

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
BRIE DES RIVIERES ET CHATEAUX

**COMMUNE D'OZOUER-LE-VOULGIS**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

\*\*\*

Enquête publique du 8 mars au 8 avril 2021

\*\*\*

RAPPORT

\*\*\*

*Edition du 28 mai 2021*

Jean-Pierre Maillard commissaire-enquêteur

## SOMMAIRE I<sup>ère</sup> PARTIE :

### RAPPORT D'ENQUETE

I.1 Le cadre de l'enquête publique	<i>page 3</i>
<i>I.1-1 Généralités</i>	<i>page 3</i>
<i>I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique</i>	<i>page 4</i>
<i>I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique</i>	<i>page 4</i>
<i>I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique</i>	<i>page 8</i>
I.2 Objet de l'enquête publique	<i>page 8</i>
<i>I.2-1 Finalité de la procédure</i>	<i>page 8</i>
<i>I.2-2 Le projet</i>	<i>page 9</i>
<i>I.2-3 Les dispositions réglementaires</i>	<i>page 9</i>
<i>I.2-4 Examen des pièces du dossier</i>	<i>page 9</i>
I.3 Examen des observations recueillies	<i>page 9</i>
<i>I.3-1 Expression sur la composition du dossier</i>	<i>page 11</i>
<i>I.3-2 Expression sur la communication</i>	<i>page 12</i>
<i>I.3-3 Analyse des autres observations</i>	<i>page 13</i>
I.4 Conclusion du rapport	<i>page 29</i>

## SOMMAIRE II<sup>ème</sup> PARTIE :

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

*page 31*

#### Annexes

- 1 Procès-verbal de synthèse et grille de dépouillement*
- 2 Note en réponse du porteur de projet*

## I<sup>ère</sup> PARTIE

# RAPPORT D'ENQUETE

## I.1 Le cadre de l'enquête publique

### I.1-1 Généralités

Ozouer-le-Voulgis qui couvre une superficie de 11 300 ha et accueille près de 2000 hab. est une commune située au centre du département de Seine-et-Marne en région Île-de-France à environ 50 km au Sud-est de Paris et à 18 km au Nord-est de Melun. Elle appartient à la communauté de communes Brie des Rivières et Châteaux tout en conservant la compétence d'urbanisme. Son territoire est bordé au Nord par Livery-en-Brie et Châtres, à l'Est par Chaumes-en-Brie à l'Est, au Sud par Yèbles, à l'Ouest par Solers et au Nord-ouest par Courquetaine. La commune est notamment desservie par la RD 319 et la RN 36. Les gares de Verneuil l'Étang et Tournan-en-Brie, situées à quelques kilomètres, offrent aux habitants des facilités de déplacement notamment pouvoir se rendre directement à Paris (Gare de l'Est) en une demi-heure. Bordé par les rivières de l'Yerres et de la Marsange, le village s'inscrit dans un contexte topographique vallonné. Il est entouré de terres agricoles qui couvrent 57 % de la superficie communale sur les terrains plats du bas de la vallée et d'espaces boisés (32 %) sur les hauteurs du plateau. L'urbanisation est répartie entre le village, le hameau de Jamard et le lieu-dit Les Etards consommant ensemble 8 % du territoire. Les 3 % restant constituent des milieux à végétation arbustive et/ou herbacée

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été initiée le 13 novembre 2014 avec comme principal objectif la préservation du caractère rural du village :

- en contenant l'étalement urbain et en limitant le développement du village,
- en créant des liens entre les pôles de vie,
- en permettant un développement harmonieux et maîtrisé.

Au terme de la réflexion et dans le cadre réglementaire, le 5 juillet 2018 le conseil municipal a approuvé le PLU.

Depuis 2018 la mise en œuvre du PLU ne répond pas à l'attente de la municipalité qui, par exemple, est conduite à instruire des projets de lotissement, après regroupement de terrains, desservis par voie en impasse qui respectent le PLU et son règlement. De même on a soumis en mairie des projets de densification ou demandes de certificat d'urbanisme qui concernent aujourd'hui plus de 250 logements.

C'est pourquoi le conseil municipal d'Ozouer-le-Voulgis, dans sa séance du 18 juin 2020, a décidé la modification du PLU pour limiter ou interdire la densification des parcelles par des projets avec une voie en impasse et mettre à jour la liste des emplacements réservés en autorisant le maire à engager la procédure réglementaire préalable à son approbation.

La présentation de l'objectif de la maîtrise du développement des constructions s'est traduite par la création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans des zones déjà identifiées comme constructibles étant observé que cette démarche :

- ne produit pas de changement de zonage,
- respecte des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- respecte le potentiel de densification évalué à 100 logements à l'échelle du PLU.

### I.1-2 Opérations préalables à l'enquête publique

Comme indiqué au point I.1-1, par délibération en date du 18 juin 2020 le conseil municipal d'Ozouer-le-Voulgis a validé le projet de modification du PLU visant :

- à limiter ou interdire la densification urbaine sous forme d'opération d'ensemble desservie par une voie en impasse,
- à réexaminer les emplacements réservés,

et autorisé le maire à engager la procédure réglementaire correspondante.

Par décision n° E21000001/77 du 12 janvier 2021, M. le premier vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique (Pièce n° 1).

Par arrêté municipal n° 2021/023 du 8 février 2021 (cf. Pièce n° 2) le maire d'Ozouer-le-Voulgis a prescrit l'enquête publique relative à la modification du PLU communal.

Le dossier d'enquête publique (Pièce n° 2) m'a été présenté le 29 janvier 2021 en mairie d'Ozouer-le-Voulgis par M. Nicolas Guillen, maire, et Mme Virginie Roulon directrice des services. Un nouvel échange, après lecture du dossier, est intervenu avec Mme Roulon le 5 mars 2021 au cours duquel le registre d'enquête a été paraphé.

J'ai effectué, seul, une visite des parties agglomérées du territoire communal le 4 mars 2021.

### I.1-3 Modalités et déroulement de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique ont été fixées par un arrêté du maire n° 2021/023 du 8 février 2021 pris en concertation avec le commissaire-enquêteur. La décision administrative fixe la durée, les dates d'ouverture et de clôture, le siège de l'enquête en l'hôtel de ville d'Ozouer-le-Voulgis, l'accès au dossier, les moyens du recueil des observations sur le registre et par Internet, et les dates et lieu des trois permanences du commissaire-enquêteur.

Un incident m'a été signalé le 10 mars 2021 à savoir le refus d'un agent municipal, mal informé ou ayant mal compris, de présenter le registre d'enquête à une personne qui demandait à pouvoir exprimer un avis (cf. point I.1-3.5).

#### I.1-3.1 Affichage

L'information du public conforme à la réglementation a été effectuée par l'apposition d'une affiche dont j'ai constaté la présence au siège de l'enquête publique, la mairie d'Ozouer-le-Voulgis.



L'affichage est attesté par un certificat du maire d'Ozouer-le-Voulgis en date du 10 avril 2021 (Pièce n° 3).

#### I.1-3.2 Annonces dans la presse

De même l'information a été effectuée, conformément aux modalités prescrites par l'arrêté municipal du 8 février 2021 au moyen de deux annonces par voie de presse intervenues :

- dans le bihebdomadaire le Pays briard, édition du 19 février 2021
- dans l'hebdomadaire La République de Seine-et-Marne, édition du 15 février 2021.

Ces annonces ont été régulièrement renouvelées à savoir :

- dans le bihebdomadaire le Pays briard, édition du 12 mars 2021
- dans l'hebdomadaire La République de Seine-et-Marne, édition du 15 mars 2021.

Les fac-similés des insertions figurent en pièces n° 4-a,-b,-c, et -d.

#### I.1-3.3 Annonce sur le site Internet de la commune

J'ai vérifié l'annonce de l'enquête publique sur le site Internet de la commune, l'affiche apparaissant sur la première fenêtre. L'accès au dossier dématérialisé et à la messagerie dédiée au recueil des observations était aisé.

#### I.1-3.4 Permanences

Les permanences fixées ont bien eu lieu, aux jours et heures annoncés en mairie, dans la salle du conseil municipal, à savoir les :

- lundi 8 mars 2021 de 9 h à 12 h,
- samedi 27 mars 2021 de 9 h à 12 h,
- jeudi 8 avril 2021 de 14 h 30 à 17 h 30.

A la première permanence j'ai reçu une quinzaine de personnes représentant onze propriétaires. Une vingtaine de personnes se sont présentées à la deuxième, l'affluence ayant conduit à une heure supplémentaire de consultation. Enfin, sept personnes se sont présentées à la dernière. A chaque fois, j'ai rappelé le rôle du commissaire-enquêteur, répondu aux questions et invité au dépôt d'observations sur le registre d'enquête. L'enquête publique a été régulièrement close à 17 h 30 le 8 avril 2021.

#### I.1-3.5 Réunion publique

Les personnes reçues lors de la première permanence ont souligné un déficit de communication sur le projet municipal. Considérant un projet qui porte de deux à neuf le nombre des OAP et le sentiment général opposé à l'urbanisation qui ne comprend pas le parti-pris du conseil municipal d'une maîtrise accrue de l'urbanisme d'Ozouer-le-Voulgis, j'ai demandé la tenue d'une réunion d'information et d'échange. M. Guillen, maire, a donné suite à cette demande et fixé au vendredi 19 mars 2021 la tenue de la réunion. Constatant le caractère ponctuel des modifications apportées au PLU 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 présumés et aux riverains des OAP. Cette invitation a été concrétisée par un courrier daté du 12 mars 2021 (Pièce n° 5) et une lettre d'information (Pièce n° 6), ensemble distribués dans la boîte aux lettres des intéressés au premier chef.

