

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

**COMMUNE D'OZOIR-LA-FERRIERE**



**ELABORATION**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1. RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du 13 Mai 2013  
Le Maire

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 : SITUATION ACTUELLE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Etat initial du site et de l'environnement.....</b>	<b>7</b>
1.1. <u>Présentation de la commune d'Ozoir-la-Ferrière</u> .....	7
1.1.1. Localisation .....	7
1.1.2. Intercommunalité .....	8
1.3. Planification supracommunale .....	9
1.1.3. Historique .....	11
1.2. <u>Le milieu physique</u> .....	13
1.2.1. Topographie.....	13
1.2.2. Géologie .....	14
1.2.3. Pédologie.....	15
1.2.4. Hydrographie et hydrologie.....	16
<i>Les eaux phréatiques</i> .....	17
1.2.5. Les zones humides .....	18
1.2.6. Le climat.....	20
1.2.7. Qualité de l'air.....	21
1.3. <u>Les risques et nuisances</u> .....	24
1.3.1. Les risques naturels.....	24
<i>Risque de retrait gonflement des argiles</i> .....	24
<i>Risque d'inondation par remontées de nappes</i> .....	25
<i>Risque de mouvements de terrain</i> .....	26
1.3.2. Les risques technologiques.....	26
<i>Les installations classées</i> .....	26
<i>Inventaire des anciens sites industriels et activités de services</i> .....	27
<i>Sites pollués ou potentiellement pollués</i> .....	27
<i>Le transport des matières dangereuses (TMD)</i> .....	30
1.3.3. Nuisances sonores.....	32
1.4. <u>Environnement naturel et agricole</u> .....	35
1.4.1. Des espaces forestiers étendus.....	35
<i>Des ZNIEFF de type 2</i> .....	35
<i>L'Arc boisé</i> .....	36
1.4.2. Les espaces agricoles .....	38
1.4.3. Des espaces verts importants dans la ville .....	38
<i>Les parcs</i> .....	38
<i>La trame verte du tissu pavillonnaire</i> .....	39
1.4.4. Continuités écologiques .....	40
1.4.5. Espèces protégées et espèces envahissantes.....	41
1.5. <u>Paysages et structure urbaine</u> .....	44
1.5.1. Les étapes de l'urbanisation.....	44
1.5.2. Approche visuelle des paysages actuels.....	51
<i>Les grandes caractéristiques paysagères</i> .....	51
<i>Les vues depuis la RN 4</i> .....	56
<i>Les entrées de ville par la route</i> .....	59
<i>L'arrivée par la gare ferroviaire</i> .....	63
1.5.3. Analyse du tissu bâti .....	65
<i>Le centre ville</i> .....	66

<i>Un tissu pavillonnaire dans le prolongement du centre ville</i> .....	70
<i>Les lotissements des années 1930 : l'Archevêché et la Douvre</i> .....	71
<i>Les lotissements des années 1970 : la Résidence Vincennes et le Clos de la Vigne</i> ...	72
<i>Le quartier de la Brèche aux Loups</i> .....	73
<i>Les ZAC</i> .....	74
<i>Les quartiers d'habitat collectif</i> .....	78
<i>La zone d'activités</i> .....	80
<i>Les équipements</i> .....	81
<i>Les patrimoine receencé</i> .....	79
1.6. <u>Accessibilité et déplacements</u> .....	85
1.6.1. Transports routiers .....	85
<i>Un réseau routier dense</i> .....	85
<i>Trafic routier</i> .....	86
<i>Stationnement</i> .....	87
1.6.2. Transports en commun.....	87
<i>Desserte ferroviaire</i> .....	87
<i>Réseau de bus</i> .....	88
<i>Accessibilité</i> .....	89
1.6.3. Liaisons douces.....	89
1.7. <u>Déchets et réseaux</u> .....	92
1.7.1. La gestion des déchets.....	92
1.7.2. Qualité de l'eau potable .....	93
1.7.3. Les réseaux .....	94
<i>Eau potable</i> .....	94
<i>Réseau d'assainissement</i> .....	94
<i>Communication numérique</i> .....	95
<b>2. Diagnostic socio-économique</b> .....	<b>97</b>
2.1. <u>Démographie</u> .....	97
2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants.....	97
2.1.2. La structure par âges .....	99
2.1.3. Les ménages .....	100
2.2. <u>Les logements</u> .....	103
2.2.1. Evolution du parc de logements .....	103
2.2.2. La structure du parc de logements .....	104
2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales .....	104
<i>La typologie</i> .....	104
<i>Le statut d'occupation</i> .....	104
<i>L'époque d'achèvement</i> .....	105
<i>Le nombre de pièces des résidences principales</i> .....	105
2.2.4. Le parc locatif aidé.....	106
2.2.5. Accueil des gens du voyage .....	106
2.2.6. Construction de logements .....	107
2.3. <u>Les activités économiques</u> .....	110
2.3.1. Caractéristiques de la population active.....	110
<i>Population active et chômage</i> .....	110
<i>Lieu de travail des actifs</i> .....	110
<i>Profil socio-professionnel</i> .....	110
2.3.1. Caractéristiques de l'emploi et des activités .....	111
<i>Activités commerciales</i> .....	112

