

Plan Local d'Urbanisme

**O Z O U E R - L E -
V O U L G I S**

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 13 novembre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 21 septembre 2017	arrêtée le :
approuvée le : 5 juillet 2018	approuvée le :
modification le : 2021	modifiée le :
révision allégée le :	modification simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 00

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VU pour être annexé à l'arrêté du :
8 février 2021

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Monchavant 77250 ECUILLES
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

NOTICE EXPLICATIVE

A - LE PLAN LOCAL D'URBANISME : objectifs généraux et gestion du document :

1 : Historique de l'élaboration du plan local d'urbanisme

- La délibération du 13 novembre 2014 précisait que l'élaboration du P.L.U. répondait aux objectifs suivants :

Préservation du caractère rural et de l'identité du village, à travers les objectifs suivants :

- CONTENIR L'ETALEMENT URBAIN :

Maîtrise de la démographie
Équilibre entre les espaces urbanisés et naturels
Assurance des mixités fonctionnelles (habitats - services - commerces)

- ACCOMPAGNER LA CREATION D'UN CŒUR DE VILLAGE DYNAMIQUE :

Lien entre les pôles de vies
Attractivité du cœur de village
Déplacements doux et circulation cohérente (village et hameaux)

- ORGANISER LES ESPACES POUR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET MAITRISE :

Renforcement des espaces de vivre-ensemble
Qualité des aménagements et du développement
Valorisation des espaces "naturels"

Le porter à la connaissance du Préfet a été adressé en Mairie en date du 2015.

Le débat, mené au sein du Conseil Municipal le 9 juin 2016, a défini les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le contexte de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Le plan local d'urbanisme a été arrêté le 21 septembre 2017 et approuvé le 5 juillet 2018.

2 : Objectifs de la modification du plan local d'urbanisme

La modification du plan local d'urbanisme répond aux objectifs suivants (délibération du 18 juin 2020) :

- Limiter ou interdire la densification des parcelles par des projets avec une voie en impasse,
- Revoir les emplacements réservés.

- **Justification du recours à la procédure de modification de droit commun.**

Aux termes de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Dans le cas présent, la modification du plan local d'urbanisme a introduit un coefficient d'emprise au sol de 60% en zone UA, de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Au regard du fait qu'elle se donne pour objectif de restreindre les créations de voies nouvelles aux seuls secteurs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, la modification du PLU a donc pour effet de réduire certaines possibilités de construire. Ceci justifie le recours à une modification de droit commun (avec enquête publique).

B - PARTI D'AMENAGEMENT

1 : Principe de zonage retenu

- Le parti d'aménagement a été défini de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales. Il trouve son expression détaillée dans le zonage exposé en pages 147 à 163 du rapport de présentation.

Les principes du parti d'aménagement retenu sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : développement urbain avec la zone AU, identification de secteurs densifiables, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- Zone UA : caractéristique d'un tissu ancien traditionnel.
- Zone UB : tissu urbain plus récent et pavillonnaire
- Zone UC : entrée de ville Sud du village
- Zone UD : hameau des Etards
- Zone UX : accueille essentiellement des activités économiques

- Zone 1AU : zone à urbaniser
- Zone A : zone agricole
- Zone Azh : zone agricole humide
- Zone N : zone naturelle protégée
- Zone Na : zone naturelle de loisirs
- Zone Nzh : zone naturelle humide

→ [Changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U approuvé :](#)

Néant (en dehors de la création d'emplacements réservés).

*

*

*

2 : Contenu de la modification du Plan Local d'Urbanisme

2.1 – Projet d'aménagement et de développement durables

AMÉNAGEMENT

- S'enrichir de la diversité du territoire :

Le village d'Ozouer-le-Voulgis s'est progressivement construit au sein d'un territoire riche constitué de trois grandes entités, la vallée de l'Yerres, la Brie boisée et le Plateau agricole briard, possédant chacune ses propres caractéristiques.