Pour moi, la tenue de la réunion publique a été précédée de la visite des terrains concernés par les OAP « boulevard de Verdun – avenue de la Gare » et « Les Etards-Ouest », les deux fois accueilli par un habitant concerné rencontré lors de la première permanence.

Le compte-rendu de la réunion publique a été annexé au premier registre d'enquête (cf. pièce n° 7-a) ainsi que le *power point* de présentation qui ont également été mis en ligne sur le site Internet de la commune.

#### I.1-3.5 Dossier, registres et messagerie

Un dossier d'enquête publique (Pièce n° 2), et un registre d'enquête effectivement paraphé par mes soins (Pièce n° 7-a), ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête publique en mairie d'Ozouer-le-Voulgis les lundis, mardis, mercredis, jeudis et samedis de 8 h 30 à 12 h et les vendredis de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30.

Le dossier d'enquête pouvait également être consulté sur Internet à l'adresse <https://www.village-ozouer-le-voulgis.fr>. Par ce moyen numérique le public a eu la possibilité de déposer des observations par courriels à l'adresse [PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis.fr](mailto:PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis.fr). Le suivi de la réception des courriels a été effectué par les services de la mairie et jour après jour, les courriels m'ont été transférés. Ils ont également été imprimés le lendemain de leur réception et insérés au registre d'enquête pour la complète information du public.

Ont également été jointes au dossier mis à la disposition du public trois réponses des personnes publiques associées reçues en cours d'enquête (Pièce n° 8).

Comme indiqué au point I.1-3 un incident est survenu le 10 mars 2021. Mal informé, et en l'absence d'un responsable, un agent a refusé de présenter le registre d'enquête à une personne venue exprimer un avis. M. Guillen, maire, a pu identifier la personne et excuser la mairie. J'ai moi-même rencontré l'intéressée le jour de la réunion publique. J'ai pris connaissance de ses remarques et demandes sur le projet de modification du PLU. J'ai bien vérifié que l'intéressée les a confirmées sur le registre d'enquête.

Le nombre d'observations, manuscrites (29), par courrier (1) et objet du tirage des courriels (17) insérés au registre d'enquête, a nécessité l'ouverture d'un second volume (Pièce n° 7-b) qui a également été paraphé par mes soins. Avec quatre observations verbales, c'est 51 expressions qui ont été recueillies

Au terme de la dernière permanence j'ai clos et pris les registres déposés en mairie mais en laissant le dossier d'enquête qui faisait double emploi avec ma documentation.

I.1-3.7 Procès verbal des observations (Annexe n° 1) et réunion « sous huitaine »  
En application de l'article 5 de l'arrêté municipal du 8 février 2021 les observations recueillies ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, daté du 16 avril 2021, adressé avec les pièces jointes (grille de dépouillement des observations en format « .pdf » et extraits du rapport d'enquête en format « .docx ») par courriel au porteur de projet le 17 avril 2021. Le procès-verbal est rapporté *in extenso* au point I.3. Avec l'analyse des observations il rapporte, détaille et classe par thème et OAP les observations recueillies.

La date de la réunion « sous huitaine » a été verbalement convenue le 20 avril 2019. Elle s'est tenue ce jour-là dans les bureaux professionnels de M. Nicolas Guillen, maire, à Bonneuil-sur-Marne. Le porteur de projet a disposé de quinze jours pour répondre aux observations.

#### I.1-3.8 Réponse du porteur de projet

M. Guillen, au nom de la commune, a répondu par courriel en date du 6 mai 2021 sous la forme d'un fichier (Annexe n° 2) intégré depuis dans le corps du présent rapport, le texte des réponses du porteur de projet figurant en couleur bleu. Les pièces graphiques ont été transmises par un second courriel en date du 9 mai 2021. Elles comportent notamment les modifications, ajouts, retraits, relatives au périmètre des OAP après enquête publique. Il est observé sur un des documents que la simulation de l'OAP Les Etards-Est ne reprend pas le périmètre retenu et une rectification s'impose (cf. point I.3-3.6).

Considérant l'échéance d'un mois prescrite par l'arrêté municipal, soit le 9 mai 2019, j'ai, par courriel du 7 mai 2021 sollicité de M. le maire d'Ozouer-le-Voulgis une semaine de délai pour finaliser le rapport, les conclusions et avis du commissaire-enquêteur, une demande qui a été acceptée par retour.

### I.1-3.9 Application de l'article R. 123-20 du code de l'environnement

Conformément aux dispositions de l'arrêté municipal du 8 février 2021, les rapport, conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur datés du 12 mai 2021 ont été adressés par courrier et courriel au maire d'Ozouer-le-Voulgis et au président du tribunal administratif de Melun.

Toutefois, en application de l'article R. 123-20, les services du tribunal administratif m'ont demandé, par courriel en date du 18 mai 2021, de bien vouloir compléter mes conclusions présentées dans le cadre du rapport en précisant la disponibilité d'un nouveau délai de quinze jours pour produire la mise à jour.

Par ailleurs par courriel en date du 13 mai 2021 le maire d'Ozouer-le-Voulgis m'a fait remarquer le défaut de prise en compte de la suppression de l'emplacement réservé n° 9 relatif à l'OAP Les Etards-Est. A ma décharge, sa réponse au procès-verbal des observations n'attirait pas l'attention sur ce point (cf. Point I.3-3.6). Seule une lecture très attentive du plan pouvait révéler ce changement. Si j'ai bien vu la suppression d'une parcelle du périmètre de l'OAP, celle de l'emplacement réservé ne s'était pas imposée.

C'est pourquoi le rapport, les conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur du 12 mai 2021 ont été modifiés en conséquence.

### I.1-4 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie, également disponible de façon dématérialisée sur le site Internet de la commune, est composé :

- d'une notice explicative,
- d'une pièce « Procédure » contenant la délibération du conseil municipal du 18 juin 2020 engageant la modification du PLU et l'arrêté municipal du 8 février 2021,
- d'extraits du rapport de présentation faisant l'objet de modifications,
- du plan de zonage de l'agglomération du Village
- du plan de zonage de l'agglomération des Etards
- du règlement mis à jour,
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ajoutées au PLU en vigueur,
- de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) ;

Il est précisé que les documents inclus au dossier sont les seuls concernés par la modification soumise à l'enquête publique.

## I.2 Objet de l'enquête publique

### I.2-1 Finalité de la procédure

En application des dispositions législatives et réglementaires en vigueur la procédure est préalable à l'approbation de la modification du PLU d'Ozouer-le-Voulgis.

### I.2-2 Le projet

Le projet de modification du PLU porte la volonté de la commune :

- de limiter ou interdire la densification urbaine sous forme d'opération d'ensemble desservie par une voie en impasse
- de réexaminer les emplacements réservés,

### I.2-3 Les dispositions réglementaires

La modification d'un PLU est réglementée par les articles L153-19 et suivants, R153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Ozouer-le-Voulgis étant située en région Ile-de-France, le PLU doit être compatible avec le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) en application des articles L123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'enquête publique est pour sa part régie par les dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

### I.2-4 Examen des pièces du dossier

Le dossier, composé de plus de 210 pages et de deux plans, contient les pièces prescrites par la réglementation. Sa compréhension et sa lecture sont aisées.

Toutefois des incohérences graphiques ont été signalées :

- 1) le périmètre de l'OAP « Rue Jude de Cresne-Est » figurant sur le plan de zonage de l'agglomération « Village » et celui indiqué dans la pièce n° 5 sont différents. Il a été vérifié que celui du plan de zonage est à retenir et, subséquemment celui de l'OAP à rectifier. Cette observation a été portée au registre dès le premier jour de l'enquête.
- 2) le périmètre de l'OAP « La Sablière » est différent sur le plan de zonage de l'agglomération Village et celui indiqué dans la pièce n° 5. Comme précédemment celui de l'OAP est à rectifier.
- 3) le périmètre de « La zone Ux-secteur de la Gare » est également différent. Celui de l'OAP inclut le triangle sud à vocation d'activité alors qu'il apparaît en secteur agricole au plan de zonage. Par ailleurs l'OAP concerne une partie de l'emprise SNCF qui figure en emplacement réservé au plan de zonage. A ce sujet on peut s'interroger sur l'utilisation d'un emplacement réservé sur une emprise appartenant *a priori* au domaine public ferroviaire, un projet qui relève plus du changement d'affectation.

### I.3 Examen des observations recueillies

L'enquête publique a suscité 48 observations écrites, pour certaines objet de développements conséquents et d'une pétition centrée sur l'OAP de La Sablière qui a recueilli 277 signatures autographes auxquelles s'ajoutent 123 signatures dématérialisées déclarées soit un total de 400 signatures. Ces 48 écrits contiennent la retranscription d'une observation de ma part figurant au compte-rendu de la réunion publique (cf. point I.1-3.4). J'ai également reçu quatre observations orales. L'analyse des avis traduit en pourcentage constate « défavorables » 57 %, « ne se prononcent pas » 39 %, « favorables » 4 %. Après dépouillement des observations recueillies c'est 101 questions unitaires qui ont été identifiées. C'est pourquoi les occurrences ont été regroupées par thèmes dès lors que les expressions recueillies concernaient un même sujet. La grille de dépouillement identifie 14 thèmes et comporte les avis et commentaires de chaque intervenant qui font l'objet de concision si nécessaire. Elle distingue les observations manuscrites, le courrier, les courriels et les quatre observations orales.