<i>Zone d'activités</i> .....	113
2.3.2. Flux .....	114
<i>Création d'entreprises</i> .....	114
<i>Construction de locaux</i> .....	115
2.4. <u>Equipements et services</u> .....	117
2.4.1. Equipements administratifs et services publics .....	117
2.4.2. Etablissements scolaires et para scolaires .....	118
2.4.3. Equipements sportifs .....	118
2.4.4. Equipements socio-culturels .....	119
2.4.5. Services sociaux .....	119
2.4.6. Eglises et cimetières .....	119

## **CHAPITRE 2 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....122**

<b>1. Identification des besoins</b> .....	<b>122</b>
1.1. Production de logements .....	122
1.2. Développement économique .....	122
1.3. Equipements .....	123
1.4. Transports et accessibilité .....	123
1.5. Protection de l'environnement .....	123
<b>2. Définition des objectifs</b> .....	<b>124</b>
2.1. Promouvoir un fort dynamisme résidentiel .....	124
2.2. Améliorer la structuration des activités économiques .....	125
2.3. Améliorer le système de déplacement et l'accessibilité .....	125
2.4. Valoriser le patrimoine environnemental et paysager .....	126
<b>3. Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable</b> .....	<b>127</b>
3.1. Objectif d'équilibre .....	127
3.2. Objectif de diversité et de mixité sociale .....	128
3.3. Objectif de protection .....	129
<b>4. Les perspectives d'évolution</b> .....	<b>129</b>
4.1. Habitat .....	129
4.2. Population .....	130
4.3. Activités économiques .....	130
4.4. Equipements et transports .....	131
4.5. Cadre de vie .....	131
4.6. Espaces naturels et agricoles .....	132

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION.....134**

<b>1. Caractères généraux des zones</b> .....	<b>134</b>
1.1. Les zones urbaines .....	134
1.2. Les zones à urbaniser .....	173
1.3. Les zones agricoles .....	173

1.4. Les zones naturelles.....	176
<b>2. Cohérence du zonage avec les objectifs d’urbanisme.....</b>	<b>180</b>
<b>3. Programme d’équipements.....</b>	<b>181</b>
<b>CHAPITRE 4 : RESPECT DES PRESCRIPTIONS D’INTERET GENERAL.....</b>	<b>183</b>
<b>1. Compatibilité avec les lois d’aménagement et d’urbanisme.....</b>	<b>183</b>
1.1. Loi relative à la solidarité et au Renouveau urbain.....	183
1.2. Prescriptions nationales ou particulières qui s’imposent.....	183
<b>2. Planification supracommunale.....</b>	<b>184</b>
2.1. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux de l’Yerres (SAGE).....	184
2.2. Plan de déplacement urbain d’Ile-de-France (PDUIF).....	185
2.3. Projet de SCOT Frange Ouest Plateau de Brie.....	186
<b>3. Les Servitudes d’Utilité Publique.....</b>	<b>187</b>
<b>4. Autres prescriptions.....</b>	<b>189</b>
4.1. Voies bruyantes.....	189
4.2. Voies à grande circulation.....	189
4.3. Lutte contre le saturnisme.....	189
4.4. Secteurs d’intérêt archéologique.....	190
4.5. Exploitation des mines d’hydrocarbures.....	190
4.6. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.....	190
<b>CHAPITRE 5 : INCIDENCES DU PLU.....</b>	<b>192</b>
<b>1. Incidence sur l’environnement bâti.....</b>	<b>192</b>
<b>2. Incidence sur les milieux naturels et les paysages.....</b>	<b>193</b>
<b>CHAPITRE 6 : TABLEAU DES SURFACES.....</b>	<b>195</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>199</b>

# **Chapitre 1**

## **SITUATION ACTUELLE DE LA COMMUNE**

# 1. Etat initial du site et de l'environnement

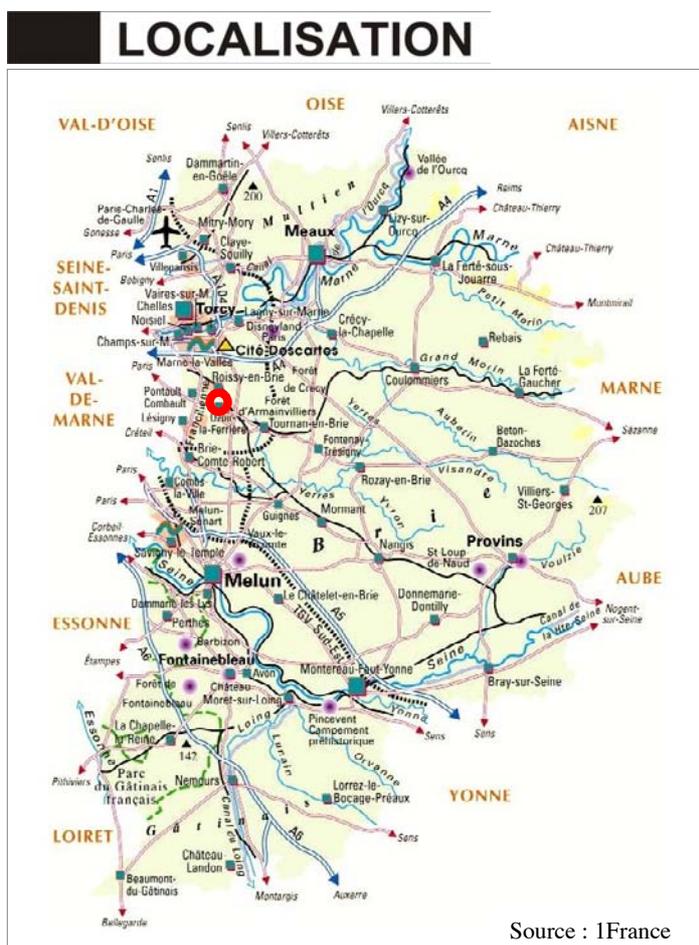
## 1.1. Présentation de la commune d'Ozoir-la-Ferrière

