

Commune d'Ozoir-la-Ferrière

Département de la Seine-et-Marne



Plan Local d'Urbanisme



Notice de Présentation du Projet de Modification n°2

P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020

**Modification n°1 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal
en date du 23 septembre 2021**

**Modification n°2 du P.L.U. approuvée par Délibération du Conseil Municipal
en date du 10 mars 2025**

Sommaire

<u>1^{ERE} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE</u>	<u>3</u>
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	3
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	3
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	4
1.4 : <u>Le bilan de l'enquête publique</u>	5
<u>2^{EME} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS</u>	<u>7</u>
2.1. : <u>Les modifications apportées au plan de zonage</u>	7
2.1.1 : <u>Les modifications apportées au zonage</u>	7
2.1.2 : <u>Les évolutions de la superficie des zones modifiées</u>	10
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	11
2.2.1 : <u>Les adaptations réglementaires apportées aux Définitions</u>	11
2.2.2 : <u>Les corrections d'erreurs apportées aux articles UCa.3.4, UCb.2.3 et UCp.3.4</u>	14
2.2.3 : <u>Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4.1 des zones UA, UCa, UCc, UCd, UCe, UD, UX et N</u>	16
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires apportées en zone UA suite à l'enquête publique</u>	16
2.3 : <u>Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation</u>	19
2.4 : <u>Les modifications apportées aux Annexes</u>	28

1^{ère} PARTIE : LE CADRE REGLEMENTAIRE

1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

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.

1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification

Le champ d'application de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre soit pour :

- ✓ majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ✓ diminuer ces possibilités de construire ;
- ✓ réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

A noter également que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée :

- ✓ ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- ✓ ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ ne comporte pas de graves risques de nuisances ;
- ✓ n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est une procédure unilatérale, sous la responsabilité de la commune d'Ozoir-la-Ferrière et ne fait l'objet d'aucun acte particulier, c'est-à-dire qu'il n'est pas possible de surseoir à statuer aux demandes d'occuper ou d'utiliser le sol au cours de la mise en œuvre de ce type de procédure.

La procédure soumet le projet de modification à notification, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique.

Le déroulé de la procédure est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U.

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux Personnes Publiques Associées

Étape 3 : Saisie du Tribunal Administratif pour la désignation du Commissaire enquêteur

Étape 4 : Arrêté du Maire pour la mise en enquête publique

Étape 5 : Enquête publique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement

Étape 6 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U.

Étape 7 : Approbation par le Conseil Municipal d'Ozoir-la-Ferrière du dossier de P.L.U. modifié

Étape 8 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.

La procédure de modification du P.L.U. est engagée en vue de :

- ✓ corriger certains points réglementaires au regard du retour d'expérience du Service Urbanisme depuis l'application du P.L.U. 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation situé avenue Auguste Hudier ;
- ✓ supprimer un emplacement réservé.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification répondent au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

Les changements apportés par cette modification du P.L.U. amènent à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- 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 texte de chaque document ayant fait l'objet de modifications, les ajustements apportés au document écrit sont signifiés en rouge plein concernant les changements relevant d'ajouts au texte et en rouge barré pour les suppressions.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice de présentation.

1.4 : Le bilan de l'enquête publique

Monsieur le Maire a prescrit, par arrêté n°92/2024 du 30 septembre 2024, l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du P.L.U. de la commune. Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 26 septembre 2024.

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 18 octobre 2024 au mercredi 20 novembre 2024 avec trois permanences de la commissaire enquêtrice au Pôle Municipal, 19-21 avenue Henri Beaufort :

- Vendredi 18 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 14 novembre 2024 de 14h30 à 17h30.
- Mercredi 20 novembre 2024 de 14h30 à 17h30.

L'avis d'enquête publique relatif au projet de modification n°2 du P.L.U. a été affiché sur les panneaux administratifs de la commune.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans les journaux suivants :

- Le Parisien du 2 octobre 2024,
- La Marne du 2 octobre 2024.

Puis :

- Le Parisien du 23 octobre 2024,
- La Marne du 23 octobre 2024.

Un dossier complet a été mis à disposition du public sur site (Pôle Municipal), avec un registre papier pour recevoir les observations écrites et documents annexés.

Le dossier d'enquête publique ainsi que les informations relatives à l'organisation étaient également consultables pendant la durée de l'enquête publique :

- sur le site internet de la ville. Le public pouvait adresser ses observations par voie électronique.

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 contrepropositions.

- sur le site PubliLégal. Un registre numérique était ouvert sur le site de PubliLégal. Le dossier était consultable en ligne : <https://www.registre-numerique.fr/plu-ozoir-la-ferriere>

Concernant la participation et les observations des habitants, 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.

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 agrafés 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.

Le procès-verbal de synthèse a été communiqué le 14 décembre 2024 à la commune. Il reprend les observations déposées par les habitants, sur lesquelles la commissaire enquêtrice a souhaité connaître la position de la commune. La présentation du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la commissaire enquêtrice a été transmis le 20 janvier 2025 par la commune.

La commissaire enquêtrice a transmis en date du 16 février 2025 son rapport, ses conclusions et son avis motivé. Elle a émis un **avis favorable avec** :

Trois réserves :

- 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.

Une recommandation :

- Zones UA dans la zone UF : compléter la notice de présentation avec des précisions portant sur la destination envisagée de ces zones.

