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

[La ville a pris connaissance de la contribution](#)

Appréciation du commissaire enquêteur :

La perte de confiance entre une partie des administrés (ceux qui se sont notamment exprimés lors de cette enquête publique) est flagrante. Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de prendre position dans ce cadre de polémique.

47 - Guédon Etienne - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

Madame, le projet de présentation de la mairie propose : « Deux modifications ont été apportées sur le plan de zonage. La première porte sur la suppression de l'emplacement réservé n°5, situé au 47 avenue du Général de Gaulle sur les parcelles BE n°218 et 219. La commune ayant pu acquérir le terrain nécessaire pour permettre la future extension de la Mairie, l'emplacement réservé n°5 peut donc être levé ». Cet emplacement était donc réservé pour un équipement municipal et aucun projet autre n'était envisageable, tout permis de construire déposé sur cet emplacement pour une autre destination serait donc refusé. Alors, comment se fait-il que sans même attendre cette demande de modification, un permis de construire ait été accordé et qu'il y a actuellement à ce N° 47 un immeuble résidentiel déjà habité, sans même un recul de 4 mètres depuis la rue, alors qu'il existe au N° 51 (M.Grenier, AMOZ, a très bien explicité dans sa contribution ces permis contestables accordés aux promoteurs). J'ajoute que « acquérir le terrain nécessaire pour permettre la future extension de la Mairie » fait manifestement partie de ces promesses qui ne seront jamais tenues. Actuellement, depuis plus de 10 ans, la mairie utilise environ 1700 M2 de locaux, mais laisse à l'abandon 350 M2, toute l'aile ouest, avec au fond 4 cabanes de chantiers, type Algeco (environ 150 M2 pour les 4)... Acquérir ce terrain de 500 M2 ne change rien à l'affaire : l'extension de la mairie au profit de la collectivité n'a jamais été une priorité de la mairie, les 4900 M2 de la parcelle centrale de la mairie pouvaient être optimisés depuis longtemps. Cet exemple n'est pas le seul montrant les choix contestables faits par la mairie : de multiples permis de construire accordés aux promoteurs. Plus de 3000 logements depuis 10 ans. Je ne conteste pas le besoin de logements en région parisienne, comme la préfecture nous l'impose, mais il est inadmissible que la mairie n'ait en aucun cas au préalable pris les mesures nécessaires pour réaliser les infrastructures indispensables, en voirie (réseaux eaux usées et pluviales, eau potable, stationnement, circulation...), pour le sanitaire et social (désert médical), pour le culturel et associatif (20 000 habitants méritent une médiathèque)... Pour les pluviales, les inondations sont encore récurrentes dans plusieurs quartiers, les travaux fait ces dernières années n'ont pu que limiter les inondations catastrophiques des années 2016-2018, travaux qui auraient dû être faits 15 ans auparavant suite à l'étude d'expertise faite en 1999-2000 mentionnant le sous-dimensionnement des réseaux par rapport à la forte augmentation des besoins. Ainsi, pour le passage en zone UA du site accueillant les terrains de tennis et le périscolaire de l'école de la brèche aux loups situés allée de la Brèche aux loups, cette surface doit être conservée pour accueillir la réalisation d'équipement d'intérêt collectif, ou simplement pour y conserver dans de meilleures conditions le périscolaire

de l'école, sans aller surcharger les locaux de l'école. ESPACE VERT : Il faut distinguer un espace vert de « pleine terre » d'un espace vert « sur dalle » qui n'ont pas la même capacité d'absorption des eaux de pluie. En d'autres termes, les Espaces verts sur dalles ne sont que des grandes jardinières et doivent être considérées comme zone construite. Pour l'OAP, (l'espace commercial autour d'Intermarché), les capacités actuelles de stationnement sont de 154 places et non pas 136 places selon la présentation. Là aussi, cette sous-estimation pose question ! Avez-vous les moyens de contrôler ces chiffres ? Le projet ne précise pas explicitement le nombre minimal de places de stationnement nécessaires qui devrait être bien supérieur au niveau actuel pour faire face aux nouvelles populations. Et l'offre actuelle ne tient pas compte de la nécessité de respecter 30% d'espaces verts dans la globalité du projet. Ces demandes de modifications de PLU sont inacceptables tant que les infrastructures préalables ne sont pas réalisées. Etienne Guédon

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le nombre de places de stationnement, sur le site de l'OAP rue Hudier, évoqué dans cette observation et ne correspondant pas au nombre donné par la commune interpelle. Un comptage plus précis devra être opéré par la commune.

48 - Clara Presburger

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

Madame, Monsieur, Détentrice du fonds de commerce CASSANDI faisant partie du Centre Commercial d'Ozoir la Ferrière (8, Avenue AUGUSTE HUDIER), je souhaiterais savoir (même si la décision prise à ce jour n'est pas définitive), si celui-ci va bel et bien être détruit, quand cela serait effectif, et être renseigné sur les différentes modalités. En vous remerciant par avance pour votre retour. Bien à vous, Clara PRESBURGER

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponse de la Ville :

L'OAP complète le règlement et ne constitue pas un projet. Le propriétaire reste libre dans le respect de ces règles, du devenir du terrain (cession, démolition, construction, travaux...).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le devenir des commerces relève des rapports entre le propriétaire et ses locataires. Ceux-ci sont liés et tenus par des baux de droit privé qu'il leur conviendra de respecter.

