

COMMUNE D'OZOUER-LE-VOULGIS

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique du 8 mars 2021 au 8 avril 2021

Compte-rendu de la réunion publique du 19 mars 2021

Le commissaire-enquêteur remercie M. le maire, Nicolas Guillen, d'avoir bien voulu, à sa demande, organiser cette réunion publique d'information et d'échange. La tenue d'un tel rendez-vous est apparue nécessaire après la permanence du 8 mars 2021 qui a réuni une quinzaine de personnes en demande d'explications sur les orientations d'aménagement et d'urbanisme (OAP) qui concernent leurs propriétés. En effet le dossier d'enquête prévoit de nouvelles OAP et la modification d'une préexistante.

La réglementation prévoit qu'un certain nombre de décisions administratives soient précédées d'une enquête publique. C'est le cas pour la modification d'un plan local d'urbanisme (PLU). Elle confie au commissaire-enquêteur la conduite de l'enquête. C'est pourquoi il préside la réunion publique et est à l'écoute des échanges entre le porteur du projet et les participants. Par suite les habitants pourront encore s'exprimer lors des permanences des 27 mars et 8 avril 2021 et en portant leurs observations et avis sur le registre d'enquête publique de façon manuscrite ou par Internet à l'adresse de la mairie. Au terme de l'enquête publique le commissaire-enquêteur établit le procès-verbal des observations et rencontre le maire « sous huitaine » pour le lui présenter. Celui dernier dispose de quinze jours pour apporter des réponses. Enfin, les rapport et conclusions motivées sont à remettre sous un mois de la clôture de l'enquête publique. Cette formalité est préalable à la délibération du conseil municipal appelé à acter, sous réserve du contrôle de légalité de l'Etat, la modification du PLU,

Constatant le caractère ponctuel des modifications et considérant les conditions sanitaires du moment liées à la pandémie de la Covid-19 l'invitation des habitants à la réunion publique a été par priorité réservée aux propriétaires apparents et aux riverains des OAP. Cette invitation a été concrétisée par un courrier daté du 12 mars 2021 et une lettre d'information, ensemble distribués dans la boîte aux lettres des intéressés au premier chef.

La salle polyvalente de la rue Fournier a été retenue pour recevoir le public. Une quarantaine de personnes ont répondu à l'invitation, la plupart préinscrites par Internet. La limite de la jauge sanitaire étant susceptible d'être atteinte, par précaution, porte et fenêtres ont été maintenues ouvertes, le public étant invité à conserver le masque et respecter la distanciation sociale. Toutes les personnes qui se sont présentées, inscrites ou non, ont pu assister à la réunion, ouverte à 18 h 45. Dès lors, la tenue d'une deuxième réunion envisagée par hypothèse n'est pas justifiée. Les participants ont été accueillis par MM. Guillen, Le Dieu de Ville et Mme Barres, maires-adjoints. M. Guillen était assisté par M. Henderycksen le responsable du bureau d'études qui a établi le dossier soumis à l'enquête publique.

La réunion est tenue par référence à l'article R123-17 du code de l'environnement.

A la suite de l'introduction du commissaire-enquêteur, la parole a été donnée à M. le maire.

M. le maire salue ses administrés et reconnaît, par le nombre des présents, l'utilité d'une réunion publique. La modification du PLU proposée, approuvée à l'unanimité du conseil municipal, s'inscrivant dans le droit fil des objectifs du document d'urbanisme en vigueur il ne lui était pas apparu indispensable de communiquer largement sur les ajustements arrêtés. Il regrette n'avoir pas mesuré ni anticipé la réaction des propriétaires et profite de la réunion publique pour expliquer en direct tous les aspects du projet, en complément des pièces du dossier d'enquête publique déposé en mairie, à la disposition de tous, et de la lettre d'information du 11 mars 2021.

Avec l'appui d'un *Power Point*, M. Guillen rappelle que la commune s'est dotée d'un PLU approuvé en juillet 2018. Les objectifs initiaux sont résumés dans la délibération du conseil municipal de novembre 2014. La volonté partagée était de préserver le caractère rural et l'identité du village. Ils se résument ainsi et sont toujours d'actualité :

- atteindre un seuil de population entre 2100 et 2300 habitants en 2030, conformément au scénario retenu détaillé dans le rapport de présentation du PLU explicité au chapitre « Exposé et justification du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) »,
- inscrire, en la limitant à 2,4 ha l'extension de l'urbanisation pour préserver au mieux les terres agricoles, loin des 4 ha permis par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), un document approuvé par décret qui s'impose aux PLU,
- préserver le patrimoine bâti et le cadre de vie.