2^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET DISPOSITIONS RETENUS

2.1 : Les modifications apportées au plan de zonage

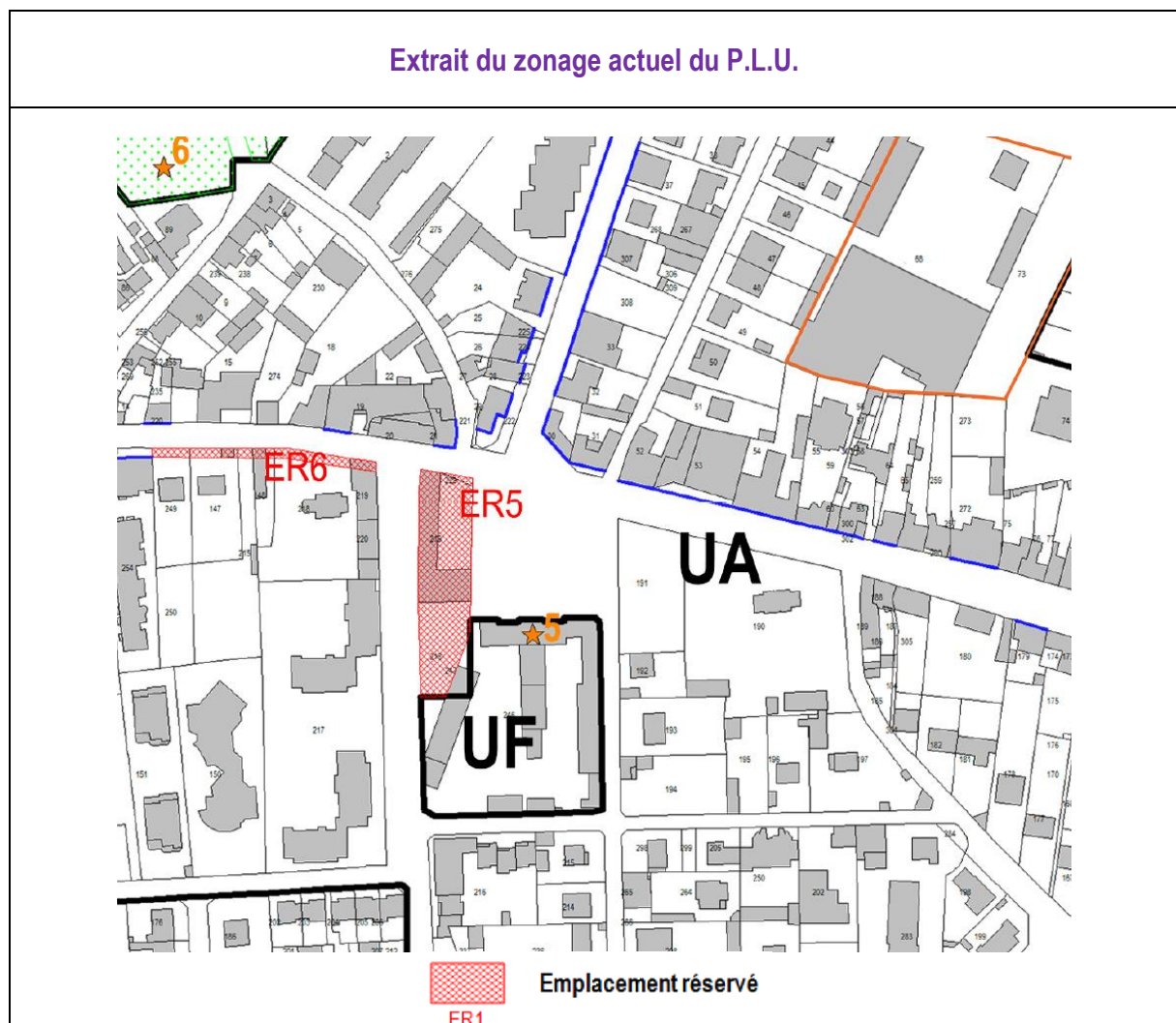
2.1.1 : Les modifications apportées au zonage

Les raisons amenant à la modification

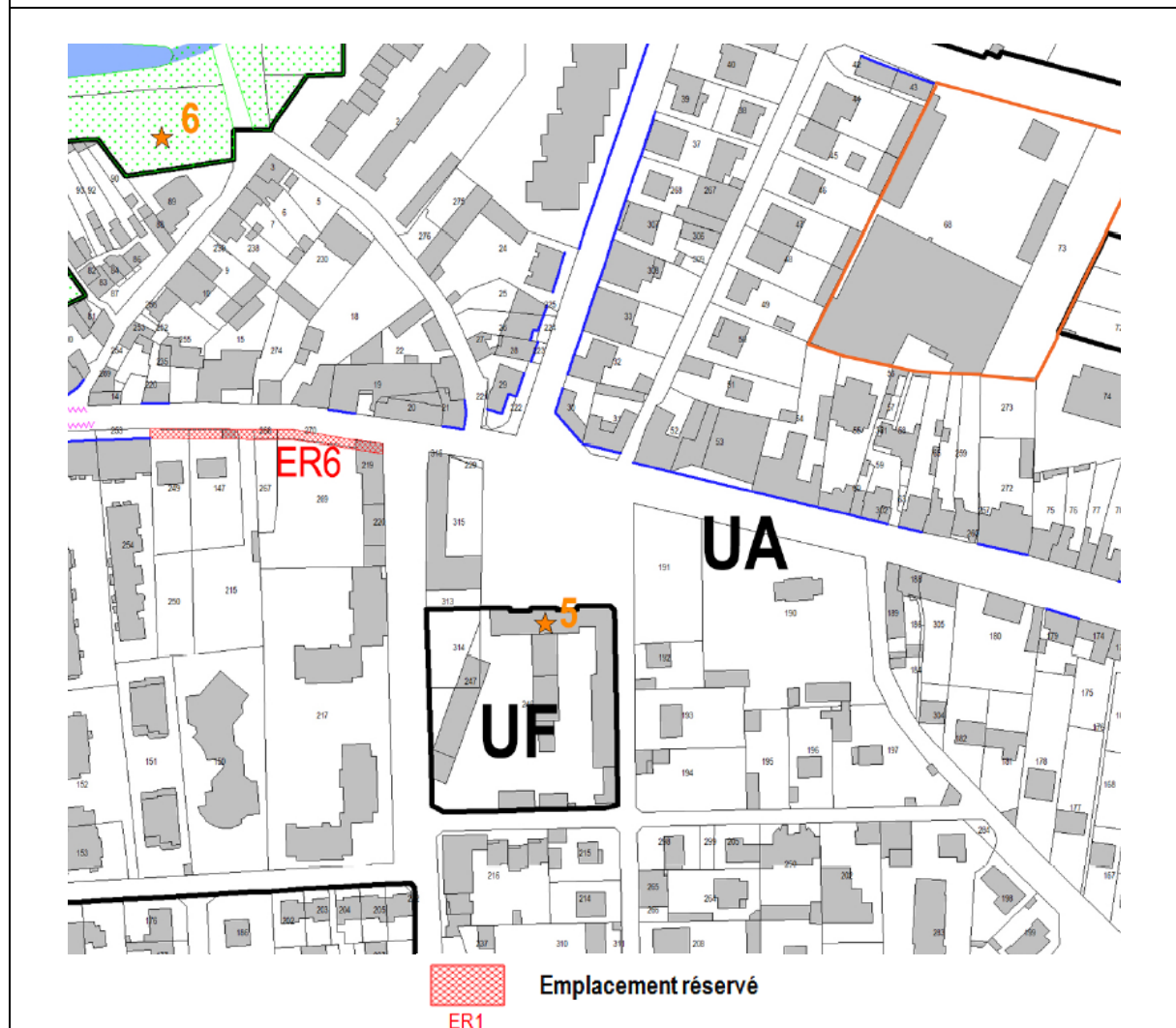
Trois modifications ont été apportées sur le plan de zonage.