Le procès-verbal de synthèse ci-après et la grille de dépouillement des observations recueillies jointe (Annexes n° 1), adressés par courriel au porteur de projet le 16 avril 2021 ont été commentés lors de la réunion « sous huitaine » du 20 avril 2021. Le procès-verbal est rapporté *in extenso* :

## PROCES VERBAL DE SYNTHESE

**des observations écrites recueillies sur les registres papier, à l'adresse courriel dédiée, par un courrier adressé au commissaire-enquêteur, et orales exprimées lors des permanences de l'enquête publique préalable à la modification du plan local d'urbanisme d'Ozouer-le-Voulgis**

**Références** : - code de l'environnement – articles L123-1 et suivants et R123-18

- arrêté 2021/023 du 8 février 2021 du maire d'Ozouer-le-Voulgis

**Annexes** : - le listing des observations

- une trame du rapport d'enquête publique à compléter

- L'enquête publique préalable à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ozouer-le-Voulgis ouverte le 8 mars 2021 s'est terminée le 8 avril 2021.
- Les trois permanences tenues en mairie d'Ozouer-le-Voulgis ont mobilisé une quarantaine de personnes. Le registre d'enquête a recueilli 27 observations écrites auxquelles ont été annexés un courrier déposé en mairie et les tirages de 17 courriels adressés sur la messagerie Internet [PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis.fr](mailto:PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis.fr) dédiée à l'enquête publique (gérée par la direction des services municipaux). Par ailleurs j'ai noté quatre observations orales.

Jour après jour, les courriels ont été imprimés au fur et à mesure de leur réception et joints au registre d'enquête pour la complète information du public.

- Avec l'insertion d'une proposition de ma part, l'enquête publique a suscité 49 observations, pour certaines l'objet de développements conséquents. L'expression du public s'est aussi manifestée au travers de plusieurs pétitions centrées sur le même sujet, la défense de l'espace vert de la Sablière qui, ensemble, ont rassemblé 400 signatures. Après dépouillement des observations recueillies elles ont été classées par OAP projetées, par les thèmes des emplacements réservés, du règlement, des autres sujets qui ont généré des occurrences et pour finir par des questions ponctuelles.
- La majorité des observations a été formulée par des personnes opposées à la construction du site de La Sablière (OAP n° 1) et à celle du site boulevard de Verdun – rue de la Gare (OAP n° 2), toutes les OAP ayant fait l'objet d'observations négatives. Certaines d'entre elles ont aussi exprimé un sentiment de discrimination : pourquoi ces terrains et pas d'autres ?
- D'une façon plus générale les intervenants, après avoir souligné le manque de concertation et par conséquent le défaut d'explication du projet, demandent :
  - le respect de l'ambiance « village » d'Ozouer-le-Voulgis,
  - le frein à l'urbanisation,
  - à connaître la typologie des logements potentiels ouverte par le PLU,
  - la maîtrise des nuisances,
  - des précisions sur des dispositions du règlement,
  - une modification du PLU qui ne dévalorise pas leurs propriétés,
  - une information sur le degré des équipements d'infrastructure et de superstructure communaux.
- Les observations comprennent de multiples questions dont de nombreuses réponses figurent dans le dossier de modification du PLU et également dans le compte-rendu de la réunion publique du 19 mars 2021 annexé au registre d'enquête. Il convient cependant de souligner l'expression de l'auteur de l'observation n° 17 reçue par Internet : « La lecture des documents ... est extrêmement compliquée. Il faudrait avoir les connaissances d'un urbaniste, d'un notaire, d'un géographe, d'un promoteur et d'un avocat spécialisé en droit public pour en saisir toutes ses subtilités, son enjeu et son objectif. »

Conformément aux stipulations de l'article R.123-18 du code de l'environnement, je vous saurais gré de m'adresser sous quinzaine, par courrier et par courriel, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des thèmes d'observations. Pour faciliter l'intégration des réponses du porteur de projet dans le rapport et ne pas déformer leur contenu, il est proposé de les formaliser dans la trame du rapport ci-annexée.

Bry-sur-Marne le 16 avril 2021  
Le commissaire enquêteur

### I.3-1 Expression sur la composition du dossier – Néant

La composition du dossier n'a pas appelé d'observation de la part du public autre que celle de M. Harry Scrima, ancien maire-adjoint d'Ozouer-le-Voulgis (Observation n° 29 sur le registre) à savoir : l'ancienne sablière n'a pas été remblayée « avec des déchets divers » (pièce

n° 5, page 8) mais qu'elle a fait l'objet, dans le cadre administratif, d'un suivi de décharge contrôlée, le dossier correspondant devant être disponible en mairie.

Pour leur part les services de l'Etat demandent des suppressions, des compléments et des corrections pour rendre le dossier plus cohérent avec le PADD et le cadre formel de la modification de PLU (voir point I.3-4.4).

Pour ma part j'ai remarqué trois incohérences graphiques entre plusieurs documents du dossier (cf. point I.2-4). Je les ai signalées sur le registre d'enquête, à toute fin utile, en précisant celui qu'il faut retenir.

#### Réponse du porteur de projet :

Certains périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été adaptés et tous ont fait l'objet d'une vérification pour être identiques dans chaque document.

Sans connaître la qualité des remblais mis en œuvre sur le terrain de la Sablière, l'étude géotechnique fera partie des études préliminaires d'un futur lotissement. Sans remettre en cause la qualité du travail de remblai, au moins un riverain du terrain a évoqué la présence d'électroménager.

*Appréciation : il est bien observé dans la réponse du porteur de projet que plusieurs périmètres des OAP ont été à nouveau modifiés. Ainsi l'enquête publique a produit des effets sur le contenu du dossier et bien joué son rôle. S'agissant du terrain de la Sablière, il convient de se reporter au point I.3-3.1.*

#### I.3-2 Expression sur la communication

La communication réglementaire a été conforme aux dispositions de l'arrêté municipal du 8 février 2021. Or de ce cadre, les observations suivantes ont été recueillies.

##### I.3-2.1 Demandes d'explications

De multiples observations interrogent sur des questions de forme.

*Appréciation : un grand nombre de ces observations sort du champ de l'enquête publique. Ainsi les OAP présentées ont été comprises comme des opérations déjà engagées avec des tracés de voie projetée figés, pour servir des programmes élaborés, alors qu'elles proposent seulement l'encadrement de l'aménagement dont le principe est retenu. De même le droit de préemption, alors qu'il est déjà en vigueur, a suscité des réactions disproportionnées. C'est pourquoi j'ai demandé et obtenu la tenue d'une réunion publique (cf. point I.1-3.4) d'information et d'échange. Le compte-rendu de la réunion, que j'ai présidée, annexé au premier registre d'enquête (Pièce n° 7-a) formalise les réponses données le 19 mars 2021 par le maire d'Ozouer-le-Voulgis et le représentant du bureau d'étude en charge du dossier de modification du PLU, M. Henderycksen.*

##### I.3-2.2 Réunion publique du 19 mars 2021

Les auteurs de l'observation n° 10 reçue par Internet estiment la réunion du 19 mars quasi clandestine et y voient un vice de forme.

*Appréciation : la réunion en cause procède de la seule initiative du commissaire-enquêteur qui n'était pas contraint d'en demander la tenue. Elle a été organisée au vu du dossier de modification tel que présenté à savoir sans conséquence sur l'économie générale du projet de PLU. Compte-tenu de la spécificité et de la localisation ponctuelle des OAP, la réunion d'information et d'échange a été volontairement organisée à l'attention préférentielle des intéressés. Si la participation des personnes directement concernées par les OAP a été privilégiée la réunion a accueilli toutes les autres personnes qui se sont présentées. Ainsi une quarantaine d'habitants ont pris connaissance de la présentation de M. Guillen, maire, qui était assisté de M. Henderyksen, représentant du bureau d'étude auteur du dossier soumis à l'enquête. M. Guillen a répondu aux questions posées [cf. compte-rendu annexé au premier registre d'enquête (Pièce n° 7-a)].*

### I.3-2.3 Demande d'une réunion publique

Les auteurs de l'observation n° 13 reçue par Internet demandent le dernier jour de l'enquête la tenue d'une nouvelle réunion publique.

*Appréciation : la demande arrive trop tardivement pour être traitée dans le cadre de l'enquête publique de modification du PLU. Toutefois la tenue d'une réunion publique le 19 mars 2021 a répondu aux mêmes préoccupations que celles des auteurs du courriel n° 13 qui pouvaient prendre connaissance de son compte-rendu annexé au registre d'enquête.*

## I.3-3 Analyse des autres observations

Comme indiqué au point I.3 les 52 observations décomposées en 101 questions unitaires ont été regroupées par thèmes. Pour présenter chaque sujet, il a été retenu du registre d'enquête une ou plusieurs interventions les plus significatives.

I.3-3.1 Thème : l'OAP n° 1 Opération de la Sablière (20 occurrences et une pétition de 400 signatures)

Un des pétitionnaires souligne « *Comment peut-on penser supprimer le seul espace public où les enfants et familles peuvent s'y retrouver pour jouer tranquillement en toute sécurité sans avoir la crainte du passage des voitures ??*

*Si le projet devait malheureusement se concrétiser, il faudrait alors envisager un espace similaire afin que nos enfants puissent avoir un lieu de jeux et de détente sécurisé. »*

L'auteur de l'observation n° 29 sur le registre estime que « *Le projet d'urbanisation de l'espace public correspond essentiellement à une opération financière* ».

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que l'opération de La Sablière est un « *site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité écologique* ».

Réponse du porteur de projet :

La Commune est propriétaire des terrains, ce qui lui permet d'en disposer. Le périmètre de l'OAP est classé en zone UB depuis l'approbation du PLU en 2018.

L'aménagement de ce terrain permettra à la commune de se doter d'équipements à destination des enfants, d'améliorer les locaux utilisés par les associations du village et l'espace public.