49 - Élise - Ozoir-la-Ferrière

Organisme : LYNE COIFFURE

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

Bonjour Madame la commissaire enquêtrice, Je comprends les divers problèmes dûs à ce projet immobilier, problèmes de nuisances, d'embouteillages et aux manques de considération des Ozophoriciens, je suis commerçante depuis 30ans sur le centre commercial où le projet est en cours, je voulais savoir comment l'agent immobilier allait procéder avec les commerçants, sur leurs indemnités, sur leurs devenirs ? Bien cordialement

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77220

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E.legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DELIB_571_2

[Réponse de la Ville :](#)

Réponse de la commune Les relations propriétaires bailleurs et locataires relèvent du droit privé. La ville n'est pas informée ni concernée.

50 - Barthel Christine - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

BARTHEL CHRISTINE AVIS DEFAVORABLE sur l'enquête publique du 18.10 au 20.11.2024 Par arrêté n° 92/2024 du 30 septembre 2024, le Maire d'Ozoir-la-Ferrière a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU Madame la commissaire enquêtrice, Madame Monique DELAFOSSE, Je ne vais pas faire des redites je suis tout à fait d'accord sur les avis défavorables donnés. Je vous ai rencontré 2 fois le premier jour le 18.10 à 9h Et le jeudi 14.11 vers 16h40 Vous recevez un par un les gens. Ce qui fait qu'on doit attendre plus d'1 heure entre chaque personne. Vous me précisez que vous n'êtes pas là pour m'expliquer mais à moi de connaître le dossier. Que je ne peux lire le dossier sur place et d'aller sur le site. Sauf que le dossier n'était pas en ligne le 18.10. J'ai dû appeler le service presse de la ville et il a été mis en fin de matinée. Et vous m'avez dit que ce n'est pas à vous de vérifier que les choses soient mises. Du coup il faut un ordinateur pour consulter. Les autres commissaires au moins prenez le temps de faire un bilan et nous recevait à plusieurs. Mais comme vous dites, vous n'êtes pas les autres. Et que les gens doivent s'adapter à vous. Votre approche n'est pas très ouverte. Et cela ne donne pas envie. Maintenant est ce fait exprès ! On peut se poser la question. Puis nous avons des discussions lunaires. BATIMENT à la place du Sottel Je vous demande est-ce normal que le changement des zones changent une fois que l'immeuble soit fini de construire. Vous me répondez, vous voulez qu'on le rase. Et bien OUI. De plus c'était une zone pour la mairie et un lieu patrimoine soit-disant protégé par le maire. Certains vous ont joint le discours du maire sur cela. Vous devez en faire la remarque dans votre rapport. Puis vous m'indiquez qu'il n'est pas dans le bon zonage UF au lieu de UA (remarque à apporter dans votre rapport). Sur le projet place INTERMARCHÉ Un commerçant exprime le fait que sa vitrine sera cachée par un immeuble Vous lui répondez il faudra aller en procédure contre le promoteur. Je vous réponds c'est à vous de faire la remarque dans votre rapport. En plus la vitrine avait été acceptée à l'époque par la mairie. Il faut déplacer le biais de la construction du bâtiment. Et après vous répondez mais cela est un pré projet ce n'est pas sûr que cela se fasse. Alors pourquoi il y a des plans, des dessins. On ne se sait pas s'il y aura un market pour nos anciens et vous ne savez pas la réponse. La conversation est irréaliste. Au lieu de construire à tout va, remplissons tous les appartements qui non pas pris preneur. On le sait les promoteurs font en faillite, et ne vendent pas leurs appartements. Avant de construire, regardons si la ville peut gérer un tel trafic de voiture.. Aller vers 17h au centre-ville, il nous faut 30 mn au lieu de 5 mn pour la traverser. On remplit les immeubles mais il n'y a donc pas de nouveaux enfants qui arrivent alors ?? Car point de constructions d'école en vue depuis le temps qu'on fait des immeubles sur Ozoir. Vous préférez qu'on vous remette les contributions par numérique et pas de papier. Tout le monde ne gère pas le numérique. Vous m'indiquez que le SDRIF va faire en 2025 une enquête sur les problèmes de stationnement en ville, donc après les immeubles on va avoir les parkings VINCI qui vont pousser. Les locataires du cimetière vont il être aussi délogés pour gagner de la place au centre-ville. Depuis 25 ans que je suis ici pas une seule enquête a donné un avis défavorable. Même au vue des contributions qui sont défavorables. Après il ne faut pas s'étonner que très peu s'exprime. On n'écoute pas les gens. Ce n'est pas une démocratie. Au vue du contexte avec notre maire des 23 permis accordés à de Soussa et d'autres. Tout cela va ensemble. La juge qui lui dit au vue de votre comportement auprès des enquêteurs, auprès de la barre, auprès de l'image que vous renvoyez de votre ville, auprès de la démocratie. Qui sert-on le maire ou la ville avec de telle enquête ?? Cette enquête est là pour valider le dernier conseil municipal. Ce conseil a fait l'objet d'une demande devant le préfet et le tribunal. Donc cette enquête ne devra pas avoir lieu au vue des conditions de notre maire. Cordialement Copie Préfet Copie Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77220

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-2177 03503-20250310-DELI6_571_2

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Effectivement, le commissaire enquêteur mène l'enquête publique, qui est sous sa responsabilité, de la manière qu'il juge opportune suivant le contexte ambiant afin que celle-ci se déroule le plus sereinement possible.

51 - BARTHEL christine - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

AVIS DEFAVORABLE sur l'enquête publique du 18.10 au 20.11.2024

Contribution :

J'ai oublié de préciser, vous nous avez dit jeudi 14 que de toute façon vous donnerez un AVIS FAVORABLE à cette enquête. Donc en quoi les gens servent avec leurs contributions. ???

Note du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur ne donne pas un avis personnel et motivé avant la fin de l'enquête et avant l'analyse des observations du public et du mémoire en réponse de la commune.