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. Le tableau des emplacements réservés présent sur le plan de zonage est modifié en conséquence.

La seconde modification porte sur l'intégration en zone UF de la partie du terrain destiné à accueillir la future extension de la Mairie. Il s'agit de répondre à une des réserves de la commissaire enquêteur émise dans son rapport.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



La troisième modification porte sur le basculement en zone UA du site accueillant les terrains de tennis situés allée Brèche aux Loups et allée André Boyer, actuellement en zone UF. Pour rappel, la zone UF correspond à des secteurs d'équipements publics ou d'intérêt collectif où seuls les équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

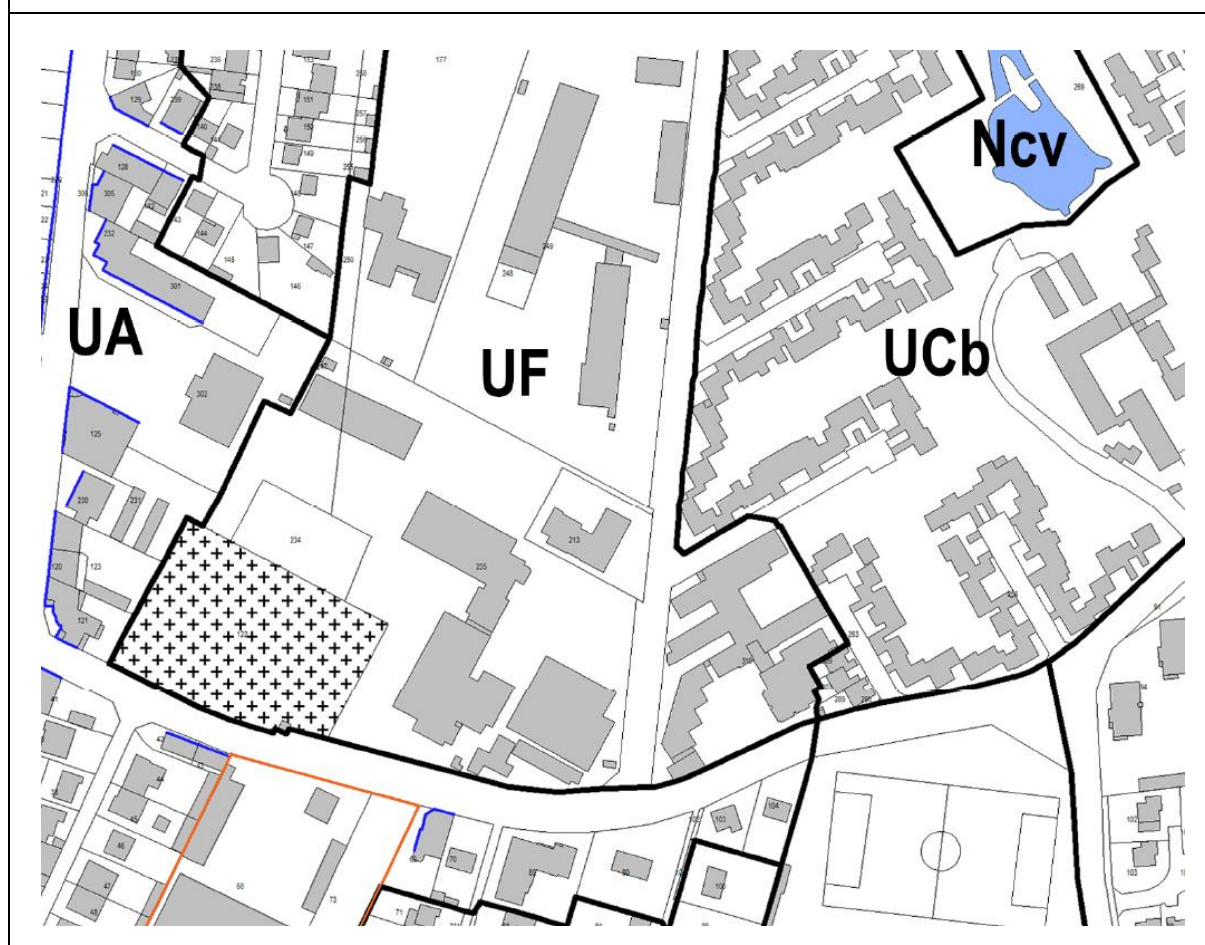
La zone UA correspond au centre urbain ancien et à des secteurs destinés à permettre à terme des opérations d'aménagement visant à conforter le centre-ville et le densifier.

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. Ce projet qui jouxte les espaces naturels du château de la Doutre, le gymnase municipal Anquetil et le collège Marie Laurencin, comprendra 3 pistes de padel couvertes, 4 terrains de tennis couverts et 3 terrains de tennis extérieurs, une structure artificielle d'escalade (9/12 mètres) dans une salle de 250 m² pouvant accueillir d'autres activités, ainsi qu'un club-house central servant de point névralgique du projet.