*Appréciation : le périmètre définitif de l'OAP concerne également les bâtiments des services techniques municipaux. On peut s'interroger sur la nécessité d'inclure l'équipement public dans ce périmètre puisque la simulation de l'occupation du sol esquissée montre qu'il est conservé. Il est rappelé que le dossier soumis à l'enquête figurait deux périmètres de l'OAP apparaissant différents sur le plan de zonage et sur celui de l'OAP. Verbalement il a été indiqué que celui du plan de zonage prévalait. L'ajout a posteriori de l'emprise du terrain des services techniques municipaux confirme bien l'indication du maire d'Ozouer-le-Voulgis que la réflexion sur le projet d'urbanisme du secteur n'est pas aboutie sur un terrain communal actuellement affecté à usage d'espace vert ouvert au public et recevant des bâtiments municipaux.*

*A cet égard la jurisprudence reconnaît de facto le classement dans le domaine public d'une propriété d'une collectivité publique, objet d'un aménagement spécial et ouverte au public. Le terrain d'aventure de la Sablière est géré par la commune d'Ozouer-le-Voulgis, accueille des manifestations diverses, est desservi par des accès contrôlés par des barrières, est équipé de poteaux de football, d'un banc, d'au moins une poubelle tous éléments confirmant son usage d'intérêt général. Avec celle des services techniques municipaux, l'emprise du terrain d'aventure appartient à l'évidence au domaine public. Dès lors la prévision d'une OAP sur le site de la Sablière paraît prématurée puisqu'elle préjuge de la bonne fin d'une procédure de déclassement. A cet égard l'attention de la municipalité est attirée sur l'existence d'une pétition de 400 signatures qui s'oppose à la désaffectation du terrain de la Sablière.*

*L'annonce d'un projet municipal à l'avantage de la transparence mais le sous-dossier des OAP ne dit rien sur la désaffectation de l'usage public du terrain de la Sablière. De plus et à défaut de précision sur la typologie des logements envisagée et sur*

*l'épannelage on comprend mal que la commune se soumette dès maintenant à un carcan de règles d'urbanisme supplémentaires alors que le PLU actuel lui donne toute latitude pour élaborer un projet d'ensemble. Compte tenu du nombre de logements potentiel susceptible d'être accueilli sur le site de la Sablière un aménagement concerté, définissant la programmation des logements et, en premier, le moyen de pallier la suppression d'un espace vert à déclasser du domaine public, dont l'intérêt général souligné par la pétition suscitée par l'enquête publique, serait préférable à la simple création d'une OAP.*

*Il se révèle également prématuré de définir des dispositions d'implantation qui ne tiennent pas réellement en compte la forte pente du terrain boisé appelé à recevoir des constructions ni des sujétions possibles liées à l'existence d'une ancienne décharge sur le site.*

I.3-3.2 Thème : l'OAP n° 2 Boulevard de Verdun – avenue de la Gare (13 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 3 sur le registre déclare « ... nous ne voulons pas que notre propriété soit amputée d'une grande partie de son terrain et nous ne voulons pas avoir des constructions au fond et de chaque côté ... »

L'auteur de l'observation n° 3 reçue par Internet interroge : « Quel intérêt de conserver un (e) OAP enclavé(e) qui dénaturerait qui plus est le cœur de village avec de routes supplémentaires et des habitations qui ne seront plus dans le même aspect visuel ? »

Il ajoute : « (La) voirie tracée sur le jardin de notre voisin demeurant au 11-13 avenue de la gare et à proximité directe de notre propriété au 9 avenue de la gare est préjudiciable et fragiliserait les habitations existantes datant de 1904 et avant (qui n'ont pas de fondation) sises sur les parcelles 189, 190 (mitoyennes) et 482, en passant sur un terrain de l'avenue de Verdun qui a une géothermie enterrée sur la totalité de la parcelle. »

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site du boulevard de Verdun – rue de la Gare est complexe. Son aménagement suppose une maîtrise foncière jusqu'à envisager le recours à la préemption.

Réponse du porteur de projet :

Les OAP ne correspondent pas à une *obligation de faire*. Il s'agit uniquement d'un complément graphique aux règles d'urbanisme, notamment pour garantir une cohérence dans le fonctionnement urbain. L'OAP a été améliorée sur certains points, dont son périmètre.

*Appréciation : toutes les propriétés bâties ont été exclues du périmètre de l'OAP ce qui rend le projet plus lisible. La prévision d'une voie traversante est nécessaire au désenclavement des jardins classés en zone urbaine. Par ailleurs l'absence de fondation des constructions voisines et l'existence d'une géothermie ne peuvent pas être opposées à un règlement d'urbanisme.*

### I.3-3.3 Thème : l'OAP n° 3 Rue Jude de Cresne-Est (2 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 9 reçue par Internet s'interroge sur la possibilité de construire le fond de sa propriété dans le cadre d'une OAP et sur sa liberté de la partager.

Par arrêté municipal du 20 octobre 2020 un permis d'aménagement relatif à un terrain du périmètre de l'OAP n° 3 a été délivré. Le commissaire-enquêteur remarque que le plan approuvé n'est pas en cohérence avec le tracé de principe de la voie de l'OAP.

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site de l'OAP n° 3 est densifiable avec l'objectif d'un maillage de voirie entre la rue de la Gare et la rue du Stade.

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP est rectifiée et prévoit le retournement et le stationnement pour permettre de lotir le terrain 446 en « bénéficiant » du PA autorisé.

*Appréciation : le périmètre de l'OAP a été réduit et on peut regretter l'abandon de la prévision d'une voie traversante. En revanche le maintien de cette OAP peut répondre à l'attente de l'auteur de l'observation n° 9.*

### I.3-3.4 Thème : l'OAP n° 4 Angle rue de Melun et rue de Guignes (3 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 2 reçue par Internet s'oppose à toute modification qu'elle estime réductrice de droits et dolosive sur la valeur immobilière (voir point I.3-3.12).

Les services de l'Etat font remarquer que la présentation de l'OAP n°4 doit être compatible avec les indications du rapport de présentation en particulier la prise en compte de l'aménagement d'une liaison douce (cf. point I.3-4.4-4).

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier. S'agissant de l'OAP n° 4 il est précisé qu'elle s'inscrit dans une forme urbaine peu dense.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site de l'OAP n° 4 est riche en potentiel de reconversion pour une offre de logements.

#### Réponse du porteur de projet :

La liaison douce évoquée dans le PADD concerne un lien entre le bourg et le hameau des Etards. Ce lien suit la route départementale n°48 et ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé n°4.

Les peupliers, actuellement à la franche de la parcelle, ne constituent pas un patrimoine remarquable. Néanmoins, l'OAP prévoit une couture paysagère préservée ou aménagée en limite de parcelle.

*Appréciation : une concertation entre la commune d'Ozouer-le-Voulgis et le STAC doit conduire à une conclusion partagée sur le sujet. L'immobilisme demandé par l'auteur de l'observation n° 2 n'est pas compatible avec la vie en société.*

### I.3-3.5 Thème : l'OAP n° 5 Les Etards-Ouest (5 occurrences)

Les auteurs de l'observation n° 24 sur le registre signalent l'existence de leur maison d'habitation, de construction récente, au milieu de l'OAP n° 5 et demandent sa suppression,

Les auteurs de l'observation n° 7 reçue par Internet demandent la suppression de l'OAP n° 5 qui a été élaborée sur le fondement d'un document obsolète, le plan cadastral ne figurant pas la construction existante, justement la maison d'habitation des auteurs de l'observation n° 24.

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site de l'OAP n° 5 est complexe à maîtriser sur le plan foncier et pose la problématique de la sortie sur la RD 319.

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP n° 5 est rectifiée pour intégrer les observations, y compris des services du département.

*Appréciation : l'exclusion de la nouvelle propriété bâtie est justifiée. Celle-ci étant desservie par un chemin d'accès on peut s'interroger sur son inclusion au périmètre de l'OAP pour éviter un double emploi de voirie. Le tracé indicatif de la voirie ne marque pas suffisamment la nécessité d'une chaussée traversante, piquée sur la route départementale.*

### I.3-3.6 Thème : l'AOP n° 6 Les Etards-Est (3 occurrences)

L'auteur de l'observation orale n° 4, propriétaire d'un terrain dans le périmètre de l'OAP Les Etards-Est, s'émeut du défrichement récemment intervenu sans son consentement, apparemment le fait de son voisin. Elle estime par ailleurs que sa propriété peut être construite en l'état ce qui ne nécessite pas son maintien dans l'OAP.

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site de l'OAP n° 6 nécessite la conclusion d'un projet urbain partenarial (PUP) pour prendre en charge l'équipement correct de la voie existante. Pour sa part la commune d'Ozouer-le-Voulgis, dans la perspective de la complète maîtrise foncière de la voie, prévoit l'ajout de l'emplacement réservé n° 9 dans le Rapport de présentation (Pièce n° 1).

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP a été modifiée. L'aménagement de la parcelle en fond ne peut être réalisé qu'avec l'élargissement de la voie de desserte. L'OAP permet de figurer la voie et d'en décrire les dimensions.

*Appréciation : l'exclusion de la propriété de l'auteur de l'observation orale n° 4 est justifiée par la suppression, à son corps défendant, du boisement préexistant et lui donne satisfaction. Le retrait de l'emplacement réservé n° 9, qui n'a pas été demandé et n'est pas justifié, désengage la commune de toute implication dans l'OAP.*

### I.3-3.7 Thème : l'OAP n°7 La zone UX (3 occurrences)

Les auteurs de l'observation n° 6 reçue par Internet contestent, par dire d'avocat, le tracé du projet des voiries qui coupent leur propriété et demandent son exclusion de l'OAP.