Le PLU est le produit d'une réflexion municipale conduite dans un cadre administratif contraint et construit en partenariat avec l'ensemble des personnes publiques associées (PPA), dans le respect de la réglementation et des documents d'urbanisme supra-communaux. Pour sa part le SDRIF assigne à Ozouer-le-Voulgis deux objectifs à l'horizon 2030 :

- plus 10 % de densité humaine,
- plus 10 % de construction de logement,

soit, pour la commune, créer les conditions de la construction d'un minimum de 70 logements à cet horizon.

Depuis juillet 2018 la mise en œuvre du PLU a montré que l'application du règlement actuel peut permettre la construction de plusieurs centaines de logements et induire rapidement la perte de la maîtrise des objectifs initiaux. C'est pourquoi le conseil municipal du 18 juin 2020 a délibéré sur un encadrement plus strict de l'aménagement et de la construction en limitant ou interdisant la densification des parcelles par des projets avec voie en impasse et subsidiairement de revoir les emplacements réservés.

En premier le maire fait connaître les changements de la liste des emplacements réservés en soulignant la nécessité d'une deuxième desserte de l'école maternelle pour des raisons de sécurité d'où un agrandissement de l'emplacement réservé n° 5. L'emplacement réservé n° 8 est lié à la mise en œuvre de l'OAP « de la zone UX » (voir ci-dessous). De même le n° 9 est attaché à l'OAP « Les Etards Est » (voir ci-dessous).

Les OAP projetées, qui sont toutes dans des zones déjà constructibles, et les plans d'esquisse associés figurent ce que pourrait être la trame de l'urbanisation future de chaque secteur. Ils marquent la volonté municipale de constituer les voiries traversantes pour faciliter la défense incendie et la collecte des ordures ménagères. La modification du PLU ne contrarie pas la densification, elle vise seulement à l'organiser. En revanche, cette modification réaffirme la constructibilité dans la seule bande des 20 m depuis une voie de desserte en la précisant.

Après la présentation du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et du contexte, le maire répond aux interventions de la salle, d'abord sur les questions générales puis au cas par cas des OAP.

- 1) Oui le maire délivre le permis de construire ou l'autorisation d'aménagement dès lors que le projet soumis est conforme aux dispositions du PLU. Il n'a pas le pouvoir de refuser sauf à tomber dans l'illégalité.
- 2) Oui la commune a institué le droit de préemption urbain. C'est un moyen de veille foncière qui facilite le suivi du marché immobilier. Pour autant la commune n'a ni la volonté ni les moyens financiers d'avoir une politique d'acquisitions. Toutefois, une préemption d'opportunité répondant à un besoin d'intérêt général ne peut pas être écartée.
- 3) Oui par souci de préservation d'espaces naturels le mitage des terres agricoles n'est pas souhaitable et il convient de limiter l'emprunt à 2,4 ha.
- 4) Non l'appartenance d'une propriété au périmètre d'une OAP ne modifie pas les droits à construire des extensions ou/et aménagements divers dès lors que le projet est conforme au règlement du PLU.
- 5) Non la construction des nouveaux logements encadrée par le PLU n'induit pas la création de nouveaux équipements. A ce sujet il est rappelé qu'une classe d'école a été fermée il y a deux ans. Au contraire, le temps qui passe fait évoluer la démographie locale, c'est pourquoi la construction de logements est nécessaire au renouvellement de la population.
- 6) Les possibilités de construire ouvertes par les OAP représentent 85 logements à rapprocher du minimum de 70 imposé par le SDRIF. Ils s'ajoutent à celles offertes par les terrains à bâtir disponibles dans les agglomérations du village et des Etards et susceptibles d'être construits. Ces données restent conformes aux dispositions du PLU en vigueur qui fixe de 90 à 130 le nombre des nouvelles constructions à l'horizon 2030, en application d'un taux de croissance de 1 %, taux qui était de 2% à l'élaboration du diagnostic en 2015.
- 7) Sauf par exception supposant sa maîtrise foncière, la commune n'est pas impliquée dans la mise en œuvre des OAP qui relèvent de la seule initiative privée. C'est pourquoi la réalisation d'une OAP implique que le foncier soit maîtrisé en une seule main ou bien que les propriétaires du périmètre s'organisent pour porter un projet. Autrement dit, à défaut de l'accord de l'un des propriétaires d'une OAP, on observera un *statu quo*. Cette précision répond à l'interrogation de nombreux participants qui ont déjà reçu des offres d'aménageurs intéressés par leur propriété incluse dans une OAP. S'il n'est pas surprenant que des acteurs immobiliers se manifestent à chaque évolution d'un document d'urbanisme communal ou intercommunal, dont l'annonce fait l'objet d'une publicité réglementaire dans la presse, leur motivation apparaît cependant particulièrement prématurée en regard de l'obtention de l'unanimité des propriétaires requise et sachant, qu'en fixant la contrainte d'une opération d'ensemble, la municipalité estime plutôt que la construction dans le périmètre des OAP serait retardée.