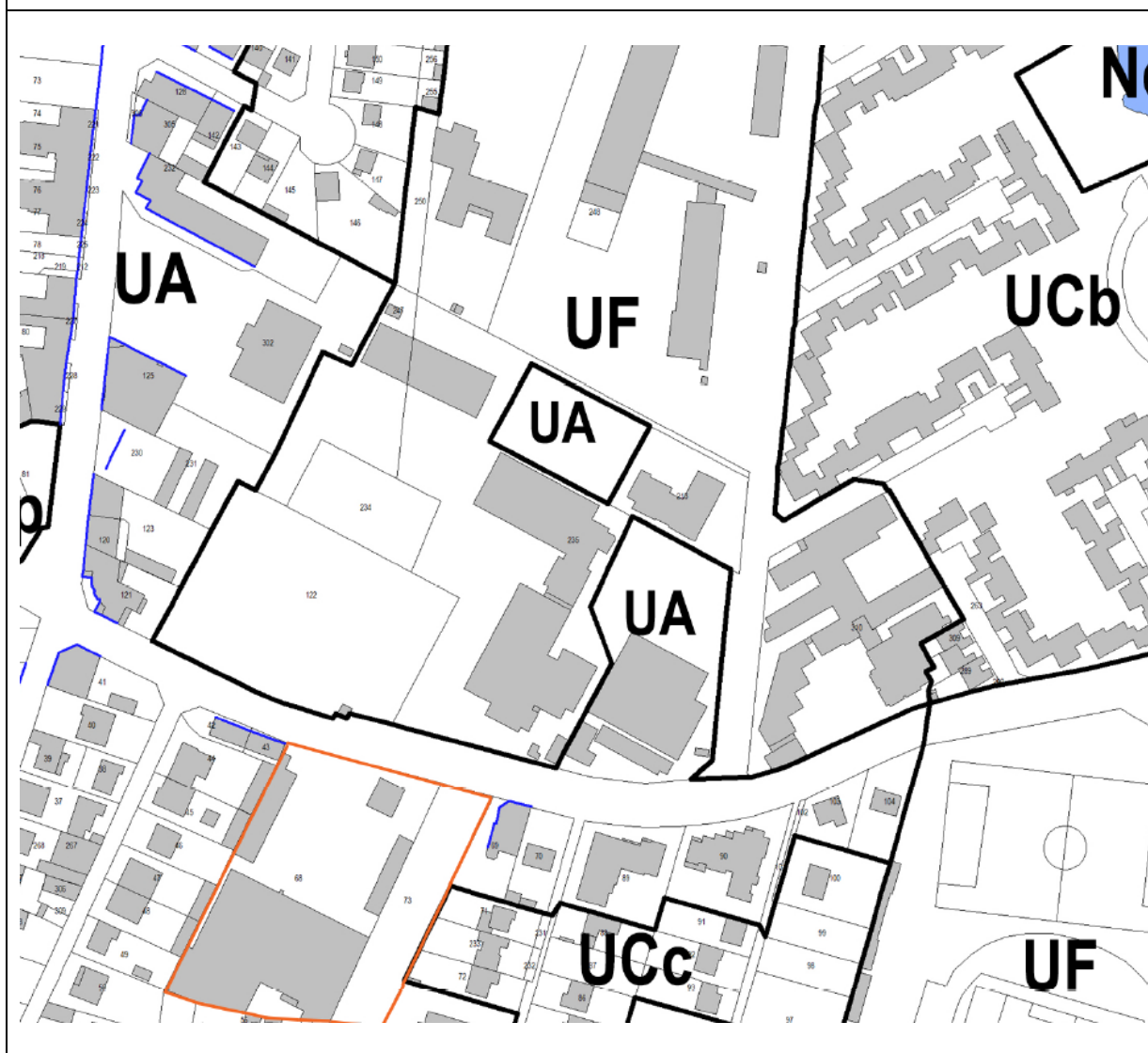
La commune est propriétaire des parcelles où sont implantés les terrains de tennis. Ce site n'ayant plus la vocation d'accueillir des équipements publics, la Ville souhaite basculer ces terrains en zone UA pour permettre leur mutation urbaine, la zone UF ne permettant uniquement la réalisation d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Il est envisagé d'accueillir de l'habitat collectif comportant essentiellement des logements de petites et moyennes tailles et ce, afin de répondre aux besoins croissants d'une population jeune ou âgée et à la carence en petits logements sur la commune. Des petites cellules commerciales en rez-de-chaussée, destinées à accueillir des commerces de proximité pour répondre aux futurs besoins de la nouvelle population pourront être réalisées.

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.



2.1.2 : Les évolutions de la superficie des zones modifiées

Les évolutions de la superficie des zones modifiées sont les suivantes :

Zones du P.L.U.	Avant modification	Après modification	Variation	
UA	32,9 ha	33,5 ha	+ 0,6 ha	+ 2,12%
UF	37,7 ha	37,1 ha	- 0,6 ha	- 1,85%

2.2 : Les modifications apportées au règlement

2.2.1 : Les adaptations réglementaires apportées aux Définitions

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de compléter une définition existante ou d'ajouter de nouveaux termes pour faciliter la compréhension des règles et éviter toute interprétation lors de l'instruction des déclarations de projet ou des permis de construire.

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.

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. Ces zones accueillant des immeubles collectifs, l'emprise au sol de 20 m² apparaît insuffisante pour l'aménagement des locaux poubelles et les locaux vélos. Ces derniers sont encadrés par des ratios édictés par le P.D.U.I.D.F. et les articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

<u>Version du règlement en vigueur</u> <u>Définitions</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u> <u>Définitions</u>
<u>ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION</u> Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe doit avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.	<u>ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION</u> Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Une annexe doit avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m ² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Les garages sont limités à 22 m² d'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 - Un nouveau terme a été ajouté. Il s'agit des espaces verts. Afin d'éviter des interprétations de la règle sur les espaces verts lors des instructions, la commune a souhaité expliciter ce terme dans les définitions.

<u>Nouvelle version du règlement</u> <u>Définitions</u>
<u>ESPACE VERT</u> 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.

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.

<u>Version du règlement en vigueur</u> <u>Définitions</u>	<u>Nouvelle version du règlement</u> <u>Définitions</u>
<u>RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL</u> Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,40 mètre au-dessus du niveau du sol. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.	<u>RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL</u> Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.

4 - Un nouveau terme a été ajouté. Il s'agit du toit à la mansart. Afin d'éviter des interprétations sur ce type de toiture lors des instructions, la commune a souhaité émettre une définition précise avec des schémas pour l'illustrer.