C'est ce mélange harmonieux qui confère à la commune son caractère et son identité. Il convient donc de maintenir cet équilibre.

- S'inscrire dans une démarche d'aménagement durable :

Le développement urbain doit donc veiller à ne pas porter atteinte à la pérennité des espaces naturels et agricoles et à maintenir le cadre de vie.

Il s'organisera principalement en densification et remplissage au sein des enveloppes bâties existantes. Des extensions pourront être nécessaires pour satisfaire les besoins et mettre en œuvre un projet respectueux des principes d'aménagement durable. Ces extensions resteront toutefois circonscrites et en continuité du tissu urbanisé.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme ne contrarie pas la densification : elle vise à l'organiser, dans le respect des objectifs du PADD, à l'intérieur d'orientations d'aménagement et de programmation.

- Conjuguer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale :

La répartition de l'offre économique doit se faire à deux échelles.

Du fait de son éloignement des principaux axes de transport et de la volonté de préserver le cadre de vie, la commune n'a pas vocation à recevoir des activités économiques nécessitant des surfaces et des infrastructures importantes. Ces activités sont à privilégier sur les pôles intercommunaux bien mieux équipés et desservis, et répondant davantage à leurs besoins. Localement, doivent être privilégiées les activités artisanales, commerciales et de services, qui s'inscrivent dans le contexte communal.

- Prendre en compte les nuisances et les risques :

Le développement de l'aménagement doit s'opérer en prenant en compte les contraintes du territoire relatives aux aléas naturels.

Les débordements de l'Yerres soumettent une partie du territoire à un risque d'inondation. Ces risques doivent présider à l'organisation du développement urbain notamment aux abords du bourg et des Etards. Il s'agit d'assurer la sécurité des biens et des personnes mais également de préserver les équilibres hydro-géomorphologiques.

ENVIRONNEMENT

LA PROTECTION ET LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES

- Préserver les terres agricoles :

L'exploitation des terres qui s'étendent principalement sur le plateau à l'Ouest du territoire fonde une économie agricole basée sur les cultures céréalières. Le maintien de ces espaces pour la production de denrées alimentaires revêt un enjeu local et national.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

- Préserver les ressources sylvicoles :

Les massifs de la Brie Boisée s'étendent sur le territoire communal. Ils doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés.

Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif. Toutefois, cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.

- Préserver la ressource en eau :

Il convient d'œuvrer pour une économie de l'eau potable et notamment de celle provenant des masses d'eau souterraines.

En parallèle, il s'agira de promouvoir une gestion optimisée des eaux pluviales visant à :

- favoriser l'infiltration à la parcelle et ainsi assurer un meilleur retour à la nappe phréatique,
- limiter les apports d'eau pluviale à l'exutoire en favorisant leur infiltration et leur rétention, et par conséquent, réduire les risques d'inondation.

LE PAYSAGE

- Conserver l'identité paysagère :

La commune se trouve au confins de trois grandes entités paysagères structurantes au niveau départemental. Le P.A.D.D. doit veiller à maintenir ces espaces en tant qu'éléments fondateurs du paysage, à savoir, les massifs boisés, les terres agricoles et la vallée de l'Yerres.

Les urbanisations doivent veiller à s'insérer de façon harmonieuse au sein de ces ensembles.

- Permettre la création de plantations d'alignement le long de l'ancienne voie royale :

Le territoire est traversé par une ancienne voie royale, devenue la RD 319. Son tracé rectiligne est mis en valeur par des alignements d'arbres de part et d'autre, structurant l'espace et composant un motif emblématique des paysages de Seine-et-Marne.

- Préserver le caractère des entrées de ville :

L'entrée de ville au Sud est constituée de belles demeures anciennes et d'époque d'édification différente, accompagnées de parcs arborés. Des constructions plus récentes de type pavillonnaire sont venues compléter cet espace mais toujours en conservant une forme urbaine peu dense et fortement végétalisée. Cette entité marque aujourd'hui le paysage local. Son caractère aéré et verdoyant doit être préservé.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

L'orientation d'aménagement n° 4 s'inscrit dans cette orientation, privilégiant une *forme urbaine peu dense* dans l'entrée sud du village.