52 - Smart - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

Contre la construction d'immeubles d'habitation sur le site de OAP.il y a eu déjà beaucoup de constructions de logement mais sans ajouter des infrastructures qui vont avec.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

53 - Palomarès Aline - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

Mme Palomarès Aline Conseillère municipale

Ozoir, le 20 novembre 2024 A l'attention de Mme Monique Delafosse Enquêtrice
Objet : Réponse à l'enquête publique S'agissant du premier point concernant l'emplacement N° 5. Nous sommes devant le fait accompli d'un emplacement réservé par la ville et pour la ville, qui a été cédé à un promoteur. Il serait bien que le terrain prévu sur cet emplacement soit bien un complément de parking devant la mairie comme prévu initialement. A surveiller ! Pour la modification N°2. Je désapprouve le passage de ce bien municipal en Zone UA. Pourquoi ? - Perte d'un emplacement en centre-ville pour la commune qui n'a plus aucune réserve. -Densification supplémentaire. Ozoir est confronté à des problèmes de circulation très importants ; sur des plages horaires, en heure de pointe, qui s'agrandissent. Seulement 3 accès principaux, la ville est très enclavée. Elle a cédé ces dernières propriétés et emplacement à des promoteurs. En particulier Rue Albert Euvrard, autour du cinéma sur l'avenue du Gal de Gaulle ainsi qu'un parking rue de Palaiseau. Toutes ces constructions, auxquelles s'ajoutent celles en cours de construction celles, aux permis accordés et celles à venir sur des terrains privés engendrent des problèmes de circulation ; stationnement ; pollution. Aucune étude sur les besoins en infrastructure municipales, écoles crèches, espaces verts, parkings etc....et aucun service coordonné à tous ces changements. Le parking de la gare est vite saturé. De plus, je me pose beaucoup de questions sur la pérennité de ces constructions faites, parfois à la va vite. Des parkings en sous-sol, inondables pour certains, des risques

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77220

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DEL16_571_2

d'inondations accrues. Ces sous-sol modifient grandement le sol de constitution argileuse à Ozoir et les conséquences sur les bâtiments, font que de nombreuses fissures sont apparues sur les pavillons. Domaine Arminvilliers et ZAC Poirier. Point N°3 Je m'y oppose pour les mêmes raisons : perte d'un grand parking au centre-ville. Cordialement Aline Palomarès

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

54 - Samar - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

contre la construction collectif le long de la rue Auguste Hudier

[Réponse de la Ville :](#)

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

55 - Samar - Ozoir-la-Ferrière

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Contribution :

transformation de la zone UF en UA sur le quartier de la Breche aux Loups

Note du commissaire enquêteur : aucun développement sur le sujet mis en titre, ni aucun avis.

REGISTRE PAPIER et COURRIERS ANNEXES

NOMBRE D'AVIS DEPOSES : 11

8 - Jean

Date de dépôt : Le 28/10/2024

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Mme Jean RUBAULT
#1 JERUS III
50 Ozoi La Ferrière
Carofig @ulmadoo.fr

Ozoi le 28/10/2024 N°1

Nous sommes arrivés à Ozoi en 1974 avec
500 habitants aujourd'hui nous sommes environ 2150
bien sûr que des constructions, mais
nous pensons qu'il y a d'autres endroits que de venir
dans un domaine où il faut bon vivre et de
détruire nos maisons pour construire des immeubles.
Aujourd'hui la circulation est impossible et
dangereuse, le trafic est déjà complètement
saturé, mise en danger des enfants du collège
et primaire, trop d'immeubles déjà à Ozoi, il y a
des lieux parfaits, les nouveaux projets impactent
l'environnement, pollution, dégradation de qualité de
vie. Nous aurions préféré des constructions pour
de nouvelles infrastructures pour accueillir les
nouveaux Ozoiens, crèche, école, cabinet
médical nous n'avons plus de généraliste,
nous sommes forcés d'aller dans d'autres
communes.
il faut être réaliste pour l'aspect
financier de nos propres maisons qui vont
être dévaluées de façon considérable tout le contraire
de ces messieurs vendeurs qui eux auront
gagné le Sacros.
Pourquoi changer le PLU seulement pour
cette affaire, bien sûr.
Bien sûr que nous sommes contre ce projet, nous
ne respectons pas le cahier des charges que nous
avons signé en 1994. Non au changement du PLU

Mme Rubault
M. Rubault

Note du commissaire enquêteur : il semble y avoir une confusion avec une enquête publique précédente.

14 – Christian

Date de dépôt : Le 04/11/2024

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

04/11/24 Comment peut-on permettre des nouvelles constructions (immeubles) dans des zones aux aléas fort de risque de mouvements de terrain liés aux retraites et gonflements des sols argileux, je pense que la réponse est tout simple, c'est que M^r Le Maire est partie prenante ! Ozoir la Ferrière est une ville, où il fait bon vivre mais M^r Le Maire en a décidé autrement et veut en faire une ville clostres avec tout ses aléas (beton, drogue et bien d'autres encore). On veut construire de plus en plus d'immeubles mais on ne fait rien en ce qui concerne les écoles, les routes, la circulation qui devient déjà impossible aux heures de pointe et surtout des écoles. Halte au bétonnage de nos villes.
Pellissier Christian Ozoir la Ferrière CDE

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les risques mouvements de terrain retraits gonflements des sols argileux, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

15 -

Organisme : Association AMOZ

Date de dépôt : Le 06/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

Note du commissaire enquêteur : la même contribution a été déposée sur le registre dématérialisé en N°12.

le 06 Novembre 2024.

Association AMO2 a déposé ce dossier
le 06 Novembre 2024 = 11 pages.