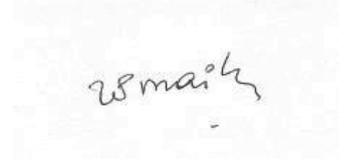
- 8) Le libellé « Voirie » sur les illustrations des OAP de la pièce n° 5 pouvant laisser à penser une localisation figée il est proposé de préciser « Tracé de principe de la voirie à créer ».
- 9) Les OAP donnant un potentiel de constructibilité aux fonds de jardin les valeurs foncières des propriétés ne devraient pas être affectées.
- 10) OAP Secteur de la Sablière
Compte-tenu de sa taille et de son potentiel de 25 logements le dossier de modification le présente comme devant recevoir un programme de logements diversifié et d'une grande qualité écologique. Le principal terrain du site est propriété de la commune. Il est fait remarquer que le périmètre de l'OAP constitue actuellement un terrain d'aventure pour les enfants du quartier, cette utilisation s'opposant au projet. La réalisation d'une opération de logements à cet endroit est critiquée par plusieurs intervenants. M. le maire confirme qu'effectivement la commune a une intention d'aménagement sur le secteur mais au stade actuel de l'avancement de l'étude aucun projet n'est encore présentable. Il insiste toutefois sur le fait que les finances de la commune auront besoin du prix de la vente pour permettre à la commune de se doter d'équipements attendus par la population.
- 11) OAP Boulevard de Verdun
La situation foncière du site individualisant des terrains enclavés est complexe. Des propriétaires présents redisent l'absence de concertation, s'opposent à l'OAP et regrettent le défaut d'entretien d'une unité foncière privée. M. le maire s'en tient au projet soumis à l'enquête et invite à l'expression des avis et demandes sur le registre d'enquête publique.
- 12) OAP rue Jude de Cresne
Il est constaté qu'une autorisation d'aménagement conforme au PLU en vigueur, qui concerne la moitié de l'OAP, a été récemment délivrée. Cette novation conduit à un réexamen du projet d'OAP.
- 13) OAP de la rue de Melun et de la rue de Guignes
Sans observation
- 14) OAP Les Etards Ouest
Le tracé de principe de la voirie à créer passe sur une maison récente qui ne figure pas encore au cadastre. Ce constat appelle à un réexamen du projet d'OAP.
- 15) OAP Les Etards Est
Même si les terrains du périmètre « Les Etards Est » sont situés dans une zone constructible son aménagement doit relever d'un projet urbain partenarial (PUP) pour compléter l'équipement de la voie de desserte existante. La commune contribue à l'opération en projetant un emplacement réservé « Voirie » à son profit.
- 16) OAP de la zone UX
Note liminaire : Pour la complète compréhension de l'OAP il est rappelé que celle en vigueur se présente en deux sites couvrant partiellement la zone UX au nord et un terrain en zone urbaine au sud du centre d'équitation. La modification isole cette partie sud de l'OAP sous le nom « Rue de Jamard » et individualise une nouvelle OAP sous le nom « zone UX » qui concerne la totalité du secteur.
L'existence d'une zone industrielle partiellement à l'abandon comprenant un secteur de risque technologique du fait d'une pollution des sols nécessite une reconversion des terrains, partiellement à usage de logements, qui fasse l'objet d'une opération d'ensemble.
Un riverain de l'OAP « Rue de Jamard » demeurant rue Jean de Montaigu manifeste son opposition à toute construction à proximité de l'espace boisé classé et en limite d'un centre d'équitation classé en zone agricole.

Pour permettre une desserte traversante de la zone, la commune contribue à l'opération en projetant un emplacement réservé « Voirie » à son profit.

Pour sa part le commissaire-enquêteur fait une observation. La Grande rue des Etards est en impasse côté Est. Le retournement indispensable des automobiles qui s'effectue sur une propriété privée suppose un aménagement de voirie définitif. C'est pourquoi il est proposé la création d'un emplacement réservé au profit de la commune.

La réunion publique a été close à 21 h.

Fait à Bry-sur-Marne le 25 mars 2021

A rectangular stamp area containing a handwritten signature in black ink that reads "J.P. Maillard".

Jean-Pierre Maillard
Commissaire-enquêteur

P. J. : bordereau de présence (dont le renseignement n'était pas imposé)