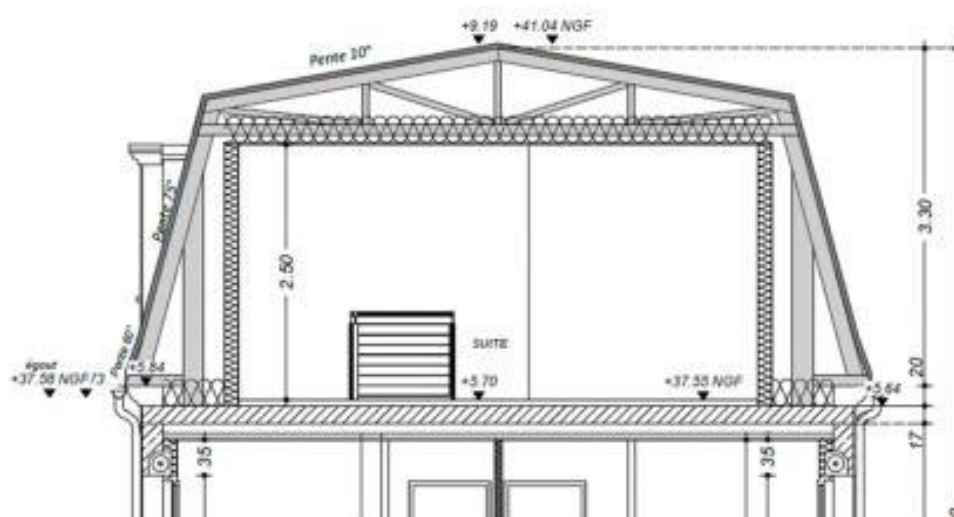
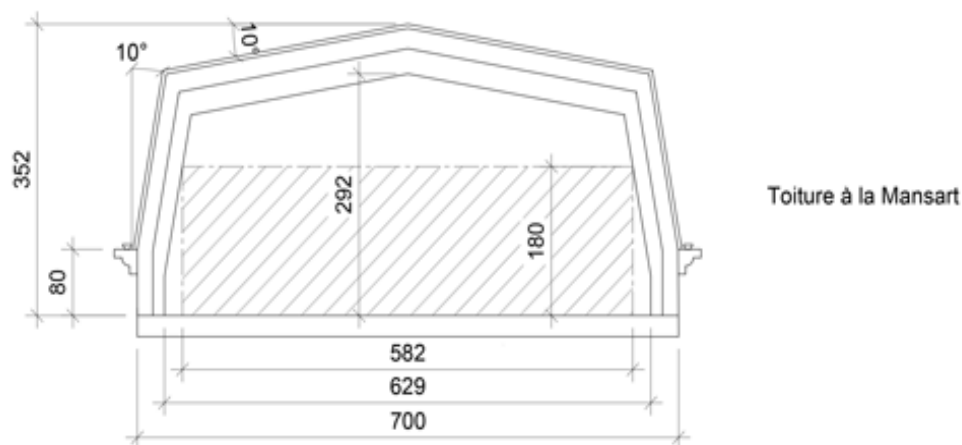
Nouvelle version du règlement Définitions

TOIT A LA MANSART

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.



2.2.2 : Les corrections d'erreurs apportées aux articles UCa.3.4, UCb.2.3 et UCp.3.4

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une 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.

<u>Version du règlement en vigueur</u> UCa.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Nouvelle version du règlement</u> UCa.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
1 - Les constructions peuvent s'implanter : - sur une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, elles doivent s'éloigner d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale opposée à condition qu'il n'y ait pas de vue et 8 mètres en cas de vues ; - en retrait des limites séparatives avec une distance : ○ minimale de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directes ; ○ minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol.	1 - Les constructions peuvent s'implanter : - sur une des limites séparatives latérales. Dans ce cas, elles doivent s'éloigner d'au moins 3 mètres de la limite séparative latérale opposée à condition qu'il n'y ait pas de vue et 8 mètres en cas de vues ; - en retrait des limites séparatives avec une distance : ○ minimale de 3 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade ne comporte pas de vue directes ; ○ minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 60 cm du sol.

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger deux erreurs de frappe dans l'article UCb.2.3.

<u>Version du règlement en vigueur</u> UCb.2.3. Hauteur des constructions	<u>Nouvelle version du règlement</u> UCb.2.3. Hauteur des constructions
UCb.2. Hauteur des constructions 1 - La hauteur de l'extension d'une construction existante de doit pas dépasser la hauteur de la construction existante 2 - La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres.	UCb.3.2. 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.

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur de rédaction dans l'article UCp.3.4. Il ne faut pas aggraver l'existant par rapport au limites séparatives et non par rapport aux voies, cet article portant sur les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives et non par rapport à la voie.

<u>Version du règlement en vigueur</u> UCp.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>Nouvelle version du règlement</u> UCp.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
(...) 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 voies et emprises publiques ou privées. (...)	(...) 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. (...)

2.2.3 : Les adaptations réglementaires apportées à l'article 4.1 des zones UA, UCa, UCC, UCd, UCe, UD, UX et N

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de 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.

Cet ajout concerne les zones UA, UCa, UCc, UCd, UCe, UD, UX et N.

<u>Version du règlement en vigueur</u> Article 4.1. Dispositions générales	<u>Nouvelle version du règlement</u> Article .4.1. Dispositions générales
(...) 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. (...)	(...) 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. (...)

2.2.4 : Les adaptations réglementaires apportées en zone UA suite à l'enquête publique

Les raisons amenant à la modification de l'article UA.3.2. Hauteur des constructions

Lors de l'enquête publique, une contribution a porté sur la possibilité d'augmenter d'un mètre la hauteur des constructions en zone UA en cas de commerces/services en rez-de-chaussée pour faciliter leur installation, soit 16 m au faîtage et 13 m à l'acrotère.

Soucieuse de protéger et de développer son tissu commercial de proximité au centre-ville, la commune d'Ozoir-la-Ferrière a souhaité répondre favorablement à cette demande.

<u>Version du règlement en vigueur</u> Article UA.3.2. Hauteur des constructions	<u>Nouvelle version du règlement</u> Article UA.3.2. Hauteur des constructions
(...) 2 - La hauteur des constructions se définit comme suit : - en UA :15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère ; - en UAa :12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère. (...)	(...) 2 - La hauteur des constructions se définit comme suit : - en UA :15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère ; - en UAa :12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère. 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. (...)

Les raisons amenant à la modification de l'article UA.3.3. l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures

Lors de l'enquête publique, une contribution a porté sur la possibilité de réaliser des débord/surplomb sur le domaine public malgré l'absence de règlement voirie.
Pour éviter des problèmes d'instruction en l'absence de règlement de voirie, la commune d'Ozoir-la-Ferrière a souhaité répondre favorablement à cette demande.