M. Girard *CG*

AG

40 - Gérard

Date de dépôt : Le 18/11/2024

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

Page 7 du registre

M. & Mme Coïlard BEAUDOIN
3, rue Roquépine
77330 OZOIR LA FERMIERE
06 85 56 11 65
gerard.beaudoin77@orange.fr

Ozoir La Ferrière, le 17 Octobre 2024

Mairie d'Ozoir La Ferrière
Direction de l'Urbanisme
& du Patrimoine
45, avenue de Guinée Noire
77330 OZOIR LA FERMIERE
PLU - ozoir-la-ferrière@mair
registre-numerique.fr

A l'attention de Madame Monique DELAFOSSE, Commissaire Enquêteuse

OBJET : Arrêté Municipal n° 92/2024 du 30 Septembre 2024 - Enquête
Publique sur le Projet de Modification n° 2 du PLU.

Madame la Commissaire Enquêteuse,

En tant que Commissaire Enquêteuse, désignée par le
Tribunal Administratif de Melun, vous voudrez bien à ce titre
noter notre plus grande réserve voire désaccord avec les
propositions faites dans ce projet de modification n° 2 du PLU
de la commune et ce, pour les raisons suivantes :

2-1-1 - Modification affectée au zonage.

Le basculement en zone UA de l'actuelle zone UF (zone
d'équipements collectifs) favorise préserver une nouvelle zone
de densification par "bitonnage" du centre ville sans pour
autant prévoir a priori d'équipements collectifs tels que
bibliothèques, crèches, écoles ---

2-3 - les modifications affectées aux Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

— Pour l'Orientation Thématique concernant la dynamique
ville/plaie, il reste à préciser que la construction d'habitat
collectif sous-jacente aux propositions du 2.1.1 est possible

GB

Page 1/2

Page 7 de requête

également dans d'autres secteurs permette d'affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain et préserver la prégnance du végétal au sein de l'habitat individuel".

- Pour les risques naturels liés notamment aux inondations, la construction d'immeubles sur des parcelles parfois exigües oblige à prévoir les places de stationnement en sous-sol la plupart du temps sur deux niveaux et cela dans des sols argileux fréquents sur la commune.
- Pour l'orientation sectorielle de la Rue Auguste Hudier aucune mention n'est faite sur les équipements collectifs, les aménagements de voirie, zone déjà très fréquentée dans cette partie du centre ville.

En espérant, Madame la Commissaire Enquêtrice, que ces quelques réflexions et interrogations sur le devenir de la commune, en rapport à cette Enquête Publique sur la modification n°2 du PLU vous permettant de vous forger une opinion et, comptant sur votre diligence, nous vous prions, Madame la Commissaire Enquêtrice, d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Gérard BEAUDOIN



Françoise BEAUDOIN



GB

Page 2/2

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les risques mouvements de terrain retraits gonflements des sols argileux, se référer à la réponse de la question 9.

45 - F.

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

F LIVROZET
14 rue Diaz OZOIR

Le 19 novembre 2024

A Madame DELAFOSSE
Commissaire Enquêtrice

Objet : Enquête d'utilité publique
Plan local d'urbanisme communal
Modification 2

Les enquêtes se succèdent à Ozoir à un rythme effréné... Le maire voudrait-il achever sa mission d'andantissement du cadre de vie de ses administrés avant son départ. Car il s'agit bien de cela : rendre Ozoir invivable ! Pauvre ville atteinte de fièvre bétonneuse, avec ses effets secondaires : embouteillages, pics de pollution, casse-tête pour garer son véhicule (semblant de pistes cyclables et trottoirs devenant impraticables), amendes, et pas de médecin pour les arrivants !

Je répugne à réaffirmer ce que la population qui se déplace encore pour ces fameuses enquêtes vient dénoncer : que les infrastructures de la ville ne sont pas dimensionnées pour absorber 3000 logements nouveaux en 10 ans pour une ville qui en comptait moins de 8000.

D'ailleurs comment peut-on décemment eser loger des gens dans des immeubles coincés entre la RN4 et la déchetterie à la sortie d'Ozoir. Sous des lignes à haute tension et sous le couloir d'avion.

Cette réalité du couloir dont il ne faut pas parler car, non, sous un tel couloir les sols sont normalement inconstructibles.

Je n'insisterai pas, car répéter la vérité des réalités ne sert à rien : les résultats des enquêtes donnent systématiquement raison aux désirs de Monsieur le maire.

Conflit d'intérêt mis en évidence lors de la dernière enquête qui désapprouve à 99% le projet du maire : Le rapport de l'enquêteur approuve sans tenir compte des « lubies » de la population ignorante du bien commun. La préfecture, elle donne raison à la population et désapprouve... et alors ? on refait l'enquête et on rajoute des projets d'immeubles, plus haut, plus denses, on détruit les infrastructures sportives, on supprime les parkings gratuits en terre battue. C'est le désir de Mr le maire.

Je termine par ces écrits du groupe Horizon en l'an 2000 mené par notre maire, le même JF Oneto : « la verdure, OUI, le béton, NON » à propos de la révision du POS, qui entraînerait avec son programme « démentiel », la construction de ...362 logements. Et de pointer les conséquences désastreuses sur les réseaux de distribution et d'évacuation d'eau, problèmes de circulation, de stationnement et...d'insécurité. La présence de notre maire en 2000 n'est-elle pas ébouriffante ? En 2001 monsieur Oneto fut élu avec son slogan « préservons notre ville à la campagne » visant pour sa ville Neuilly sur Seine en Seine et Marne.

Le parjure en politique se nomme « fausses promesses ». C'est un péché véniel...

Ce que nous lui reprochons depuis longtemps c'est de sacrifier les électeurs à ses ambitions personnelles et la Justice a enfin confirmé les faits de sa corruption dans l'affaire France-Pierre, il est devenu inélégible... mais madame l'enquêtrice sait tout cela.