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- Protéger les boisements et leurs lisières :

Au delà de leur intérêt paysager et économique, les massifs boisés constituent des réservoirs de biodiversité.

Leurs lisières possèdent des conditions climatiques et écologiques propres et recèlent des espèces inféodées aux deux milieux entre lesquels elles assurent la transition, ce qui en font des sites d'échanges écologiques majeurs.

Les boisements et leurs lisières participent également aux corridors écologiques. Ils sont donc protégés au titre de la protection de l'environnement.

- Préserver les composantes des mosaïques agricoles :

Dans le contexte du plateau agricole, les milieux relais entre les réservoirs de biodiversité favorisent le déplacement de la faune locale. Ils composent la mosaïque agricole sur laquelle se fonde un corridor écologique notamment dans les boucles de l'Yerres où la densité de bosquets et de milieux herbacés est plus importante.

Ces espaces boisés, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien. Leur gestion doit s'organiser de manière à ce que la faune puisse en permanence y trouver refuge.

- Protéger le réseau hydrographique :

L'Yerres, la Marsange et les rus qui parcourent le territoire constituent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à protéger.

Ils s'accompagnent d'une végétation ripisylve plus ou moins dense, assurant le déplacement de la faune locale ainsi que le maintien de leurs berges. Cette ripisylve doit être entretenue pour maintenir la fonctionnalité du corridor écologique et l'équilibre hydrologique.

- Sauvegarder les zones humides :

Les zones humides participent, telles de grosses éponges, à la régulation hydrologique et à la préservation de la ressource en eau. Elles possèdent leur propre écosystème et constituent par conséquent des réservoirs de biodiversité. Le P.A.D.D. veille à assurer leur protection et leur mise en valeur.

- Dessiner une trame verte et bleue au sein des espaces bâtis :

Les jardins qui s'étendent sur le versant de la vallée de l'Yerres ainsi que les parcs en entrée de bourg, l'espace boisé en partie centrale du bourg, constituent des milieux écologiquement et paysagèrement intéressants, participant aux continuités écologiques. Ils doivent être protégés pour leurs caractéristiques écologique, paysagère et patrimoniale.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme ne contrarie pas cet objectif : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation ne concernent pas les espaces boisés ainsi identifiés.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

- Prendre en compte les risques de pollutions :

Les enjeux concernent :

- la ressource en eau, notamment les risques de pollution liés aux rejets d'eaux usées. Les dispositifs d'assainissement collectifs et individuels devront veiller à rester performants ;
- d'anciens sites industriels : les terrains où une pollution a été détectée doivent être identifiés.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET EQUIPEMENTS

URBANISME

- Maintenir le taux de croissance démographique :

Forte de son attractivité, la commune bénéficie d'une population jeune. Afin de conserver cette tendance, le P.A.D. opte pour le maintien d'une évolution démographique dynamique mais modérée.

La commune se fixe comme objectif démographique 2100 à 2 200 habitants à l'horizon 2030.

- Conserver les caractéristiques de la forme urbaine :

L'urbanisation se compose de différents noyaux bâtis. Le poids de population est principalement réparti sur le bourg et le hameau des Etards, ce dernier accueillant près de 1/6 de la population. Ce sont donc ces deux entités qui devront connaître un développement.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme ne contrarie pas cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation concernent aussi le hameau des Etards.

- Œuvrer pour la densification et le remplissage dans l'enveloppe bâtie du village :

Le développement urbain dans le village s'organise essentiellement en densification, renouvellement urbain, réhabilitation et comblement des dents creuses. Il devra veiller à conserver les formes urbaines des quartiers.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme conforte cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation poursuivent un objectif de densification et de préservation des formes et du fonctionnement urbain.