L'auteur de l'observation n° 5 reçue par Internet est « tout à fait d'accord sur l'aménagement rapide de la zone de la gare SNCF qui est loin de mettre en valeur les caractéristiques de notre village. »

La notice explicative (Pièce n° 00) justifie la modification du PLU, avec la création de nouvelles OAP afin d'organiser la densification dans le respect des objectifs du PADD, sans la contrarier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que le site de l'OAP n° 7 se présente comme une reconversion à long terme pour accueillir des logements tout en maintenant certaines activités.

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP n° 7 ne pourra être mise en œuvre qu'à moyen ou long terme, au regard des dispositions du PLU actuel et en passant par une procédure spécifique (révision du PLU, mise en compatibilité sur déclaration de projet, etc.)

*Appréciation : la zone UX qui reçoit des activités existantes et des bâtiments à l'abandon constitue la principale problématique d'urbanisme de la commune d'Ozouer-le-Voulgis, non seulement en termes de rénovation mais aussi de dépollution du site. La création d'une OAP permet de créer les conditions d'une opération d'ensemble pour laquelle le principe du tracé des voiries est indicatif. Pour conforter le périmètre d'attente d'approbation d'un projet global (PAPAG) instauré par le règlement, il convient de donner suite à la demande des services de l'Etat d'un complément du rapport de présentation.*

### I.3-3.8 Thème : l'OAP n° 7 bis, renumérotée n° 8, Rue de Jamard (4 occurrences)

Les services de l'Etat demandent que le deuxième secteur de l'OAP n° 2 existante devenu OAP n° 7 bis, renumérotée n° 8, « Rue de Jamard » fasse l'objet d'une présentation complète (cf. point I.3-4.4-5).

L'auteur de l'observation n° 11 reçue par Internet fait valoir l'existence sur l'OAP Rue de Jamard d'une obligation conventionnelle de la réserve d'un espace boisé d'une largeur de 8,50 m en limite des fonds de parcelle des propriétés des 7 au 15 rue Jean de Montaigu, espace boisé objet d'un permis de construire modificatif, rappelle la recommandation du commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU, du maintien d'un espace boisé qui n'est pas reprise par l'OAP et s'inquiète, pour la sécurité, de l'ouverture d'un trafic automobile entre la rue Jean de Montaigu et la rue de Jamard.

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP n° 8 est intégrée aux documents.

Le lien entre le lotissement existant (rue Jean de Montaigu) et Jamard était envisagé à la création du lotissement « Nexity », il convient de conserver la possibilité de créer ce lien entre l'avenue de la Gare et la rue de Jamard.

*Appréciation : la réalisation d'une voie traversante s'imposera d'autant qu'une réserve de passage existe déjà dans le lotissement de la rue Jean de Montaigu. Il est compris que l'espace boisé de 8,50 m de large à créer ou maintenir à l'Est du lotissement procède d'un engagement du lotisseur. Le transfert de l'exécution du dit engagement à la charge d'autrui interroge car les bénéficiaires devraient plutôt se retourner contre celui qui s'y est obligé. La création d'une OAP spécifique répond à la demande du STAC et à la mienne.*

#### I.3-3.9 Thème Environnement (Nuisance sonore, trafic automobile...) (7 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 1 sur le registre s'oppose au projet (de l'OAP n° 2) du fait de la nuisance sonore.

Les auteurs de l'observation n° 8 reçue par Internet estiment qu'une densification excessive et trop rapide soulignerait encore plus les difficultés de stationnement et de circulation au sein du village.

Les auteurs de l'observation n° 14 reçue par Internet remarquent une circulation incessante rue de la République à certaines heures.

Le rapport de présentation (Pièce n° 1) indique que :

- une réflexion intégrant les besoins de déplacement des nouveaux habitants doit être conduite au sujet de la « mobilité active » à l'intérieur du village.
- les besoins de stationnement seront réglés à la parcelle. Des aires de stationnement ont déjà été aménagées rue de la République. Elles seront à poursuivre rue de Jamard, vers le Nord.

#### Réponse du porteur de projet :

L'OAP vise au contraire à limiter le nombre de logements réalisables.

La modification du PLU n'est pas un accélérateur de projet. Il n'y a aucune raison que les projets d'aménagement fleurissent en quelques mois.

*Appréciation : depuis 2018 le PLU règle l'évolution urbaine et s'impose à tous. Ce faisant l'augmentation du trafic automobile va de pair. Les OAP privilégiant des voies traversantes, on peut penser que cette organisation facilitera la circulation automobile.*

#### I.3-3.10 Thème Crainte de la préemption (4 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 5 sur le registre déclare « apprendre que la mairie avait préemption sur nos terrains est totalement incompréhensible. »

L'auteur de l'observation n° 6 sur le registre s'interroge « Pourquoi préempter nos terrains ? »

#### Réponse du porteur de projet :

Des OAP ne correspondent nullement à des préemptions, mais à une règle d'urbanisme.

*Appréciation : les auteurs des observations méconnaissent la réglementation et n'ont pas de raisons d'en rendre la commune responsable. Toutefois, verbalement, la question posée porte en réalité sur le prix de la préemption, les propriétaires considérant a priori que l'offre des personnes publiques sera minorée par rapport au*

*prix du marché. L'intervention de France domaines permet la recherche du juste prix, l'administration étant appelée à étayer l'offre par référence à des mutations récentes.*

#### I.3-3.11 Thème : Déficit d'équipements (6 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 15 sur le registre demande « ... pourquoi construire une ville sans penser aux moyens manquants des infrastructures (écoles, médecin, etc.) » et interroge sur « une construction massive sans impact sur les canalisations qui sont à revoir. »

L'auteur de l'observation n° 16 reçue par Internet demande si une étude sur les équipements publics à réaliser est prévue ?

Le rapport de présentation (Pièce n° 1) constate une augmentation des besoins en équipements, sans les quantifier.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que la desserte en voirie et réseaux divers (VRD) existe et, s'agissant des OAP, qu'il convient de vérifier la capacité de desserte ERDF et leur situation au regard de la défense-incendie.

#### Réponse du porteur de projet :

La commune a pris des dispositions, dès 2018, au regard des besoins en équipements, en créant des périmètres de Taxe d'Aménagement Majorée.

On peut lister ici quelques besoins en équipement identifiés : les dimensions de la salle de danse et du Mille Club qui ne sont pas adaptés à certaines activités, la grande occupation du dojo, l'absence d'équipements de sport accessibles à tous comme un city-stade, souvent demandés par les habitants, tout comme une aire de jeu pour les plus jeunes, notre salle polyvalente qui n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite et dont le besoin de rénovation se fait sentir. On peut évoquer l'état des voiries qui sont dégradées ou l'espace public est qui demande une rénovation importante comme les places de la mairie et de l'église.

*Appréciation : le dossier de modification du PLU soumis à l'enquête publique ne change pas son économie générale. Dès lors le degré d'équipements en infrastructures et superstructures a été reconnu suffisant au moment de l'approbation du PLU. Cela n'empêche pas la municipalité de gérer l'existant et d'anticiper les besoins nouveaux tels que rapportés dans la réponse du porteur de projet.*

#### I.3-3.12 Thème : Dévalorisation de la propriété (7 occurrences)

Les auteurs de l'observation n° 3 sur le registre s'inquiètent de la moins-value induite par l'OAP sur la valeur de leur propriété et se considèrent discriminés par un projet qui ne concerne pas toutes les propriétés de la commune.

L'auteur de l'observation n° 2 reçue par Internet demande que ses droits ne doivent pas être modifiés vu qu'ils en changeraient la valeur.

#### Réponse du porteur de projet :

On peut aussi imaginer qu'il est préférable pour un acquéreur potentiel que les informations fournies par les OAP évitent toutes les spéculations qui, elles, peuvent donner une image négative et conduire à une dépréciation des biens. Identifier les potentiels de construction informe de l'avenir, rassure et ne doit pas induire de moins-value.

*Appréciation : en tant que telles les OAP ne changent pas la valeur des propriétés tant qu'elles ne sont pas mises en œuvre. Quand cela se produira, au contraire, la valeur des immeubles évoluera en fonction du potentiel de constructibilité, en particulier celui des fonds de jardin. Dans ces conditions, comme indiqué dans la réponse, l'existence d'une moins-value n'est pas induite.*

#### I.3-3.13 Thème : Manque de concertation (10 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 23 sur le registre note : « Mauvaise communication de la mairie sur ces nouvelles mesures, aucune info en amont. »

L'auteur de l'observation n° 24 sur le registre déclare « avoir été surpris par l'absence de communication de la mairie. »

Les services de l'Etat trouvent « regrettable que l'Etat n'ait pas été associé en amont de ce projet de modification... »

#### Réponse du porteur de projet :

S'agissant d'une modification qui reste dans les objectifs du PADD, la commune n'a pas envisagé de communication préalable en dehors de la publication du compte rendu du conseil municipal.

Si les conditions sanitaires n'interdisaient pas les réunions publiques, il est probable que la modification du PLU n'aurait même pas été évoquée lors de la réunion publique annuelle.

Nous avons perdu l'habitude d'avoir les services de l'Etat à nos côtés sur ces sujets à la fin de l'ATESAT, mais là encore, compte tenu des objectifs de la modification du PLU, il ne nous est pas paru essentiel de nous entourer de son expertise.

*Appréciation : la question de la communication a été posée dès le premier jour de l'enquête. C'est pourquoi j'ai demandé et obtenu la tenue d'une réunion publique le 19 mars 2021. Ce faisant le déficit de communication a été comblé de façon significative en constatant le nombre d'observations recueillies et les 400 signatures de la pétition. Par ailleurs on doit regretter la perte de contact entre la commune d'Ozouer-le-Voulgis et les services de l'Etat en encourageant la reprise de la concertation entre eux.*

#### I.3-3.14 Thème : Les emplacements réservés (5 occurrences)

##### I.3-3.14-1 Emplacement réservé n° 5

L'auteur de l'observation n° 26 sur le registre déclare son intention et celle de son voisin, qui contresigne, de vendre en un seul lot à bâtir les parcelles concernées par l'emplacement réservé n° 5.