Alors j'émetts une fois de plus un avis défavorable sur tous les points, en me référant à la contribution juridiquement argumentée du groupe Ensemble.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ces observations sont similaires aux précédentes qui portent un constat de non prise en compte des souhaits de la population par le premier édile de la commune avec un sentiment de frustration évoqué à l'encontre des résultats des enquêtes publiques.

46 - Bruno

Date de dépôt : Le 19/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

Note du commissaire enquêteur : la même contribution a été déposée par M. Bruno Wittmayer pour « ENSEMBLE » sur le registre dématérialisé en N°41.

Enquête publique n°E24000071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-le-Ferrière 77320

REÇU EN PREFECTURE

le 13/03/2025

Application agréée E.legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DEL IB_571_2

56 -

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

Madame Crabières
5 rue La Pérouse
77330 Ozoir la Ferrière

Ozoir, le 15/11/2024
dépôt le 20/11/2024

Objet : Avis défavorable à l'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU d'Ozoir

Madame la commissaire enquêtrice,

Merci de comptabiliser mon avis défavorable donné à cette enquête publique.

Quelques remarques pour justifier ma position :

- Cette enquête a lieu dans un contexte plus que litigieux puisque notre maire a été condamné pour actions illégales dans le domaine de l'immobilier sur notre commune. Les modifications demandées devraient donc être vérifiées par des institutions compétentes pour assurer de leur légitimité et permettre ainsi aux Ozoiens de retrouver confiance. Cette enquête me semble précipitée car elle fait suite à un vote contestable et contesté du conseil municipal où les questions posées par l'opposition sont restées sans réponse alors qu'elles étaient utiles pour éclaircir certains points. Ceci peut être vérifié car les séances sont enregistrées.
- Le déclassement en zone UA d'une zone UF n'est pas admissible d'autant plus dans le contexte ci-dessus. La commune manque cruellement d'infrastructures adaptées aux nombreuses constructions immobilières de ces dernières années. La circulation routière devient infernale et les places de parking sont insuffisantes. La ville ferait bien de conserver ses parcelles pour un usage qui bénéficie à tous ses citoyens déjà pénalisés par sa transformation urbaine suite aux accords illégaux entre la municipalité et des promoteurs. Les problèmes de circulation et de stationnement deviennent quotidiens et la sécurité des cyclistes est mise à mal par l'augmentation du trafic. Les morceaux de pistes cyclables pour beaucoup n'en n'ont que le nom notamment au centre-ville, rue Alphonse Combe pour n'en nommer qu'une.
- Les terrains municipaux doivent rester d'utilité publique. Surtout ici alors que le terrain concerné se trouve à proximité d'une école, d'un complexe de secours, d'un cimetière, d'une piscine et d'une salle municipale. Beaucoup d'utilisations publiques de ce terrain pourraient voir le jour. Nous avons déjà subi la triste expérience avec l'ex-bâtiment Soabl jouxtant la mairie sur un terrain qui avait pourtant été classé zone UF et qui a vu par une action trompeuse voire mensongère, naître un programme immobilier au détriment de ce bâtiment historique. De plus la levée de réserve de cet emplacement n°5 n'aurait-elle pas dû avoir lieu avant toute construction ?
- La grande surface du centre-ville fait partie du quotidien d'un bon nombre d'Ozoiens. Son utilité et son accessibilité sont incontestables. La supprimer ne fera que pénaliser ses utilisateurs et multipliera les problèmes liés aux augmentations de logement non suivies d'adaptation pour absorber ces nombreux surplus immobiliers créés dernièrement.

En espérant que ces modifications n'aient pas lieu et que vous donnerez un avis défavorable à cette enquête, je vous prie de croire en mes salutations distinguées.

Réponse de la Ville :

Concernant l'ER 5, se référer à la réponse de la question 3.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la polarité commerciale, se référer à la réponse de la question 30.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le contexte politique de la commune est de nouveau mis en avant pour indiquer une période inappropriée pour une enquête publique.

Les mêmes observations défavorables à la modification n°2 du PLU sont avancées : densification, manque d'infrastructures et de stationnements, circulation saturée. Les réponses de la commune ont été apportées dans les observations précédentes.

57 - Lucie

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

11

Madame,

La ville est déjà en situation de surdensification avec plus de 3000 logements construits au cours des 10 dernières années, sans l'accompagnement de projets d'infrastructures d'accueil ou d'espaces végétalisés. Et aussi la carence en infrastructures de réseaux d'eaux usées et notamment d'eaux pluviales (les inondations sont encore récurrentes dans plusieurs quartiers, les travaux fait ces dernières années n'ont pu que limiter les inondations catastrophiques des années 2016-2018, travaux qui auraient dû être faits 15 ans auparavant suite à l'étude d'expertise faite en 1999-2000 mentionnant le sous-dimensionnement des réseaux par rapport à la forte augmentation des besoins.

Le passage des terrains de tennis actuels et du périscolaire de l'école de la Brèche aux Loups de la zone UF en zone UA destinée à des logements collectifs est tout à fait déraisonnable, en tout cas largement prématuré. Ces parcelles devraient être conservées pour la collectivité, notamment le périscolaire qui doit s'agrandir face aux nouvelles familles arrivantes, au lieu d'être comprimé en re-intégrant l'école.

J'ajoute que ce projet de construction à l'emplacement des terrains de tennis fait l'objet d'une irrégularité selon le contrôle de légalité de la préfecture de Seine et Marne (traitement en cours par le Tribunal Administratif de Melun pour délibérations contestées).

Pour les zones UA et UD, les espaces végétalisés sur dalle sont considérés et comptabilisés comme « espaces verts » alors que leur capacité d'absorption des eaux de pluie n'est pas comparable à des espaces verts en pleine terre. Leur qualification devrait être révisée en ce sens.