- Limiter le développement des Etards au remplissage de son enveloppe bâtie :

Le hameau des Etards devra connaître un développement sous la forme d'un remplissage de son enveloppe bâtie actuelle. Les formes d'habitat de type pavillonnaire devront y être privilégiées.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme ne contrarie pas cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation concernent aussi le hameau des Etards.

- Maintenir l'activité économique dans la zone industrielle :

La zone d'activités implantée au Nord du village, rue de Jamard, conserve sa vocation économique. Mais son enclavement la rend peu attractive pour de nouvelles entreprises. Dès lors un renouvellement urbain progressif pourra s'opérer vers de l'habitat résidentiel.

Les terrains pollués devront cependant faire l'objet d'une dépollution préalable à son réaménagement.

- Maintenir le boisement de cœur de village :

De grands boisements font partie du paysage urbain de la commune et doivent donc être préservés. Le type de protection doit s'adapter à leur nature (bois, parc, ripisylve...).

- Freiner le développement des écarts :

Jamard, La Cantine et La Goularderie ne devront pas connaître de développement notable qui contribuerait au mitage des espaces naturels et agricoles.

- Protéger le patrimoine bâti remarquable :

Des édifices, construits à différentes époques et dans des styles variés, font partie du patrimoine architectural local. Ils sont protégés au titre des bâtiments remarquables et des mesures doivent permettre d'assurer leur préservation.

HABITAT

- Conserver la forme urbaine des quartiers :

Le P.A.D.D. doit veiller à conserver la morphologie urbaine spécifique aux différents espaces urbanisés du bourg, à savoir :

- le tissu bâti traditionnel du centre bourg,
- l'habitat pavillonnaire des quartiers résidentiels en périphérie du centre,
- l'habitat de villégiature, la tradition des parcs et le caractère très aéré de l'entrée de ville au Sud.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme conforte cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation poursuivent un objectif de densification et de préservation des formes et du fonctionnement urbain.

- Œuvrer pour la mixité des types d'habitat :

Le P.A.D.D. vise à encourager la diversité des types d'habitat vers le petit collectif ou la maison de ville, en locatif et en accession à la propriété, permettant de :

- satisfaire à l'épanouissement de toutes les tranches d'âges,
- répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes seules,
- faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme conforte cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation ne contrarient pas l'objectif de diversification de l'habitat.

- Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat :

Le complément en termes de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements.

- Localiser les extensions en appui des voies et réseaux existants :

Le développement de l'habitat doit se localiser prioritairement sur des poches à l'intérieur ou en frange de l'enveloppe urbaine et en appui des espaces d'ores et déjà bien desservis en voirie et équipements.

ÉCONOMIE

- Maintenir des activités agricoles et sylvicoles performantes :

L'exploitation des ressources agricoles et sylvicoles participe grandement à l'économie communale mais aussi nationale. Les terres agricoles productives ainsi que les massifs boisés doivent donc être préservés.

L'outil de production doit aussi pouvoir rester performant. Les sièges d'exploitation doivent donc être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

- Accompagner la mutation d'anciens bâtiments d'exploitation :

Le secteur occupé par des bâtiments en déprise agricole localisés à proximité du bourg, le long de la voie communale d'Ozouer-le-Voulgis à Tournan, pourront connaître une reconversion vers de l'habitat, des activités artisanales, commerciales et de services. Des équipements publics ou d'intérêt collectif pourront ponctuellement y être admis.

- Maintenir la zone d'activité en l'adaptant aux contraintes liées à la localisation :

La zone d'activités qui borde la voie ferrée peut conserver sa vocation d'accueil de l'activité économique. Elle doit aussi pouvoir évoluer vers de l'habitat, des activités peu nuisantes et qui nécessitent le moins possible de transport de marchandise.