#### Réponse du porteur de projet :

Lorsque ces propriétaires exerceront leur droit de délaissement, nous veillerons à faire en sorte que la commune se positionne.

*Appréciation : la commune est invitée à saisir l'opportunité.*

##### I.3-3.14-2 Emplacement réservé n° 5 extension

M. Mascaro, observation orale n° 3, informe qu'il hérite de la propriété bâtie concernée par l'extension de l'emplacement réservé n° 5, qu'il ne pense pas conserver en patrimoine.

#### Réponse du porteur de projet :

Lorsque ces propriétaires exerceront leur droit de délaissement, nous veillerons à faire en sorte que la commune se positionne.

*Appréciation : la commune est invitée à saisir l'opportunité.*

#### I.3-3.14-3 Emplacement réservé n° 8

Pour mémoire, demande de l'Etat (voir point I.3-4.4-7).

#### I.3-3.14-4 Emplacement réservé n° 9

Pour mémoire, (voir point I.3-3.6)

#### I.3-3.14-5 Emplacement réservé « Grande rue des Etards »

Pour ma part j'ai constaté que 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 a proposé la création d'un emplacement réservé au profit de la commune lors de la réunion publique du 19 mars 2021. Par suite il a invité M. Guillen, maire d'Ozouer-le-Voulgis, à solliciter l'avis du propriétaire.

#### Réponse du porteur de projet :

Il n'est plus possible en droit d'ajouter des emplacements réservés après l'enquête publique (sauf accord écrit du propriétaire concerné).

Le courrier envoyé aux propriétaires en indivision, à la demande de M le commissaire enquêteur, n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il semble difficile d'obtenir leurs accords.

*Appréciation : la consultation des propriétaires au cours de l'enquête peut permettre la prise en compte d'un ajout d'emplacement réservé au dossier soumis à l'enquête. Cette consultation, dans ce cas, n'étant intervenue que le 10 avril 2021 (Pièces n° 9-a, -b, -c et -d), soit après la clôture de l'enquête, la novation proposée ne peut pas être intégrée. En revanche un règlement amiable de la question foncière pendant doit être recherché.*

#### I.3-3.14-6 Emplacement réservé « Cimetière »

L'auteur de l'observation n° 29 sur le registre propose la création d'un emplacement réservé pour garantir le règlement du foncier de l'accès au cimetière.

#### Réponse du porteur de projet :

Il n'est plus possible en droit d'ajouter des emplacements réservés après l'enquête publique (sauf accord écrit du propriétaire concerné).

*Appréciation : le porteur de projet a bien pris en compte la problématique. La proposition de l'auteur de l'observation ayant été faite le 8 avril 2021, dernier jour de l'enquête, la consultation du propriétaire n'était pas possible. En revanche un règlement amiable de la question foncière pendant doit être recherché.*

#### I.3-3.15 Thème : Les dispositions du règlement (3 occurrences)

L'auteur de l'observation n° 22 sur le registre demande que le terme appendice utilisé dans le règlement soit mieux défini.

L'auteur de l'observation n° 28 sur le registre demande une rectification du règlement relative à la largeur des appendices.

L'auteur de l'observation orale n° 1 propose de faire figurer « les appendices existants à la date de la modification » sur le plan de zonage.

#### Réponse du porteur de projet

Le texte : « terrains desservis par un appendice d'accès à la voie publique, d'au moins 3,5 mètres de largeur d'emprise, existant à la date d'approbation de la présente modification du P.L.U » figure deux fois dans le règlement.

Le PLU demande par ailleurs de respecter les règles suivantes :

- Les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 5 mètres pour les chaussées à double sens et 3,50 mètres pour les chaussées à sens unique,
- Le long des chaussées, un trottoir séparé de la chaussée d'au moins 1,5 mètre, doit être aménagé sur au moins 1 côté,

Le règlement sera modifié en ce sens.

*Appréciation : il est compris que le texte cité dans la réponse est supprimé. Il est inattendu qu'une proposition soumise à l'enquête publique par le porteur de projet soit retirée alors qu'elle répond à l'attente des auteurs des deux observations. Ce retrait n'appelle pas d'observation si la desserte d'un seul lot par un appendice reste possible.*

#### I.3-3.16 Autres observations

##### I.3-3.16-1 Le choix de la procédure

L'auteur de l'observation n° 22 sur le registre demande s'il ne fallait pas faire une révision du PLU ?

L'auteur de l'observation n° 16 reçue par Internet considère que le PLU en vigueur n'a pas besoin d'OAP pour satisfaire les objectifs assignés par le SDRIF

Les services de l'Etat « questionnent quant au choix de la procédure retenue ».

#### Réponse du porteur de projet :

Il reste patent que les ajouts effectués ne bouleversent pas l'économie générale du PADD.

*La procédure retenue respecte les obligations de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, définies pour une révision de PLU : aucune des conditions ci-après n'est en effet satisfaite ; c'est donc bien une procédure de modification qu'il convenait d'engager.*

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

4° Soit d'ouvrir 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 compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

*Appréciation : le porteur de projet apporte une réponse formelle qui est recevable. Seul le juge pourrait dire si porter de deux à huit le nombre d'OAP dans un PLU constitue un changement des orientations définies par le PADD en sachant le paradoxe suivant : pour faire face à une pression foncière permise par son document d'urbanisme la commune a recours à l'encadrement du développement urbain au moyen de nombreuses OAP qui, dans un premier temps, vont freiner inévitablement les velléités d'aménagement et de construction. Ensuite, les mutations foncières pourront rendre faisables telle ou telle opération en rendant toute leur force aux OAP sans qu'on sache aujourd'hui en préciser leurs échéances.*

#### I.3-3.16-2 Demande changement de zonage

L'auteur de l'observation n° 29 sur le registre demande le rétablissement de la zone NAX du POS préexistant en zone U. Subséquemment il rappelle d'autres observations formulées lors de la précédente enquête publique d'approbation du PLU qui n'ont pas été prises en compte en continuant à les faire valoir.

Le dossier soumis à l'enquête publique ne concerne pas ce sujet.

#### Réponse du porteur de projet :

La zone NAX était issue d'une dernière modification du POS. Il s'agissait d'un projet de zone d'activité à l'entrée ouest du bourg. Comme la zone d'activité n'a pas trouvé preneur, son périmètre ne faisait pas partie de la zone urbanisée du village. En 2018, nous avons choisi un autre emplacement pour l'extension du village.

*Appréciation : la question sort du champ de l'enquête publique.*

#### I.3-3.16-3 Typologie des logements à construire

L'auteur de l'observation n° 25 sur le registre demande pourquoi prévoir la création de logements sociaux dans le périmètre de l'OAP la Sablière.

L'auteur de l'observation orale n° 2 déclare n'être pas opposé à la construction de logements locatifs utiles, par exemple, en cas de décohabitation.

Le sous-dossier OAP (Pièce n° 5) indique que l'opération de la Sablière doit faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements.

#### Réponse du porteur de projet :

La diversité de l'habitat est une obligation légale, même en l'absence de Programme Local de l'Habitat ou d'application de l'article 55 de la loi SRU. Notre commune a parfois besoin de logements adaptés pour une famille monoparentale à la suite d'une séparation ou pour la décohabitation.

*Appréciation : il convient en effet d'appliquer la loi en créant les conditions d'une offre de logements aidés pour faire face aux besoins. Toutefois, s'agissant de la Sablière, je suis tenu par mon appréciation réservée du point I.3-3.1.*

#### I.3-3.16-4 Entretien de la voirie et des réseaux

L'auteur de l'observation n° 25 sur le registre demande si la commune pense en priorité à refaire entièrement les routes en lieu et place de boucher provisoirement les trous.

L'auteur de l'observation n° 25 sur le registre signale que « les eaux pluviales du lotissement Saint-Victor passent par un drainage traversant l'ancienne pépinière. Le drain est obstrué par des racines et ne permet plus l'écoulement. L'association foncière est théoriquement chargée de l'entretien. »

Le dossier soumis à l'enquête publique ne concerne pas ces problèmes de gestion.

#### Réponse du porteur de projet :

La Communauté de Commune Brie des Rivières et Châteaux exerce aujourd'hui la compétence assainissement, y compris eau pluviale. L'association foncière évoquée a été mobilisée il y a 6 ans après un souci d'écoulement dans l'ancienne pépinière (zone NAX au POS). Les parties prenantes ne semblent plus motivées à la faire vivre et à investir pour l'entretien de ces canalisations qui collectent les drains agricoles.

En ce qui concerne l'entretien des routes, nous faisons avec les moyens de la commune ; boucher les nids de poule revient à 10 000€ par an environ alors que la rénovation d'un revêtement coûte 30€ du m<sup>2</sup>.

*Appréciation : la question sort du champ de l'enquête publique.*

#### I.3-3.16-5 Constructions illicites en zone boisée

L'auteur de l'observation n° 21 sur le registre signale des constructions naissantes dans des terrains boisés au sud des Etards et interroge sur leur devenir.

Le dossier soumis à l'enquête publique ne concerne pas ce sujet.

#### Réponse du porteur de projet :

L'information n'était pas arrivée en mairie jusqu'ici. S'il s'agit des gens du voyage sédentarisés depuis des dizaines d'années le long du chemin du bas de vignes, il n'y a aucune autorisation à construire dans ces espaces.