<u>Version du règlement en vigueur</u> Article UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures	<u>Nouvelle version du règlement</u> Article UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques actuelles ou futures
1 - Toutes les constructions doivent être implantées soit : - à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ; - avec une marge de recul d'au moins 4 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques. (...)	1 - Toutes les constructions doivent être implantées soit : - à l'alignement des voies publiques et privées ou emprises publiques ; - avec une marge de recul d'au moins 4 mètres des voies publiques et privées ou emprises publiques. 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. (...)

Les raisons amenant à la modification de l'article UA.4.4. Toitures

Lors de l'enquête publique, une contribution a porté sur la possibilité pour les toitures terrasses de réaliser 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.

Afin de permettre l'implantation d'équipements énergétiques de type pompe à chaleur sur les toitures terrasses., la commune d'Ozoir-la-Ferrière a souhaité répondre favorablement à cette demande.

<u>Version du règlement en vigueur</u> Article UA.4.4. Toitures	<u>Nouvelle version du règlement</u> Article UA.4.4. Toitures
(...) 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. (...)	(...) 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. (...)

2.3 : Les modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation - O.A.P.-, la commune souhaite faire évoluer les principes d'aménagement portant sur le gabarit des futures constructions de l'O.A.P. sur la polarité commerciale de la rue Auguste Hudier.

Pour rappel, situé au cœur du centre-ville, le périmètre de l'O.A.P. 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 à l'importante polarité d'équipements sportifs et de loisirs avec notamment l'espace Horizon et le gymnase Bouloche. Elle est également encadrée par plusieurs commerces rue Auguste Hudier.

Le site de l'O.A.P. 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 qui apparaît aujourd'hui surdimensionné au regard des besoins du supermarché. Le reste du terrain est occupé par un parc de stationnement extérieur, sur deux secteurs, totalisant 136 places, accessible librement du lundi au samedi de 8h30 à 20h et le dimanche de 8h30 à 13h.

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.

Concernant le zonage, l'O.A.P. se situe dans la zone urbaine UA qui 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 à le densifier.

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 ;
- 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 ;
- favoriser la qualité environnementale des constructions, notamment leurs performances énergétiques ;
- aménager des espaces végétalisés au sein de l'opération, futur support du développement de la trame verte de la ville ;

- 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.

Pour répondre à ces objectifs, un ensemble de grands principes d'aménagement ont été déclinés dans l'O.A.P. avec 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 afin d'organiser une opération d'ensemble cohérente architecturalement et urbanistiquement à l'échelle du site mais également avec son environnement.

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. Pour rappel, l'attique correspond à l'étage sommital d'un bâtiment situé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Le dégagement 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 les îlots arrières composés de maisons de ville :
 - La hauteur augmenterait d'un niveau passant de R+C ou R+1 à R+1+Attique pour les constructions à l'Ouest situées à l'arrière de la rue du Repos. Ce nouveau gabarit serait homogène avec celui des collectifs situés rue du Repos qui sont à R+1+C et R+2+C.
 - La hauteur serait de R+1 contre R+C / R+1 pour l'ensemble des futures constructions situées à l'Est, à l'arrière de l'allée des Jardins afin de garder une homogénéité avec le tissu pavillonnaire avoisinant.

Les principes d'aménagement et le schéma d'aménagement de l'O.A.P. ont donc évolué en conséquence.

A noter que la ville n'est pas propriétaire du site. Elle ne porte et ne portera donc aucun projet d'aménagement sur ce site. L'objet de l'O.A.P. est justement là pour encadrer l'évolution d'un site privé à travers des principes d'aménagement et des schémas pour guider et encadrer la future évolution de ce site, au-delà du règlement de la zone UA.

Aucun permis de construire n'a encore été déposé. La commune ne peut donc pas connaître la densité d'habitants qui dépendra de la typologie proposée. En effet, en fonction du nombre de T4, T3, T2 et T1, la densité peut fortement évoluer d'un projet à un autre. Il en est de même pour le stationnement. Leur nombre dépendra du nombre de logements créés et de la nature du logement (social ou privé). En effet, leur nombre est réglementé par l'article UA.6.1 qui exige 1,5 place de stationnement par logement et 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux. Néanmoins pour prendre en

compte la problématique du stationnement public sur ce site, des principes ont été définis dans l'O.A.P. avec la création d'un parking public souterrain et l'aménagement de places le long des nouvelles voies créées. La commune tient à rappeler que le parking actuel n'est pas un parking public, mais privé destiné aux clients des commerces dont le supermarché présent sur le site.

<u>Version de l'O.A.P. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version de l'O.A.P.</u>
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants : (...) - Concevoir un habitat de type collectif le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place - de part et d'autre de la nouvelle voie -, sur trois îlots : • 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 s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage de transition entre le bâti existant à R+C et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+C ; • 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, l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte cet ordonnancement afin de ne pas masquer la perspective sur la construction qui accueille une officine. Afin de s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage 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 ;	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants : (...) - Concevoir un habitat de type collectif le long de la rue Auguste Hudier et autour de la future place - de part et d'autre de la nouvelle voie -, sur trois îlots : • 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 s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage de transition entre le bâti existant à R+C et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+Attique ; • 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, l'implantation des nouvelles constructions devra prendre en compte cet ordonnancement afin de ne pas masquer la perspective sur la construction qui accueille une officine. Afin de s'intégrer au mieux au tissu environnant et permettre un épannelage de transition entre le bâti existant d'un seul niveau et les nouvelles constructions, la hauteur des nouveaux bâtiments ne dépassera pas R+1+Attique ;