- Conforter la structure commerciale et de services :

La commune dispose d'une offre en commerces et services de proximité qui participent au dynamisme communal et à l'attractivité du bourg. Ces activités doivent pouvoir continuer à fonctionner et à perdurer dans le temps, en s'assurant qu'elles puissent s'adapter et rester fonctionnelles.

- Privilégier les réseaux d'énergie au niveau intercommunal :

Au regard du poids démographique de la commune, il convient de privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal.

LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

- Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune :

L'offre commerciale est complétée par des équipements performants dans les domaines scolaires, associatifs et des loisirs.

Il convient d'assurer leur maintien et également d'adapter leur capacité en fonction des besoins pour continuer à offrir aux habitants des services diversifiés et fonctionnels.

- Améliorer le fonctionnement de la station d'épuration des Etards :

La station d'épuration des Etards est obsolète et sous-dimensionnée. Des travaux sont programmés pour augmenter sa capacité de traitement et son efficacité.

- Participer au maintien et à la restructuration d'un pôle de loisirs :

La commune a la particularité de posséder un karting implanté le long de la RD 319, composé de bâtiments et des pistes.

Le P.A.D.D. prévoit qu'il puisse se restructurer et se diversifier vers de nouvelles activités à condition que cet espace conserve une vocation touristique et de loisirs.

LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

- Réorganiser les déplacements routiers dans le centre bourg :

La structure viaire du centre bourg se compose de trois artères principales parallèles (rue Jude de Cresne, Avenue de la Gare, rue de la République) qui débouchent toutes sur la rue de la Mairie. Il n'existe aujourd'hui quasiment pas de liaisons transversales entre ces rues principales permettant de fluidifier la circulation dans le village.

Afin de ré-organiser les déplacements, des rues perpendiculaires devront être intégrées aux programmes de construction, dans le cadre de la densification du bourg.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme conforte cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation poursuivent un objectif de maillage des voiries avec le réseau existant.

- Répartir les stationnements entre espaces privés et publics :

Les équipements, services et commerces en centre bourg doivent être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et

commerces. La contrepartie ordonne de prévoir des stationnements sur domaine privé suffisant pour les besoins inhérents au parking des véhicules des habitants.

- Connecter les Etards au bourg :

Il n'existe aujourd'hui que peu de liens entre les Etards et le bourg, autrement que par des liaisons routières.

Le P.A.D.D. œuvre donc pour la création d'une liaison douce entre le bourg et le hameau. Cette liaison doit permettre de compléter le réseau de cheminements doux en appui des chemins ruraux et des voies communales. Elle devra également constituer un tronçon de la liaison douce en projet entre l'Yerres et le Chemin des Roses.

- Améliorer la desserte en transports collectifs :

Dans le cadre de l'intercommunalité, les transports collectifs devront être intensifiés vers les gares et les pôles d'emplois du secteur.

A défaut des aires de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées pour absorber le rabattement depuis les communes environnantes.

LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- Renforcer la desserte en télécommunications numériques

Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une connexion haut débit suffisante.

La pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique doit être prévue lorsque des travaux sur d'autres réseaux sont entrepris.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- Optimiser les capacités constructibles

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace.

Il s'agit d'optimiser au maximum les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- la reconversion de la zone d'activités économiques en quartier résidentiel,
- la résorption des logements sous-occupés, et notamment des logements vacants.

De plus, la lutte contre l'étalement urbain passe par un objectif démographique réaliste et modéré qui doit permettre de maintenir une vitalité dans la commune et de pallier à la décohabitation.

La consommation d'espace doit veiller à ne pas dépasser 4,4 ha et doit s'inscrire en continuité d'un espace urbanisé.

Justification de la modification du plan local d'urbanisme :

La modification du plan local d'urbanisme ne présente pas d'incidence vis-à-vis de cette orientation : les nouvelles orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent principalement dans des secteurs densifiables, déjà identifiés dans le rapport de présentation du PLU approuvé (page 47).