### 1.1.1. Localisation

Ozoir-la-Ferrière, d'une superficie de 1558 hectares, est située dans l'Ouest du département de la Seine et Marne, à environ une trentaine de kilomètres de Paris et du chef-lieu de département (Melun). Elle appartient au canton de Roissy en Brie et est inscrite dans le triangle constitué par la route nationale 4 et les routes départementales 471 et 21. La voie de chemin de fer Paris-Tournan borde l'agglomération à l'Est et constitue la limite entre l'urbanisation et la forêt.

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- Roissy en Brie au Nord
- Gretz-Armainvilliers à l'Est
- Chevry-Cossigny au Sud
- Férolles-Atilly au Sud-Ouest
- Lésigny au Sud-Ouest
- Pontault-Combault au Nord-Ouest
- Pontcarré au Nord-Est



### 1.1.2. Intercommunalité

La commune fait partie du syndicat intercommunal d'Etudes et de Programmation de la Frange Ouest du Plateau de Brie (SMEP), qui a en charge l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial et regroupe les communes de : Brie-Comte-Robert, Servon, Lésigny, Férolles-Attilly, Chevry-Cossigny, Ozoir-la-Ferrière, Pontault-Combault et Roissy en Brie. Le SCOT a été approuvé le 27 novembre 2012.

Le SMEP regroupe 8 communes réparties sur trois EPCI à fiscalité propre :

- La Communauté de Communes de l'Orée de la Brie (3 communes) :

Brie-Comte-Robert, Chevry-Cossigny et Servon.

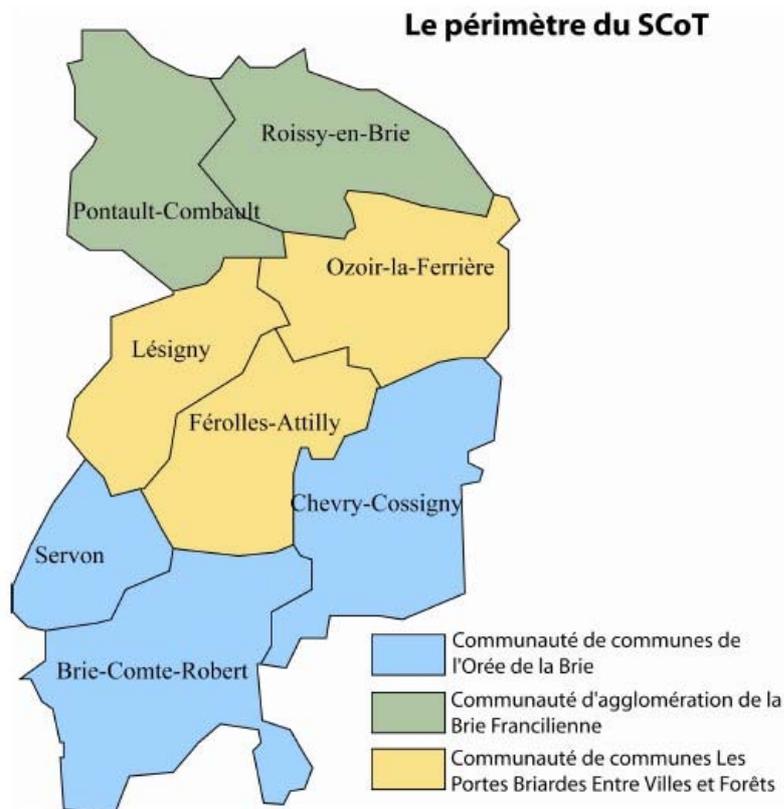
- La Communauté d'Agglomération de la Brie Francilienne (2 communes) :

Pontault-Combault et Roissy-en-Brie.

- La Communauté de Communes Les Portes Briardes, entre Villes et Forêts (4 communes dont 3 dans le périmètre du SCoT) :

Férolles-Attilly, Lésigny, Ozoir-la-Ferrière.

La Communauté de Communes Les Portes Briardes a été créée en janvier 2010 et regroupe les trois communes précédemment énoncées ainsi que Gretz-Armainvilliers et Tournan-en-Brie, situées au Sud-Est d'Ozoir-la-Ferrière, hors du périmètre du S.Co.T. Cela représente environ 45 000 habitants.