Pour l'OAP, (l'espace commercial autour de exFranprix/Intermarché), les capacités actuelles de stationnement sont de 154 places et non pas 136 places selon la présentation. Pourquoi cette sous-estimation ! En aurez-vous l'explication ? Le projet ne précise pas explicitement le nombre minimal de places de stationnement nécessaires qui devrait être bien supérieur au niveau actuel pour faire face aux nouvelles populations. Et l'offre actuelle ne tient pas compte de la densification urbanistique et de la saturation de ses espaces de parking, ni de la nécessité de respecter 30% d'espaces verts dans la globalité du projet.

Nous sommes face à un désert médical, à une circulation encombrée, à des difficultés de stationnement, à des offres associatives et culturelles surchargées en manque de locaux. La priorité est une maison médicale communale, une maison des associations, des espaces pour la jeunesse, une médiathèque, le tout en préservant les commerces et les parkings existants et une réserve renforcée d'espaces verts.

Ces demandes de modifications de PLU sont inacceptables.

Lucie CZIFERA, conseillère municipale, liste ENSEMBLE POUR OZOIR LA FERRIERE

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la gestion des eaux pluviales, se référer à la réponse de la question 7.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les espaces verts, se référer à la réponse de la question 9.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Appréciation du commissaire enquêteur :

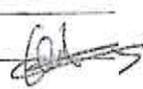
L'ensemble de ces questions a déjà été abordé.

58 -

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

14

7
8
Demande publique - Modification n°2 du PLU d'Ozoir
Je suis contre l'augmentation des immeubles à Ozoir
Quand j'étais arrivé c'était une ville charmante, pavillonnaire -
Je trouve qu'il y a de plus en plus de bâtiments qui
dénature la ville. Je souhaite que cela cesse.
Merci de tenir compte de cet avis - Merci 

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

59 -

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Lieu de dépôt : Sur un registre papier

* Modification N°2 du PLU
Suite à la demande de densification imposée,
je souhaiterais que cette dernière soit bien étudiée
et que la répartition d'immeubles tienne compte
de plusieurs facteurs : paysage urbain et le
titre urbain existant au moins, etc.
Donc, je suis contre la construction d'immeubles
sur le site de l'OAP.

Réponse de la Ville :

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

60 - Laetitia

Date de dépôt : Le 20/11/2024

Lieu de dépôt : Par courrier

Laëtitia DEVRIENDT
2 rue Jacques Cartier
77330 Ozoir-la-Ferrière
06 52 90 14 22
devriendt.laetitia@gmail.com

Commissaire enquêtrice Mme Monique DELAFOSSE
Mairie d'Ozoir-la-Ferrière
Direction de l'Urbanisme et du Patrimoine
45 avenue du Général De Gaulle
77330 Ozoir-la-Ferrière

Objet : Ozoir-la-Ferrière,
Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 20 novembre 2024

Avis Défavorable au Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Je tiens à exprimer mon avis défavorable concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, tel qu'il est actuellement présenté.

1. La gestion des commerces existants, en particulier la pharmacie

Le projet ne prend pas suffisamment en compte la pharmacie située avenue Auguste Hudier, où une vitrine et une enseigne latérale ont récemment été installées avec l'autorisation de la mairie. Ces éléments doivent être préservés et intégrés dans le projet de réaménagement. Or, le projet actuel ne garantit pas la visibilité de cette vitrine et de cette enseigne. La mairie, ayant donné son autorisation, doit inclure dans ce projet des dispositions assurant leur préservation. Cette omission constitue un manquement important et nécessite une révision pour éviter que l'enseigne et la vitrine soient obstruées par les nouvelles constructions.

Incertitude sur l'intégration des commerces dans le projet

Le projet vise à redéfinir la polarité économique du centre-ville, mais il semble négliger le maintien et la relocalisation des commerces existants. Le manque de précisions sur l'intégration des commerces actuels dans les nouveaux espaces commerciaux suscite des inquiétudes quant à l'impact économique pour les acteurs locaux. Ces commerces doivent pouvoir continuer d'exister et se développer dans un environnement favorable à leur pérennité. Une réorganisation mal accompagnée pourrait entraîner une perte de vitalité économique dans ce secteur, si des mesures concrètes pour soutenir les commerçants actuels ne sont pas mises en œuvre.

Aucun détail sur l'indemnisation ou l'accompagnement des commerçants

Le document ne mentionne pas si les commerçants seront accompagnés financièrement ou logiquement durant les phases de travaux ou de relocalisation. Pourtant, ce point est essentiel dans un projet de réaménagement aussi significatif. L'absence de mesures claires pour indemniser ou accompagner les acteurs économiques locaux accentue les incertitudes et le risque d'un impact négatif sur l'activité commerciale.

2. La cession et le déclassement des terrains de tennis : une irrégularité juridique

La cession et le déclassement des terrains de tennis font actuellement l'objet d'une irrégularité selon le contrôle de légalité exercé par la préfecture. Des recours sont en cours devant le tribunal administratif pour contester ces actes. Ce point soulève de sérieuses questions sur la légalité de la procédure et l'intégrité du projet, qui ne devrait pas avancer tant que ces questions juridiques ne sont pas clarifiées.

3. La problématique du stationnement et son utilisation actuelle

113

Le projet semble ignorer la problématique du stationnement, en particulier pour les parents des élèves de l'école de la Brèche aux Loups, qui utilisent actuellement une partie des places de stationnement disponibles. Une fois le projet immobilier sur les terrains de tennis concrétisé, ces places risquent d'être encore plus sollicitées. Cette diminution des places de stationnement pourrait perturber l'accès à l'école et affecter la fluidité du trafic dans ce secteur déjà saturé.