On observera le l'OAP n° 4 (Angle rue de Melun et rue de Guignes) vient s'ajouter en potentiel de densification.

Au regard du rapport de présentation (page 122) le potentiel de densification est évalué à 100 logements. La modification du plan local d'urbanisme ne présente pas, en ordre de grandeur, d'incidence vis-à-vis de cette orientation :

SECTEURS	Nombre de logements estimé
1 – Opération de la Sablière 12.850 m2	25
2 – Boulevard de Verdun avenue de la Gare 8.000 m2	15
3 – Rue Jude de Cresne – Est 4.800 m2	8
4 – Angle rue de Melun et rue de Guignes 11.000 m2	15
5 – Les Etards Ouest 9.000 m2	14
6 – Les Etards Est 5.000 m2	8
7 – La zone UX 45.000 m2	Non compté
TOTAL :	85

2.2 – Rapport de présentation :

- Mis à jour partiellement, pour transcrire les modifications réglementaires et présenter les justifications requises.

2.3 – Orientations d'aménagement et de programmation :

- La modification du plan local d'urbanisme a principalement pour objectif de compléter les Orientations d'aménagement et de programmation.

L'objectif est de préciser, dans les secteurs qui présentent des enjeux urbains significatifs, les conditions de la densification retenue dans le Projet d'aménagement et de développement durables.

Les nouvelles OAP portent sur les secteurs présentés ci-dessus, et délimités en pages 2 et 3 du cahier joint au présent dossier. Elles viennent compléter les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU approuvé.

2.4 – Règlement :

- L'intégralité du règlement est jointe au dossier. La grille de lecture du projet de règlement est la suivante :
 - En caractère normal, le texte actuel du règlement du plan local d'urbanisme.
 - ~~En caractère barré, règles qu'il est proposé de supprimer (obsolètes ou considérées comme illégales).~~
 - **En mauve, tous les nouveaux textes, issus soit des lois et décrets, soit du PDU IF ou du SDAGE, etc.**
 - *En italique vert, les propositions de compléments de la part du bureau d'études.*
 - *En italique bleu, les propositions de corrections effectuées en séances.*

2.5 – Annexes :

- Non concernées par la modification du plan local d'urbanisme.

2.6 – Zonage :

- Non concerné par la modification du plan local d'urbanisme, en dehors de la création d'emplacements réservés et de l'extension de l'ER n° 5.

*

* *

C - PROCÉDURES DÉFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME

1 : Modification du plan local d'urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L.153-26.

• Suivant les dispositions de l'article L.153-40, le projet doit être notifié aux PPA (personnes publiques associées) mentionnées ci-après : Préfet, Présidents du Conseil Régional et du Conseil General, Président de l'EPCI compétent en matière de SCOT lorsque la commune est située dans son périmètre, Président de l'autorité compétente en matière de transports urbains et de PLH, Parc Naturel Régional, Parc National, Président de l'EPCI en charge d'un SCOT limitrophe du territoire de la commune si celle ci n'est pas couverte par un SCOT, syndicats d'agglomération nouvelle. Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture.

• Le projet de modification du P.L.U a donc été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet de Seine-et-Marne, au président du Conseil régional, au président du Conseil départemental, aux chambres consulaires, à l'organisme ayant compétence pour élaborer le SCOT (la CC de la Brie des Rivières et des Châteaux), ainsi qu'aux autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains (Ile-de-France Mobilité).

Le projet de modification fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

2 : Cas particulier de l'évaluation environnementale :

La Mission régionale d'autorité environnementale, en date du 14 janvier 2021, après examen au cas par cas, a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale le plan local d'urbanisme d'OZOUER-LE-VOULGIS, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

*

* *

D - AJUSTEMENTS CONSÉCUTIFS A LA NOTIFICATION DU DOSSIER ET A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ce point ne pourra être renseigné qu'après l'enquête publique.

*

* *