### **1.3. Planification supracommunale**

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) « est tout d'abord l'affirmation de la dimension stratégique de l'aménagement du territoire régional. Il est aussi l'occasion de la définition d'objectifs et d'orientations, qui constituent le coeur du document et traduisent les choix d'aménagement. »

Le SDRIF 2008 a été adopté en septembre 2008. Ce document fixe des objectifs stratégiques régionaux tels que la réduction de la consommation d'espace, le rééquilibrage de l'habitat social, la préservation et la valorisation des espaces naturels, la réduction du trafic automobile...

« La territorialisation des politiques d'aménagement trouve sa traduction au travers des cartes, qui illustrent les enjeux et objectifs. Elle s'exprime également dans les cadrages quantitatifs qui concernent essentiellement la construction annuelle de 60 000 logements, ainsi que la création et la répartition équilibrée d'emplois. »

Le PLU d'Ozoir-la-Ferrière est compatible avec le SDRIF 2008. Au titre de la loi du 15 juin 2011, un dossier de demande de dérogation du SDRIF 1994 a été réalisé par le SCOT. La dérogation a été acceptée par le Conseil Régional.

Voici un zoom de la carte générale de destination des sols sur le territoire communal d'Ozoir-la-Ferrière. On identifie ainsi un secteur d'urbanisation préférentielle au Sud de la RN4, représenté par 3 pastilles orange correspondant chacune à une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares par pastille, ce qui fait un total de 75 hectares d'urbanisation nouvelle.

Deux pastille rouges à proximité de la gare correspondent à des secteurs de densification préférentielle. Elles indiquent un potentiel sur les parties mutables de ces secteurs.

Par ailleurs, le SDRIF présente des continuités écologiques ou coupures d'urbanisation à maintenir au Nord-Ouest de la commune.

**SDRIF 2008 – Extrait de la carte générale de destination des sols – Ozoir-la-Ferrière**



**Vocation urbaine**

espace urbanisé à optimiser

secteur de densification préférentielle

secteur d'urbanisation préférentielle

secteur d'urbanisation conditionnelle

pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale

front urbain d'intérêt régional



**Vocation naturelle**

espace agricole

espace boisé ou naturel

espace de loisirs

espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public

continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir

continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer



**Infrastructures de transport**

Réseau routier :

existant

tracé

principe de liaison

principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)

nouveau franchissement



**Fleuve et espaces en eau**



**Aéroport - aérodrome**



Limite de commune



### 1.1.3. Historique

(Source : Site Internet d'Ozoir-la-Ferrière)

- **Les origines**

Bien que l'on ne possède que peu de documents sur l'histoire de la ville avant le IX<sup>e</sup> siècle, des fouilles archéologiques ont permis d'établir que l'immense forêt sur laquelle est située la commune abritait autrefois des forges de fer (des Ferrières). A une époque où on n'employait d'autre combustible que le bois, il n'est pas étonnant que le travail du fer ait pris une grande importance au sein de cette forêt proche de Paris. On note ainsi dans une monographie consacrée à la commune écrite en 1889 par l'instituteur E. Millard : "On retrouve dans le voisinage de l'Église, en creusant le sol, une grande quantité de scories de fer".

En 856, un acte d'échange précise que le lieu d'Ozoir est simplement appelé "Oratoire". Imbert, évêque de Paris, parlait dans une charte de l'an 1050, d'une église située "In Silva Ferrariensi". En ce temps, les bûcherons se réunissaient là pour l'office du dimanche. Cette chapelle, érigée sous le vocable de St Pierre, marqua l'emplacement d'une localité qui prit le nom de Horeor. La déformation de l'appellation d'origine nous amène à l'orthographe actuelle d'Ozoir-la-Ferrière. De Horeor en 1166 on passe à Oroir la Ferrière en 1312. La prononciation brioise tendant à effacer le R au profit du Z.

Au XIII<sup>e</sup>, l'archevêque de Paris qui avait réuni à son archevêché l'abbaye de Saint-Maur, fit l'abandon de la forêt à ses hôtes en l'an 1238 à condition que ceux-ci la défrichent et qu'ils la mettent en culture. Plus tard, on trouve la trace d'une contestation entre le curé du lieu "Jean" et l'abbaye qui se conclura en 1241 par un accord ratifié par l'évêque de Paris, Guillaume d'Auvergne.

Au XIV<sup>e</sup> siècle, plusieurs propriétaires se partageaient les lieux, et le Roi lui-même en possédait 24 arpents. A son tour, Charles V les donna à l'abbaye de Saint-Maur en 1362 pour d'autres biens.

- **Évolutions importantes**

Au XVII<sup>e</sup>, Hardoin de Beaumont de Péréfixe, membre de l'Académie, nommé archevêque de Paris en 1662, après avoir été précepteur de Louis XIV et évêque de Rodez, voulu procurer quelques avantages au village d'Ozoir-la-Ferrière dont il était devenu le seigneur en 1668. Il obtint des lettres du Roi qui accordaient à Ozoir la possibilité de tenir deux foires par an et un marché par semaine.