*Appréciation : la question sort du champ de l'enquête publique.*

#### I.3-3.16-6 Le calcul du potentiel de constructibilité après modification du PLU

L'auteur de l'observation n° 3 reçue par Internet rappelle le besoin de la construction de 70 logements à l'horizon 2030 à rapporter aux 85 ouverts par les OAP figurant sur la notice explicative (Pièce n° 00) qui s'ajoutent à d'autres possibilités.

Les auteurs de l'observation n° 10 reçue par Internet ont calculé un total constructible de 186 logements susceptible de faire augmenter la population de plus de 500 habitants à l'horizon 2030 et porter la densité urbaine d'Ozouer-le-Voulgis à 2500 hab./km<sup>2</sup> ce dont ils s'émeuvent.

Le rapport de présentation (Pièce n° 1) stipule que les dispositions réglementaires doivent s'attacher à atteindre un seuil de population d'environ 2100 à 2200 hab. à l'horizon 2030.

#### Réponse du porteur de projet :

Le rapport de présentation (page 122) évalue le potentiel de densification à 100 logements.

Sur les 186 logements évalués, il convient de retirer les 29 logements du lotissement « Clos des Plaises », qui ne sont pas en densification et les 50 logements de la zone UX dont l'aménagement est différé dans le temps.

Il reste 107 logements, valeur immédiatement proche du potentiel de densification retenu.

Même si le rapport de présentation du PLU évoque un taux d'occupation des logements de 2.8 personnes par logement, une simple rétrospective nous montre que c'est un raisonnement faux :

- Population INSEE 2017 : 1904 habitants
- Population INSEE 2007 : 1685 habitants
- ⇒ Delta d'augmentation : 219 habitants
- Résidences principales INSEE 2017 : 689 logements
- Résidences principales INSEE 2007 : 598 logements
- ⇒ Delta d'augmentation : 91 résidences principales

Rapport entre ces valeurs :  $219/91 = 2,40$  habitants par logement

*Appréciation : les observations recueillies s'opposent à la densification au moyen de calculs critiquables. Prétendre que la densité de population d'Ozouer-le-Voulgis est supérieure à celle de Paris n'est pas objectif. Il suffit de visiter la capitale pour se rendre compte que l'on n'est pas dans la même ambiance urbaine. On l'a vu au point I.3-3.16 la création des OAP vise à encadrer, voire à ralentir la construction dans le village et le hameau des Etards. L'objectif de 107 logements nouveaux compatible avec les dispositions du SDRIF auquel on applique un ratio de 2,4 habitants par logement génère 250 habitants. Dans le même temps, le vieillissement de la population et les décohabitations diminueront la population actuelle. Ce constat montre que le cadre du PADD peut être respecté.*

#### I.3-4 Observations des personnes publiques associées

I.3-4.1 La mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe)

Par décision en date du 14 janvier 2021 la MRAe a dispensé la commune d'Ozouer-le-Voulgis de soumettre le projet de modification du PLU à l'évaluation environnementale.

I.3-4.2 La chambre des métiers et de l'artisanat Ile-de-France Seine-et-Marne

Par lettre en date du 15 mars 2021 la chambre de métiers et de l'artisanat a fait savoir qu'elle n'a pas d'observation sur le projet de modification du PLU.

I.3-4.3 La chambre d'agriculture de région Ile-de-France

Par lettre en date du 8 mars 2021 la chambre d'agriculture a fait savoir qu'elle n'a pas de remarque à formuler sur le projet de modification du PLU.

I.3-4.4 Le préfet de Seine-et-Marne par son service territoires, aménagements et connaissances (STAC) – avis défavorable

Par lettre en date du 5 mars 2021, la direction départementale des territoires (DDT) sous le timbre du STAC a fait connaître son avis défavorable au projet de modification du PLU d'Ozouer-le-Voulgis. Cet avis est développé pour les points suivants :

I.3-4.4-1 Le STAC estime que le dossier de modification du PLU soumis à l'enquête publique, a été augmenté de façon conséquente et se trouve par trop différent de celui qui a fait l'objet de l'avis de la MRAe. Dès lors, il devrait lui être à nouveau soumis.

Réponse du porteur de projet :

Les ajouts effectués après la consultation de la MRAE sont purement formels (les OAP), et ne visent qu'à préciser une réceptivité sur certains sites, sans changer l'économie générale du PADD.

Il est à noter que lors de l'élaboration du PLU, la MRAe n'a pas souhaité que nous engagions une évaluation environnementale.

Pour autant, la MRAe sera consultée sur la base des documents modifiés à la suite de l'enquête publique.

*Appréciation : dès lors que le dossier de PLU n'a pas fait l'objet d'une étude environnementale il est compréhensible que la commune n'ait pas cru pouvoir resoumettre le dossier de modification du PLU après complément et s'en tenir à l'avis de la MRAe du 14 janvier 2021.*

*Cependant je suis conduit à rectifier la dernière phrase de ma présentation « Dès lors, il devrait lui être à nouveau soumis » en « Dès lors, il aurait dû lui être à nouveau soumis » car le STAC estime que la représentation à la MRAe aurait dû être préalable à l'enquête publique. Il ne faudrait pas qu'une nouvelle présentation soit reçue comme l'engagement d'une nouvelle enquête.*

I.3-4.4-2 Le projet premier de la modification, à savoir limiter ou interdire la densification des parcelles, est contraire à l'objectif du PADD. L'ensemble des nouvelles dispositions réduisant les possibilités de densification énoncées dans le SDRIF, les potentialités résiduelles répondent-elles encore à l'objectif ?

Réponse du porteur de projet :

Oui, la démonstration figure en pages 9 et 10 de la notice explicative.

*Appréciation : la contradiction observée par les services les services de l'Etat entre les objectifs du PADD visant à œuvrer pour la densification et le remplissage à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village avec ceux de la modification du PLU prescrits pour limiter ou interdire la densification des parcelles par des voies en impasse est formellement incontestable. Pour autant la pression foncière constatée sur Ozouer-le-Voulgis nécessite l'encadrement d'un PLU trop permissif sauf à dépasser les objectifs du PADD et conduire la commune à faire face à de nouvelles obligations. Si la démonstration présentée au point I.3-3.16-6 est validée, la maîtrise du développement urbain d'Ozouer-le-Voulgis sera mieux assurée.*

I.3-4.4-3 La présentation des nouvelles OAP (texte et plans graphiques) est à reprendre en distinguant ce qui est prescriptif de ce qui est illustratif, en précisant le minimum de logements (et non le maximum) et leur typologie

Réponse du porteur de projet :

Les illustrations sont renvoyées au rapport de présentation. La loi prescrit une relation de compatibilité des projets avec les OAP : en d'autres termes, là où l'on prescrit (un minimum de) 20 logements, par exemple, il ne saurait être question d'en construire 10 de plus. Il est préférable de conserver un nombre de logements maximum.

*Appréciation : il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de trancher car c'est le règlement qui définit les possibilités de construire avec les épannelages, les retraits des constructions par rapport aux limites etc. De plus compter le nombre de logements sans savoir s'ils sont des pavillons ou des maisons de ville, sans connaître leur typologie a peu de sens.*

I.3-4.4-4 La présentation de l'OAP n° 4 doit être compatible avec les indications du rapport de présentation en particulier la prise en compte de l'aménagement d'une liaison douce.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP est complétée sur ce point.

*Appréciation : la rectification répond à la demande (cf. point I.3-3.4).*

I.3-4.4-5 Le secteur UX de l'OAP n° 2 devenu OAP n° 7 appelle la précision du nombre de logements projetés et interroge sur la question des déplacements avec une augmentation de surface de l'OAP de 5850 m<sup>2</sup>.

Réponse du porteur de projet :

Cette opération n'est prévue qu'à long terme (au regard du PADD) : le nombre de logements projeté n'est d'ailleurs pas comptabilisé dans les objectifs démographiques du PLU initial.

*Appréciation : voir point I.3-3.7. S'agissant des 5850 m<sup>2</sup>, le périmètre définitif exclut cette surface.*

I.3-4.4-6 Le deuxième secteur de l'OAP n° 2 devenu OAP n° 7 bis, puis renommée n° 8, « Rue de Jamard » doit faire l'objet d'une présentation complète.

Réponse du porteur de projet :

L'OAP de ce secteur est intégrée aux documents.

*Appréciation : voir point I.3-3.8*

I.3-4.4-7 Emplacement réservé n° 8 a avantage à rester dans le périmètre de la zone UX d'autant qu'il conduit au dépassement du potentiel « extension urbaine des bourgs, villages et hameaux » (BVH) arrêté à 4, 40 ha.

Réponse du porteur de projet :

L'emplacement réservé n° 8 n'entraîne pas une augmentation des surfaces imperméabilisées, puisqu'il s'inscrit dans une emprise aujourd'hui circulaire.

Il conviendra d'effectuer une révision allégée du PLU (ou une mise en compatibilité) pour permettre de réaliser cette opération sur sa limite Est.

*Appréciation : une concertation entre la commune d'Ozouer-le-Voulgis et le STAC doit conduire à une conclusion partagée sur le sujet. Pour ma part je constate que l'emplacement réservé est situé dans le domaine public ferroviaire. Toute évolution de son périmètre paraît devoir faire l'objet d'un changement d'affectation.*

I.3-4.4-8 Le STAC demande des améliorations aux pièces écrites.

*Appréciation : si nécessaire, une concertation entre la commune d'Ozouer-le-Voulgis et le STAC devrait permettre les corrections qui s'imposent.*

I.3-4.5 Le département de Seine-et-Marne

Par lettre en date du 13 mars 2021, le président du conseil départemental de Seine-et-Marne a fait connaître son avis favorable, sous réserve de la prise en compte, par la collectivité territoriale, des observations relatives aux OAP qui sont desservies par des routes départementales (RD) et des demandes de modification du règlement.