En effet, le projet prévoit un réaménagement de l'espace de stationnement, mais sans préciser si le nombre de places de parking sera réduit. Le stationnement en surface est pourtant un élément essentiel pour l'accès aux commerces et à la vie du quartier, en particulier pour les familles et les personnes âgées. Nous redoutons que toute réduction du nombre de places de parking ait un impact négatif sur les commerçants et les usagers.

Parking souterrain

Absence de mention directe

Le document ne fait aucune allusion à la construction d'un sous-sol ou d'un parking souterrain.

Si un parc de stationnement souterrain venait à être intégré au projet, il serait indispensable de réaliser une étude de faisabilité technique, qui tiendrait compte de la nappe phréatique. La présence de celle-ci pourrait poser des contraintes géotechniques importantes.

Il est impératif qu'une évaluation approfondie des risques environnementaux et techniques soit effectuée. La commune mérite un projet qui respecte son environnement et ses contraintes géologiques, notamment dans une zone où les risques liés à la nappe phréatique doivent être sérieusement pris en compte.

Notons également que le gymnase Bouloche, situé à proximité du projet, a déjà connu des problèmes d'inondation lors de fortes pluies. Comment ce projet pourra-t-il gérer les risques d'inondation supplémentaires liés à une densification accrue ? Cette question reste en suspens. Il est difficile d'imaginer que la commune puisse accueillir de nouvelles constructions sans prendre en compte ces défis environnementaux.

7. Infrastructures insuffisantes

Je suis particulièrement préoccupée par le fait que les emplacements destinés à des équipements publics soient transformés en zones de densification urbaine. Ce changement ne prend pas en compte la carence d'infrastructures dans la ville. Les promesses faites par la municipalité, telles que la création de nouvelles infrastructures, ne sont clairement pas tenues, et cette densification risque d'aggraver une situation déjà complexe en termes de services publics et d'infrastructures.

De plus, l'aménagement proposé semble se concentrer sur la densification urbaine sans résoudre les manques d'infrastructures dans une commune de plus de 20 000 habitants. Il est difficile de voir comment ce projet pourra répondre aux besoins accrus de stationnement, tout en respectant les engagements de la municipalité en matière d'infrastructures et de qualité de vie.

8. Qualité de l'air et impacts sur la circulation

La question de la qualité de l'air dans cette zone, particulièrement avenue Auguste Hudier, est également préoccupante. Cette avenue est fréquemment empruntée par des camions-bennes roulant à vive allure, ce qui aggrave la pollution de l'air dans un secteur déjà sous pression. La densification envisagée risque d'exacerber ces problèmes de pollution, sans qu'aucune solution sérieuse ne soit envisagée pour améliorer la circulation et l'environnement de ce secteur déjà fortement sollicité.

Conclusion

213

Au vu des éléments susmentionnés, je considère que ce projet de modification du PLU présente trop de lacunes et d'irrégularités pour être adopté dans sa forme actuelle. Il est impératif qu'une révision approfondie soit réalisée, prenant en compte les préoccupations légales, environnementales, urbaines et commerciales des habitants et des commerçants. Ce projet de réaménagement doit être repensé pour respecter les engagements de la municipalité en matière de qualité de vie, de gestion des infrastructures et de préservation des éléments commerciaux et urbains existants.

Conseillère municipale et intercommunautaire de l'opposition

Laëtitia DEKIENTAT


Réponse de la Ville :

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant la densification de l'espace urbain, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le stationnement public, se référer à la réponse de la question 5.

Concernant le risque inondation, se référer à la réponse de la question 6.

Concernant les équipements publics, se référer à la réponse des questions 9 et 23.

Concernant les axes saturés, se référer à la réponse de la question 5.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est fait état de recours devant le Tribunal administratif concernant le déclassement et la cession des terrains des anciens tennis. Il n'appartient pas au commissaire de dire le droit.

APPRECIATION GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu du contexte communal particulier, le commissaire enquêteur a demandé à ce que les réponses soient précises dans leur développement et leur justification pour éviter toute interprétation possible.

La modification présentée à l'enquête publique porte principalement sur trois problématiques : la suppression de l'emplacement réservé n°5, la transformation d'une partie de la zone UF (anciens tennis) en zone UA et la modification de l'OAP rue Auguste Hudier comprenant des logements et des commerces. Des ajustements sont également proposés dans le règlement du PLU. L'ensemble de ces modifications a généré un nombre conséquent de remarques et a soulevé des problèmes plus généraux et récurrents (circulation – stationnement – densification – risques naturels – réseaux saturés – infrastructures insuffisantes – cadre de vie impacté négativement).

Des questions sont restées sans réponse. Si le gabarit des constructions au sein de l'OAP rue Auguste Hudier est indiqué, il n'y a aucun calcul concernant la probable densité sur cette zone (nbr d'habitants/ha). Quid des stationnements dans cette zone ? Quelle serait également la densité possible dans la zone UA pressentie à la place des anciens tennis et dans celle définie par un rectangle parfait dans cette même zone UF ?

L'inquiétude présente dans toutes les observations exprimées se focalise sur le « bétonnage » de la commune et sa densification estimée outrancière par le public. Le remplacement des pavillons par des immeubles et l'insuffisance des infrastructures sont dénoncés. Le public aspire à une « pause » dans l'urbanisation de leur commune en indiquant que de nombreux logements sont encore inoccupés.

Les réponses détaillées de la commune, sur certains points soulevés, permettent d'appréhender cette modification dans son ensemble et son impact sur la commune.



Fontenay-Trésigny le 11 février 2025

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE
PROJET DE MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
OZOIR-LA-FERRIÈRE 77330

Enquête publique du 18 octobre 2024 au 20 novembre 2024 inclus

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 11 février 2025

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ozoir-la-Ferrière - 77330.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 février 2020 par délibération du Conseil Municipal d'Ozoir-la-Ferrière. Il a fait l'objet d'une mise à jour par arrêté du 9 septembre 2020, d'une première modification approuvée le 23 septembre 2021 et d'une mise à jour par arrêté du 1^{er} septembre 2022.