En 1759, la forêt devint la propriété du Roi Louis XV qui fit ouvrir les routes et allées de chasse qui existent encore. La principale était la route Royale reliant Versailles à la forêt de Crécy.

- **Ozoir et la Révolution**

En 1789, les biens de l'archevêché situés sur le territoire de la commune étaient constitués de 730 arpents de bois. Ils furent mis à la disposition de l'État et vendus comme biens nationaux en vertu des décrets de l'Assemblée Constituante du 13 mai et 16 juillet 1790. Les officiers municipaux élus à cette époque prirent alors le nom de Maire, de Procureur de la commune et de Secrétaire greffier. Ils eurent à régler beaucoup de différents.

Le 22 janvier 1790, à la demande des administrateurs du département, la commune constitue une liste des mendiants résidant alentours afin de réduire leur nombre et d'améliorer leur sort en créant des activités de cantonniers et de filage pour les jeunes filles pauvres.

Au mois de juillet 1792, lorsque l'Assemblée proclame la Patrie en Danger, Ozoir fournit son contingent de volontaires "brûlant du désir de venger la Patrie contre les tyrans qui veulent l'opprimer". A la même période la ville ouvre des ateliers de fabrication de salpêtre destinés à la confection de poudre à fusil et de piques.

- **Le XIXe siècle**

L'Empire se conclura en 1814 et 1815, par l'occupation d'Ozoir-la-Ferrière par les Russes auxquels on attribue de nombreuses exactions. Le cinquième du montant des contributions personnelles de l'arrondissement de Melun fut même réquisitionné pour fournir à l'artillerie russe des fers à cheval, des clous et de la graisse.

En 1832 une épidémie de choléra ravage la population de juin à août. Sur environ 700 habitants, 49 décès sont déplorés. En 1836 l'agrandissement du lavoir public devenu insuffisant occasionne l'acquisition d'un terrain par la commune pour la somme de 500 F. Le 8 juin 1839, c'est un orage de grêle épouvantable qui occasionnera de nombreux dégâts sur les récoltes dont la destruction des jardins et arbres fruitiers, au point d'entraîner la ruine de quelques fermiers qui ont dû abandonner leur ferme. En 1846 la commune se dote d'une Mairie-Ecole, l'actuelle Maison Commune située à côté de l'Eglise, les locaux de la Mairie étant à l'étage et la salle de classe au rez-de-chaussée. En 1867, le clocher de l'église est équipé d'une horloge qui coûtera 1500 F à la commune.

1870/1871 fut une période noire pour Ozoir qui subit l'occupation du deuxième régiment d'artillerie prussienne, les troupes allemandes Wurtembergois. La ville n'a pas subi de combats. Pourtant ce ne sont pas moins de 4000 hommes qui investirent la localité le jour de la bataille de Champigny.

- **Les temps modernes**

Les combats de 1914-18 n'ayant pas atteint la région d'Ozoir-la-Ferrière, la forêt n'eut pas à souffrir de la Première Guerre Mondiale.

L'occupation allemande au cours de la Seconde Guerre Mondiale, occasionna la disparition des plus beaux arbres de la région et notamment les chênes qui servirent à la construction de divers ouvrages. Après ces années de guerre, les châtelains récupérèrent leurs biens en fort mauvais état. A tel point que le château de la Chauvennerie dut même être rasé. Le magnifique château de "La Chauvennerie" se trouvait sur la route menant d'Ozoir à Chevry-Cossigny. Il était entouré d'environ 120 ha de terre et de forêts permettant de se livrer à la chasse. Il fut détruit par son propriétaire en 1946, les pierres ayant probablement servi à la reconstruction de l'église de Tournan. Une partie des communs existe encore aujourd'hui.