De façon récurrente les observations concernent :

- l'association du département à l'élaboration des projets d'OAP en termes de lisibilité des carrefours et de sécurité des véhicules en mouvement
- la mise à la charge de l'aménageur des travaux VRD qui impliquent la voirie départementale,
- la prévision de places de stationnement « visiteurs » suffisantes pour éviter le report sur les RD comme celle de la prescription d'un espace de retournement, le cas échéant,
- la prise en compte des déplacements alternatifs à la voiture.

S'agissant du règlement, une précision est apportée sur la distance fil d'eau de la RD/portail qui ne saurait être inférieure à 5 m.

Réponse du porteur de projet :

Les remarques des services du département de Seine-et-Marne sont intégrées dans les documents.

*Appréciation : on ne peut qu'approuver toutes les améliorations de la modification de PLU qui servent la sécurité des personnes.*

## I.4 Conclusion

L'enquête publique et la réunion publique du 19 mars 2021 se sont déroulées sans incident. Les modalités prévues par l'arrêté municipal du 8 février 2021 ont été respectées.

L'enquête publique a révélé des fortes oppositions au projet de nouvelles OAP perçues par les propriétaires et les riverains comme une volonté affichée de la municipalité d'encourager la construction de nouveaux logements. Paradoxalement, le conseil municipal a retenu ce recours réglementaire pour mieux maîtriser le développement urbain du village et du hameau des Etards après avoir constaté que l'application du PLU en vigueur peut permettre la

construction de plusieurs centaines de logements sans qu'on puisse s'y opposer rigoureusement. Ainsi la particularité du dossier soumis à l'enquête publique est le « double tranchant » généré par les nouvelles OAP, pour ne pas dire un paradoxe. En effet on peut reconnaître l'intérêt de la maîtrise des objectifs démographiques du PADD et, en même temps, approuver ces nouvelles OAP avec leur potentiel de constructibilité, le moyen retenu pour ralentir l'avancement des projets d'ensemble.

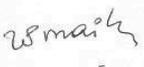
L'enquête publique a permis de remanier plusieurs périmètres d'OAP à la satisfaction des demandeurs et de révéler un désaccord entre la municipalité et une partie significative de la population sur le devenir du site de la Sablière. Sur ce dernier point, si l'on peut être attentif à la volonté municipale de saisir l'opportunité de sa reconversion rendue possible par la maîtrise foncière, le constat d'une procédure de modification du PLU par la création d'une OAP est inadaptée dans ce cas. En effet, en préjugant des besoins à l'unité près, la définition d'un programme avec un maximum de logements apparaît prématurée. Avec ou sans OAP, au vu du PLU en vigueur, la commune peut déjà engager une opération d'ensemble incluant la question du déclassement du domaine public de l'espace vert de la Sablière, suppression qui supposera le rétablissement de sa fonction en un autre lieu ou sous une autre forme puisque son usage public est attesté. De plus il apparaît également prématuré de définir des dispositions d'implantation des constructions qui ne prennent pas réellement en compte la forte pente du terrain boisé appelé à en recevoir ni des possibles sujétions liées à l'existence d'une ancienne décharge sur le site.

L'ajout d'emplacements réservés n'a pas appelé de remarques. Au contraire, certains propriétaires concernés ont pu mesurer l'opportunité d'une vente rapide de leurs terrains à la commune. Par ailleurs deux nouvelles propositions d'emplacement réservé ont été avancées sans que les projets correspondants n'aient pu être intégrés à la procédure de modification du PLU à défaut de la consultation des propriétaires concernés en cours d'enquête.

Trois PPA ont donné leur assentiment au projet de modification du PLU. Pour sa part, le conseil départemental de Seine-et-Marne (Pièce 9-d) a donné un avis favorable sous réserve de la prise en compte de prescriptions apportant des précisions sur les conditions de sortie des terrains à bâtir objet d'une OAP sur les routes départementales, toutes dispositions qui ont depuis été prises en compte par le porteur de projet. En revanche les services de l'Etat ont donné un avis défavorable au projet de modification du PLU pour des raisons de forme et demandé des justifications complémentaires (Pièce 9-c). On peut regretter une relation distendue entre les services municipaux et ceux de l'Etat.

Les observations recueillies recouvrent l'ensemble de celles que le dossier a suscitées et je n'ai pas d'autres appréciations que celles exprimées dans le corps du rapport.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 mai 2021  
Complété le 28 mai 2021



Jean-Pierre Maillard  
Commissaire-enquêteur

## II<sup>ème</sup> PARTIE

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE- ENQUETEUR

Après une étude attentive du dossier, à l'issue d'une enquête publique de 32 jours consécutifs, du 8 mars au 8 avril 2021, la tenue de trois permanences, quatre rencontres avec les représentants de la commune d'Ozouer-le-Voulgis, un rendez-vous téléphonique avec l'autorité administrative, pour cause de télétravail, la tenue d'une réunion publique le 19 mars 2021, la visite des deux agglomérations d'Ozouer-le-Voulgis : « Village » et « Les Etars » et celles complémentaires faisant suite à l'expression du public sur des points particuliers, puis de l'établissement d'un rapport qui analyse les observations exprimées au cours de l'enquête publique, je suis en mesure de prononcer des conclusions et avis motivés sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'Ozouer-le-Voulgis soumis à l'enquête publique.

L'enquête a permis la participation d'une quarantaine de personnes reçues lors des permanences, de recueillir 48 observations écrites qui ont été portées sur le registre d'enquête, en deux volumes, et au moyen d'une adresse Internet dédiée à l'enquête publique sur le site Internet [PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis](mailto:PLU-EnquetePublique@village-ozouer-le-voulgis). Le volet « Opération de la Sablière » à pour sa part fait l'objet d'une pétition d'opposition de 400 signatures également déposées sur le registre d'enquête. L'analyse des observations, qui a permis de classer les questions unitaires en quatorze thèmes, traduit en pourcentage les avis suivants « défavorables » 57 %, « ne se prononcent pas » 39 %, « favorables » 4 %.

Cinq contributions des personnes publiques associées (PPA) ont été produites, trois sans observations. Pour leur part les services de l'Etat, après avoir souligné plusieurs incompatibilités avec le SDRIF et le PADD, ont donné un avis défavorable au projet et demandé des justifications complémentaires. Enfin le département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de prescriptions techniques liées aux routes départementales toutes dispositions qui ont été depuis prises en compte par le porteur de projet.

Considérant :

- qu'après trois années d'application, le PLU d'Ozouer-le-Voulgis révèle et autorise des possibilités de construction, dont la mise en œuvre peut conduire au dépassement de l'objectif démographique 2100 à 2 200 habitants à l'horizon 2030 fixé par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en vigueur,
- l'intérêt d'une maîtrise renforcée du développement urbain en promouvant des opérations d'ensemble et la création de voies traversantes,
- nécessaire de créer les conditions de la construction de logements aidés sur la commune pour faire face aux besoins, les opérations d'ensemble pouvant y contribuer,

- les éléments de clarification au dossier d'enquête apportés par le maire d'Ozouer-le-Voulgis lors de réunion publique du 19 mars 2021,
- tous les effets de l'enquête publique qui ont permis des changements pertinents du périmètre de plusieurs des OAP projetées, en réponse à des demandes exprimées en cours d'enquête,
- l'avis des services de l'Etat qui auraient attendu plus de concertation avec le porteur de projet sur de la modification du PLU, pendant que ce dernier regrette justement leur manque de disponibilité,
- la pertinence des projets d'emplacements réservés qui n'ont pas suscité d'opposition et au contraire évoqué deux propositions d'ajout en ce sens, ajouts qui n'ont cependant pas pu être intégrés à la procédure,
- les réponses du porteur de projet données positivement à plusieurs observations des PPA telles la prise en compte des prescriptions du département de Seine-et-Marne sur les conditions d'accès aux routes départementales et de la reprise du projet de liaison douce dans l'OAP n° 4 demandée par les services de l'Etat,
- l'actuel usage public de l'espace d'aventure de la Sablière et son classement *de facto* dans le domaine public communal,
- inadapté la création d'une OAP sur le site de la Sablière dès lors que la maîtrise foncière est communale. En effet tout projet municipal, précisant la motivation de la suppression de l'espace vert public et les moyens du rétablissement de sa fonction, dont l'intérêt général est reconnu, peut déjà être mis en œuvre dans le cadre du PLU en vigueur, sans les contraintes d'urbanisme supplémentaires d'une OAP,
- inapproprié l'emplacement réservé sur le domaine public ferroviaire,

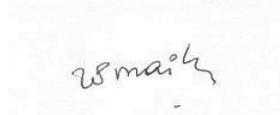
je recommande :

- une concertation entre les services de l'Etat pour améliorer les données formelles du dossier de modification du PLU et anticiper le contrôle de légalité,
- la suppression de l'emplacement réservé n°8 qui concerne le domaine public ferroviaire, à tout le moins une concertation avec la SNCF sur un changement d'affectation,

je donne un avis favorable au projet de modification du PLU d'Ozouer-le-Voulgis objet de l'enquête publique ouverte du 8 mars au 8 avril 2021,

sous réserve de la suppression de l'OAP n° 1, dite de la Sablière, qui apparaît inutile et contraignante, dès lors que la commune d'Ozouer-le-Voulgis peut déjà s'engager dans une opération d'aménagement d'ensemble, intégrant la question la problématique de la domanialité publique du site, au vu du PLU en vigueur.

Fait à Bry-sur-Marne, le 12 mai 2021  
Complété le 28 mai 2021



Jean-Pierre Maillard,  
Commissaire-enquêteur