Par arrêté du Maire du 12 juin 2024 n°64/2024, a été lancée la procédure de mise en œuvre de la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Les objectifs de la modification sont les suivants :

- Corriger certains points règlementaires au regard du retour d'expérience du service Urbanisme depuis l'application du PLU en vigueur,
- Basculer en zone UA le site accueillant des terrains de tennis situés allée Brèche aux Loups actuellement en zone UF,
- Modifier certains principes d'aménagement et le schéma d'aménagement de l'OAP située avenue Auguste Hudier,
- Supprimer un emplacement réservé.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 32 jours du **18 octobre à 9h00 au 20 novembre 2024 à 17h30 inclus**, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête,
- Le dossier relatif au projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête,
- Le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil du Pôle Municipal 19-21 avenue Henri Beaudalet 77330 Ozoir-la-Ferrière, aux jours et heures habituels d'ouverture de celui-ci 8h30/12h et 13h30/17h30,
- Des courriers pouvaient être adressés à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, à la mairie d'Ozoir-la-Ferrière, 45 avenue du Général de Gaulle,

Enquête publique n°E2400071/77 - Projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière 77330

REÇU EN PREFECTURE

Le 13/03/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-077-217703503-20250310-DEL16_571_2

- Le dossier était également consultable sur le site internet de Publilégal à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-ozoir-la-ferriere>,
- Durant cette même période, des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail dédiée plu-ozoir-la-ferriere@mail.registre-numerique.fr,
- J'ai tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Un contexte politique difficile et pernicieux a fait peser sur cette enquête une ambiance agitée. Quelques personnes ont remis en cause la légitimité des enquêtes publiques et en particulier de cette enquête publique ainsi que l'indépendance du commissaire enquêteur. Cependant le calme a été maintenu notamment en recevant le public de manière individuelle sauf lorsque plusieurs personnes venaient de manière conjointe,
- Au terme de l'enquête publique, et compte tenu des nombreuses observations, le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai établi a été communiqué le 14 décembre 2024 à la commune,
- Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public, le service urbanisme ayant déjà pris connaissance des remarques et demandes,
- Madame le Maire d'Ozoir-la-Ferrière m'a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 32 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Ozoir-la-Ferrière,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ozoir-la-Ferrière :

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement malgré le contexte politique difficile décrit dans les observations du public.
- Compte tenu que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet de modification n°2 du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu des contenus des registres d'enquête papier et numérique et de l'adresse mail dédiée, destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de 60 participations, comportant de nombreuses observations ;
- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu de l'absence de remarques de la part des Personnes Publiques Associées et de l'avis de la MRAe ;
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête transmis à la commune ;

- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les modifications ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD ;

- Le basculement de zonage en UF à l'emplacement des anciens tennis, prévu dans le centre-ville paraît conforme aux objectifs de densification inscrits dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France approuvé (SDRIF) en décembre 2013 ;

- La suppression de l'emplacement réservé n°5 relève d'une mise à jour dans la mesure où un permis de construire a été octroyé pour la construction d'un immeuble en échange d'un terrain devant permettre l'agrandissement de la mairie (objet initial de l'emplacement réservé) et qui n'a donc plus lieu d'être ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs du PADD notamment :

- Prévoir un développement de l'habitat en cohérence avec les évolutions démographiques communales

- Poursuivre la réalisation d'un habitat, notamment social, de qualité dans des espaces adaptés

- Promouvoir la qualité architecturale et environnementale des constructions

- Conforter le tissu commercial existant ;

- La commune a répondu aux observations du public ;

- Les observations du public portent souvent sur le contexte politique communal qui a tendance à rejeter toute nouvelle procédure d'enquête et modification du PLU ;

Mais considérant également que :

- Des erreurs de rédaction et de clarté apparaissent dans les documents ;

- Des imprécisions subsistent sur les motifs du basculement de deux parties de la zone UF des anciens tennis en zone UA et les prévisions attachées à ces deux emprises de zone UA ;

- Des imprécisions subsistent également sur la densité dévolue à l'OAP de la rue Hodier et aux places de stationnement prévues ;

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, examiné les observations du public, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émetts en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Ozoir-la-Ferrière, soumis à enquête publique,

ASSORTI DES 3 RESERVES SUIVANTES :

- **Suppression de l'emplacement réservé n°5 : inclure en zone UF (mairie) la partie de terrain provenant de l'ancien emplacement réservé n°5 et appartenant à la commune.**
- **OAP de la rue Hudier : rectifier les erreurs de schéma relevées dans la notice de présentation et le document OAP (deux fois le même schéma de la proposition d'organisation de la voie de circulation créée et absence du schéma de la seconde proposition) – dessiner le nouveau gabarit du collectif central face au gabarit des maisons individuelles.**
- **OAP de la rue Hudier : indiquer la densité d'habitants et le nombre de places de stationnement prévues.**

ET ASSORTI DE LA RECOMMANDATION SUIVANTE :

- **Zones UA dans la zone UF : compléter la notice de présentation avec des précisions portant sur la destination envisagée de ces zones.**



Fontenay-Trésigny le 11 février 2025

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE.

PIECES JOINTES

- 1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 26 septembre 2024
- 2) Arrêté Municipal n° 92/2024 en date du 30 septembre 2024
- 3) Avis d'enquête
- 4) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 5) Mémoire en réponse de la commune d'Ozoir-la-Ferrière
- 6) Publicité – 1ères insertions et 2èmes insertions