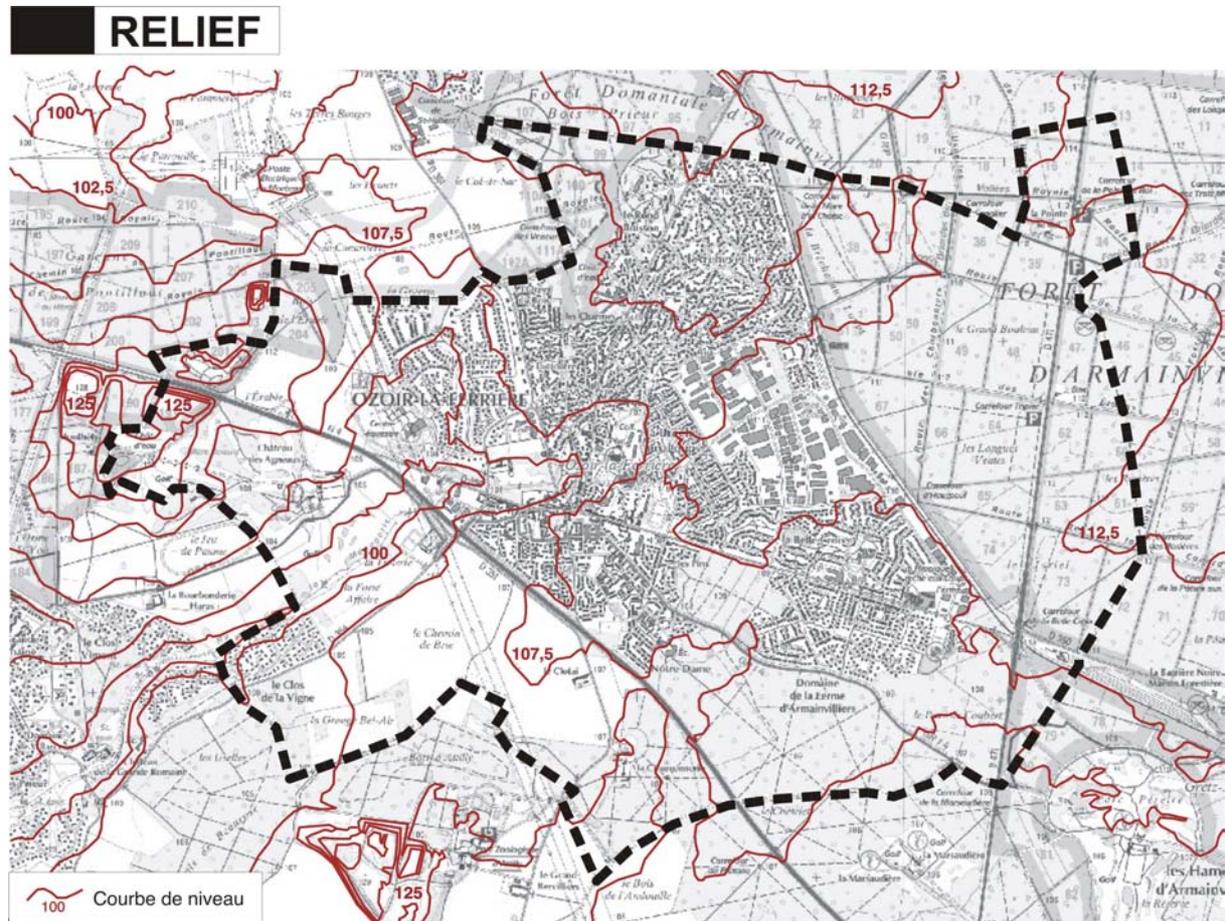
- **Évolution de la ville**

De 1870 à 1900, seule la partie centrale du village connut une évolution d'une trentaine de maisons entre la Ferme des Agneaux et celle de la Doutre. Une deuxième Mairie-Ecole (garçons & filles) voit le jour en 1899, l'actuelle école arluison. Entre 1900 et 1926, 27 maisons seront encore construites autour du centre mais le réel développement de la localité commence en 1927 avec les lotissements de l'Archevêché et de la Doutre (2600 lots). Suit une nouvelle urbanisation en 1956 avec des logements HLM et 598 pavillons en 1968 dans le quartier de la Brèche aux loups. Le quartier Notre Dame se dote aussi de 610 pavillons en 1972 et depuis la ville n'a cessé de s'agrandir jusqu'à atteindre ses limites de constructibilité aujourd'hui.

## 1.2. Le milieu physique

### 1.2.1. Topographie

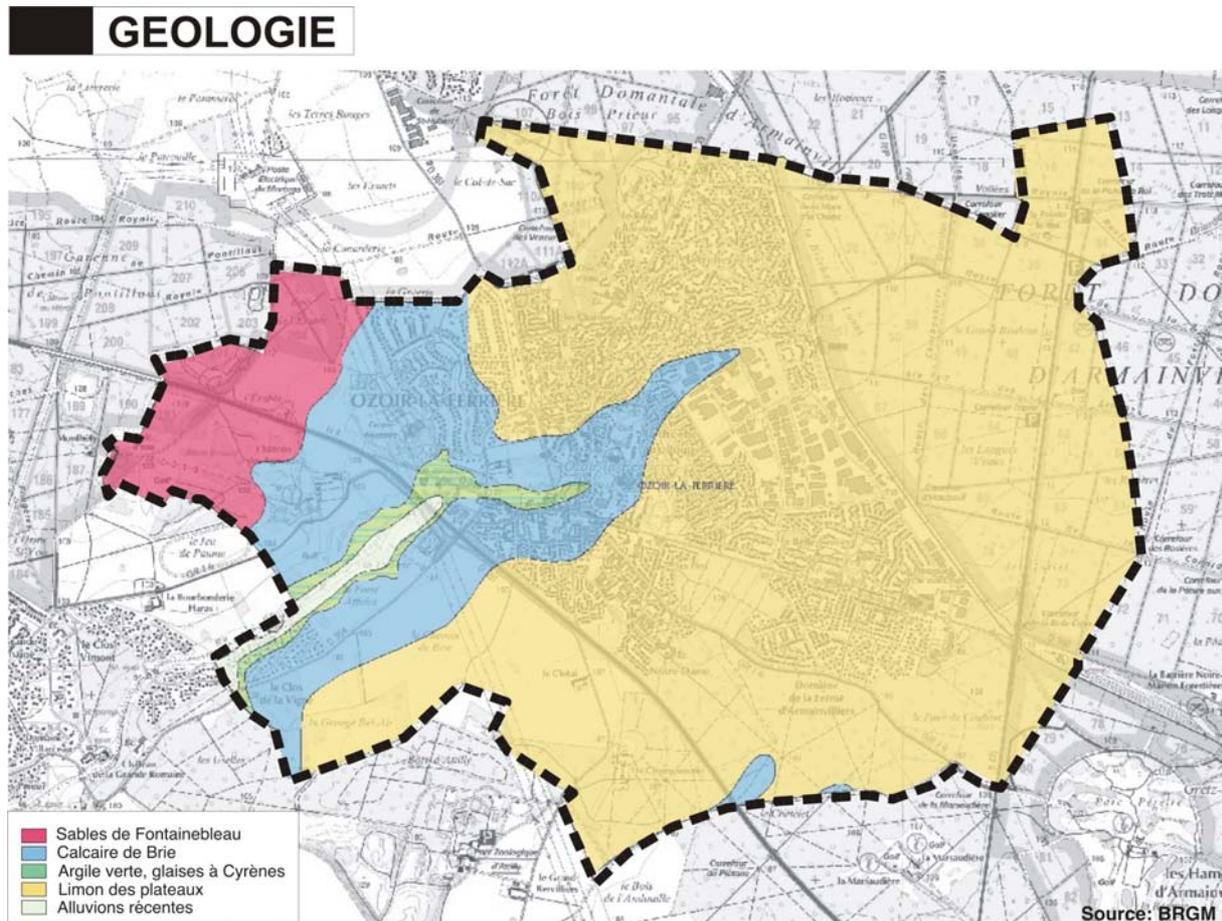
(Source : carte IGN)