• un troisième îlot dans le prolongement de la nouvelle place publique. Les constructions devront être implantées de façon à former un front bâti le long de la place. Afin de varier la volumétrie entre les trois îlots et exploiter les vues que la place offre, la hauteur des constructions sur cet îlot autorisé sera R+2+Attique. (...) - Réaliser un habitat individuel, de type maisons de ville, au cœur de l'îlot, à l'arrière des collectifs afin de densifier de manière modérée ce site entouré par un tissu pavillonnaire. Il s'agit ainsi d'assurer une bonne insertion des futures constructions avec le tissu environnant. Le principe de maisons de ville, accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement, permettra de constituer des fronts urbains le long de la nouvelle voie dans la continuité des futurs collectifs. La volumétrie de cet habitat ne devra pas dépasser R+C ou R+1 afin de varier les volumes et créer un épannelage modéré entre ce type de bâti, le tissu pavillonnaire existant et l'habitat collectif à R+1+C. La continuité du front bâti et la volumétrie graduelle permettront d'assurer une harmonie entre les différentes formes urbaines sur ce site. Chaque habitation devra être également agrémentée d'un espace vert privatif, prolongeant ainsi les jardins existants du tissu environnant, et par conséquent renforcer les cœurs d'îlots verts, support de la trame verte.	• un troisième îlot dans le prolongement de la nouvelle place publique. Les constructions devront être implantées de façon à former un front bâti le long de la place. Afin de varier la volumétrie entre les trois îlots et exploiter les vues que la place offre, la hauteur des constructions sur cet îlot autorisé sera R+3+Attique. (...) - Réaliser un habitat individuel, de type maisons de ville, au cœur de l'îlot, à l'arrière des collectifs afin de densifier de manière modérée ce site entouré par un tissu pavillonnaire. Il s'agit ainsi d'assurer une bonne insertion des futures constructions avec le tissu environnant. Le principe de maisons de ville, accolées les unes aux autres et implantées à l'alignement, permettra de constituer des fronts urbains le long de la nouvelle voie dans la continuité des futurs collectifs. La volumétrie de cet habitat ne devra pas dépasser R+1 ou R+1+Attique à l'Ouest ou R+C/R+1 à l'Est afin de varier les volumes et créer un épannelage modéré entre ce type de bâti, le tissu pavillonnaire existant et l'habitat collectif à R+1+Attique. La continuité du front bâti et la volumétrie graduelle permettront d'assurer une harmonie entre les différentes formes urbaines sur ce site. Chaque habitation devra être également agrémentée d'un espace vert privatif, prolongeant ainsi les jardins existants du tissu environnant, et par conséquent renforcer les cœurs d'îlots verts, support de la trame verte.
--	---

Enfin, la commune a souhaité ajouter un principe supplémentaire de liaison douce afin d'assurer une connexion entre l'avenue du Général de Gaulle et ce site. En effet, pour créer une liaison douce entre cette future polarité et la mairie, a été indiqué le principe suivant : « En fond d'îlot, depuis cette nouvelle voie, un accès à la future liaison douce permettant de connecter l'avenue du Général de Gaulle à ce site devra être prévu. »

<u>Version de l'O.A.P. en vigueur</u>	<u>Nouvelle version de l'O.A.P.</u>
LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants : (...) - Création d'une voie nouvelle se raccordant à la rue Auguste Hudier et encadrant la future place afin de desservir de manière optimale l'ensemble des nouvelles constructions, les activités économiques et assurer une déambulation multimodale sécurisée sur ce secteur. Le principe d'une voie en "U" permettra de prévenir un effet d'enclavement du secteur relativement profond. L'agencement de cette voie peut s'appuyer sur les deux schémas de principes d'organisation proposés. La largeur de la voie devra être de 10 mètres minimums afin de pouvoir aménager des places de stationnement, permettre la plantation d'arbres et agencer des trottoirs suffisamment larges pour assurer une déambulation piétonne sécurisée. Le sens unique est à privilégier afin d'encadrer la circulation sur cette nouvelle voie résidentielle.	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT Pour répondre à ces objectifs, l'urbanisation de ce secteur s'appuiera sur les grands principes d'aménagement suivants : (...) - Création d'une voie nouvelle se raccordant à la rue Auguste Hudier et encadrant la future place afin de desservir de manière optimale l'ensemble des nouvelles constructions, les activités économiques et assurer une déambulation multimodale sécurisée sur ce secteur. Le principe d'une voie en "U" permettra de prévenir un effet d'enclavement du secteur relativement profond. L'agencement de cette voie peut s'appuyer sur les deux schémas de principes d'organisation proposés. La largeur de la voie devra être de 10 mètres minimums afin de pouvoir aménager des places de stationnement, permettre la plantation d'arbres et agencer des trottoirs suffisamment larges pour assurer une déambulation piétonne sécurisée. Le sens unique est à privilégier afin d'encadrer la circulation sur cette nouvelle voie résidentielle. En fond d'îlot, depuis cette nouvelle voie, un accès à la future liaison douce permettant de connecter l'avenue du Général de Gaulle à ce site devra être prévu.

Schéma d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation en vigueur



Nouveau Schéma d'aménagement de l'Opération d'Aménagement et de Programmation



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.

Proposition d'organisation de la voie de circulation créée en vigueur

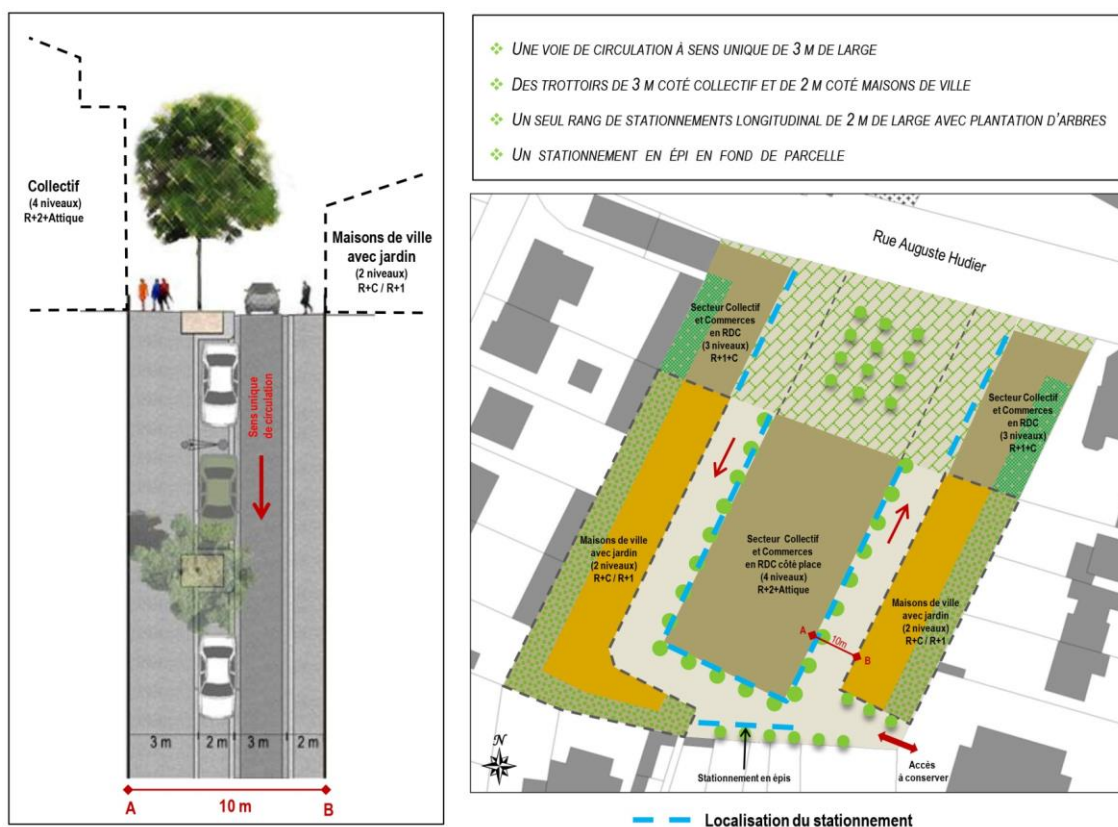
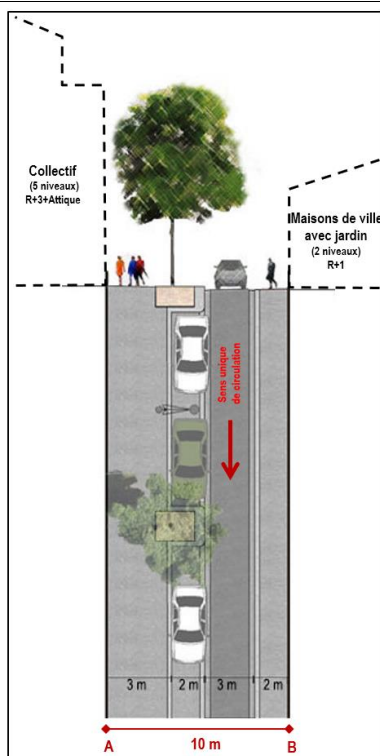