Ozoir-la-Ferrière est située à l'extrémité Ouest du plateau de la Brie. Mise à part la vallée du rû de la Ménagerie, la commune se trouve située sur deux plateaux légèrement inclinés d'Est en Ouest. L'altitude moyenne est comprise entre 106 et 108 mètres. Le point le plus haut de la commune est situé à l'extrémité Ouest du territoire à 125 mètres d'altitude. Le point le plus bas est à 100 mètres d'altitude et se situe au niveau du rû de la Ménagerie.

## 1.2.2. Géologie

(Source : BRGM)



L'ancien village d'Ozoir-la-Ferrière est presque entièrement situé sur la forme sannoisienne de Brie composée d'une alternance de calcaires et d'argile à meulière. Cet horizon, dont l'épaisseur ne dépasse pas 5 à 10 mètres, est masqué par quelques mètres de limons sablo-argileux (quarternaire) et au Nord-Ouest du bourg par un lambeau de sables stampiens de Fontainebleau.

Les meulières surmontent les Marnes vertes et supragypseuses du Sannoisien inférieur et du Bartonier supérieur épaisses d'une vingtaine de mètres. Ces marnes affleurent dans le rû de la Ménagerie au droit d'Ozoir-la-Ferrière.

Les calcaires silicieux sous-jacents du Champigny sont plus marneux à la base ; ils n'apparaissent en affleurement ou sont masqués par quelques mètres d'alluvions argileuses que dans la vallée à partir du Quinconce en descendant vers Lésigny.

Depuis 1930, l'agglomération nouvelle se situe sur les limons des plateaux.

On peut distinguer différentes couches géologiques :

### - **Limons des plateaux**

Cette formation meuble recouvre de vastes étendues à la surface des plateaux. Constitués par des dépôts argilo-sableux fins et compacts, parfois liés et zonés, avec passages de cailloutis,

ils sont brun-foncé et argilo-sableux vers le sommet, parfois fendillés dans la partie moyenne, de couleur plus claire et calcaireux à la base. Leur épaisseur est variable : 2 à 3 mètres. Ils sont souvent difficiles à distinguer de l'argile à Meulière, présentant un aspect comparable.

- **Sables de Fontainebleau**

Situés à l'ouest de la commune, ils affleurent sous forme de petites buttes résidentielles. Les dépôts sont relativement peu puissants (10 à 12m). Ils sont composés de sables blancs, jaunes et rougeâtres, quartzeux, fins et légèrement micacés. Ils ne renferment aucun gisement fossilifère.

- **Marnes, calcaire et meulière de Brie**

Elles constituent la plateforme structurale supérieure de la Brie, l'assise est entièrement silicifiée et se présente sous le faciès meulier.

- **Argiles vertes et glaises à Cyrènes,**

Leur assise se compose de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, où s'intercalent de nombreux bancs de nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium, à forte densité. La masse, dont l'épaisseur moyenne est de 5 mètres, repose sur les Glaises à Cyrènes, composées d'argiles marneuses jaunes, vertes et grises, avec filets de sable fin, et parfois des niveaux fossilifères. Sèches, les Argiles vertes se débitent en petits blocs; humides, elles deviennent plastiques et sont responsables du risque de retrait gonflement des argiles identifiées sur la commune.

- **Alluvions modernes**

Ce sont des dépôts récents édifiés par les rivières sur leurs berges déprimées, constitués par des sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo-sableux et tourbeux. Elles renferment parfois une faune de Mollusques fluviatiles très variés. On y trouve aussi des genres terrestres.