Diagram illustrating a street layout with a 10m wide road section. The road is flanked by buildings: "Collectif (4 niveaux) R+2+Attique" on the left and "Maisons de ville avec jardin (2 niveaux) R+C / R+1" on the right. A tree is located on the left sidewalk. A car is parked on the right sidewalk. A red arrow indicates the "Sens unique de circulation" (one-way traffic) direction. The road width is divided into four segments: 3m, 2m, 3m, and 2m, totaling 10m. The diagram is labeled A and B at the ends of the 10m section.

- ❖ UNE VOIE DE CIRCULATION À SENS UNIQUE DE 3 M DE LARGE
- ❖ DES TROTTOIRS DE 3 M COTÉ COLLECTIF ET DE 2 M COTÉ MAISONS DE VILLE
- ❖ UN SEUL RANG DE STATIONNEMENTS LONGITUDINAL DE 2 M DE LARGE AVEC PLANTATION D'ARBRES
- ❖ UN STATIONNEMENT EN ÉPI EN FOND DE PARCELLE



Nouvelle Proposition d'organisation de la voie de circulation créée

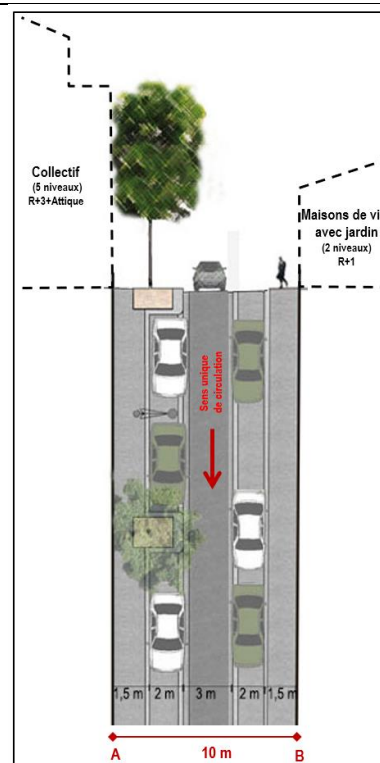


- ◆ UNE VOIE DE CIRCULATION À SENS UNIQUE DE 3 M DE LARGE
- ◆ DES TROTTOIRS DE 3 M COTÉ COLLECTIF ET DE 2 M COTÉ MAISONS DE VILLE
- ◆ UN SEUL RANG DE STATIONNEMENTS LONGITUDINAL DE 2 M DE LARGE AVEC PLANTATION D'ARBRES
- ◆ UN STATIONNEMENT EN ÉPI EN FOND DE PARCELLE



— Localisation du stationnement

Nouvelle Proposition d'organisation de la voie de circulation créée



- ◆ UNE VOIE DE CIRCULATION À SENS UNIQUE DE 3 M DE LARGE
- ◆ DES TROTTOIRS DE 1,5 M DE LARGE
- ◆ DEUX RANGS DE STATIONNEMENTS LONGITUDINAUX DE 2 M DE LARGE AVEC PLANTATION D'ARBRES SUR UN SEUL COTÉ
- ◆ UN STATIONNEMENT EN ÉPI EN FOND DE PARCELLE



— Localisation du stationnement

2.4 : Les modifications apportées aux Annexes

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de mettre à jour le tableau des emplacements réservés dans le dossier 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. 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.

Extrait des Annexes en vigueur

3 - Liste des emplacements réservés

N° au P.L.U	Affectation	Bénéficiaire Parcelles	Superficie en m²
1	Accès au secteur de l'érable	Commune	11 992 m²
2	Coulée verte du Ru de la Ménagerie	Commune	7 623 m²
3	Aménagement du Carrefour rues François, Schuman, Chevalier	Commune	403m²
4	Aménagement du Carrefour allée d'Armainvilliers, rue Chevalier	Commune	1 515 m²
5	Réalisation d'un équipement public	Commune	1 763 m²
6	Elargissement de l'avenue du Général de Gaulle	Commune	344 m²
7	Création d'un nouvel espace vert entre l'avenue Henri Beaufort et la rue François de Tesson	Commune	5 166 m²
8	Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 354	Commune	6 374 m²
9	Nouvel accès à la zone de stationnement située rue de l'ancienne Ecole	Commune	21 m²

Extrait du projet des Annexes

3 - Liste 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	Aménagement du Carrefour allée d'Armainvilliers, rue Chevalier	Commune	344 m ²
7	Création d'un nouvel espace vert entre l'avenue Henri Beaudet 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