### 1.2.3. Pédologie

Le sol s'est développé dans un complexe argilo-limoneux. Les sondages effectués ont révélé des sols peu différents, où seule l'épaisseur des différentes strates varie. Ainsi, a-t-on pu observer des profils assez classiques dans la région, à savoir : des sols bruns lessivés, limoneux à argilo-limoneux sur les trente premiers centimètres, devenant ensuite argilo-limoneux à argileux.

Il est d'une texture compacte et tenace, il se couvre d'eau pendant les pluies à cause de son peu de perméabilité et, pendant les temps secs, il se crevasse et se fendille. L'épaisseur de couche arable est de 0,20 à 0,30 mètres. Elle renferme en quantité suffisante les matières nécessaires aux plantes.

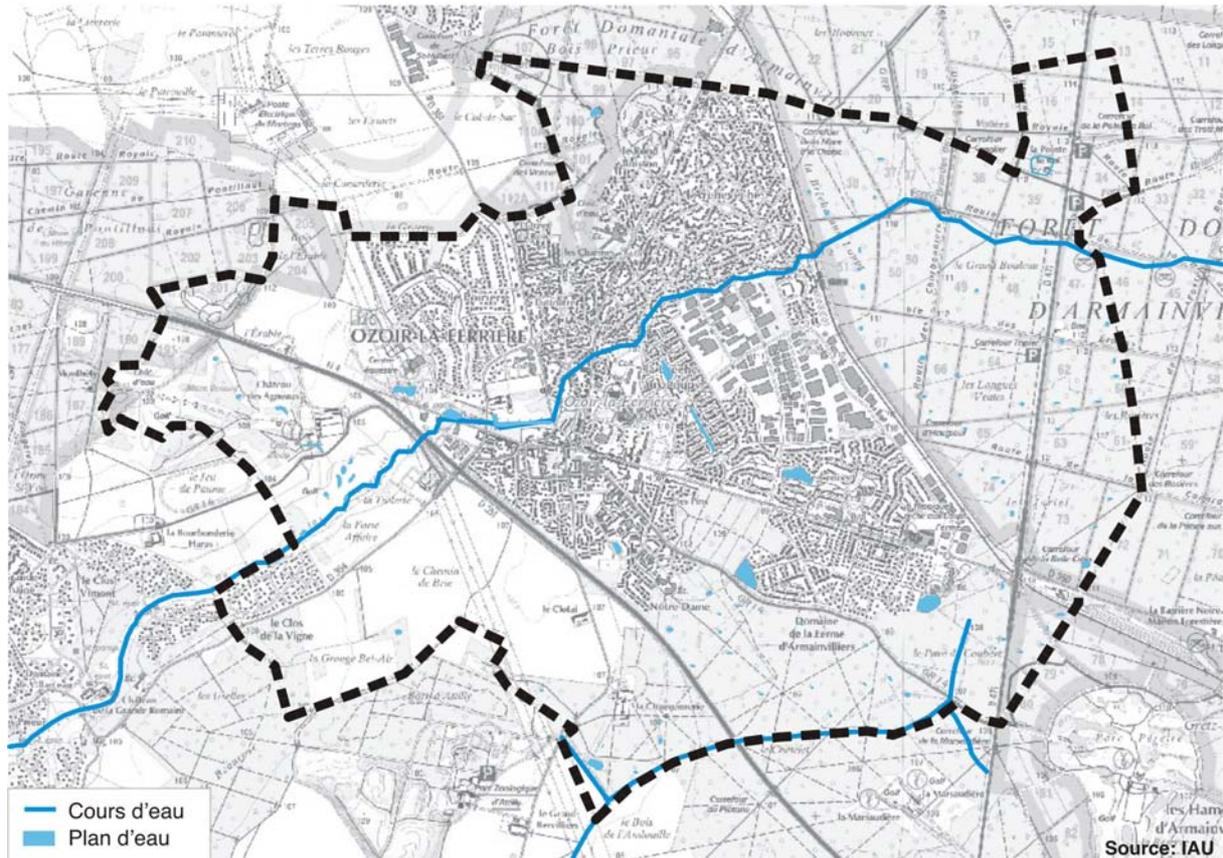
La difficulté d'écoulement de l'eau est observable par la présence de nombreuses traces d'hydromorphie apparaissant à des profondeurs variables mais toujours supérieures à 40 cm.

La transition entre les différents horizons est toujours progressive et difficile à localiser. Mis à part quelques galets de meulière, la pénétration de la tarière est assez facile : en général, 80 cm à 1m ont pu être sondés. L'humus est un mull eutrophe à mésotrophe (on note la présence de *Arum Maculatum*, signe d'un sol riche en bases).

Le sol est donc d'une très bonne qualité, assez profond et disposant d'une bonne réserve en eau, mais très sensible au tassement.

## 1.2.4. Hydrographie et hydrologie

### HYDROGRAPHIE



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres, dont dépend la commune d'Ozoir-la-Ferrière, a été approuvé le 13 octobre 2011.

Ozoir-la-Ferrière fait partie de l'unité hydrographique du bassin de l'Yerres. Elle est traversée par trois rus, affluents du ru du Réveillon :

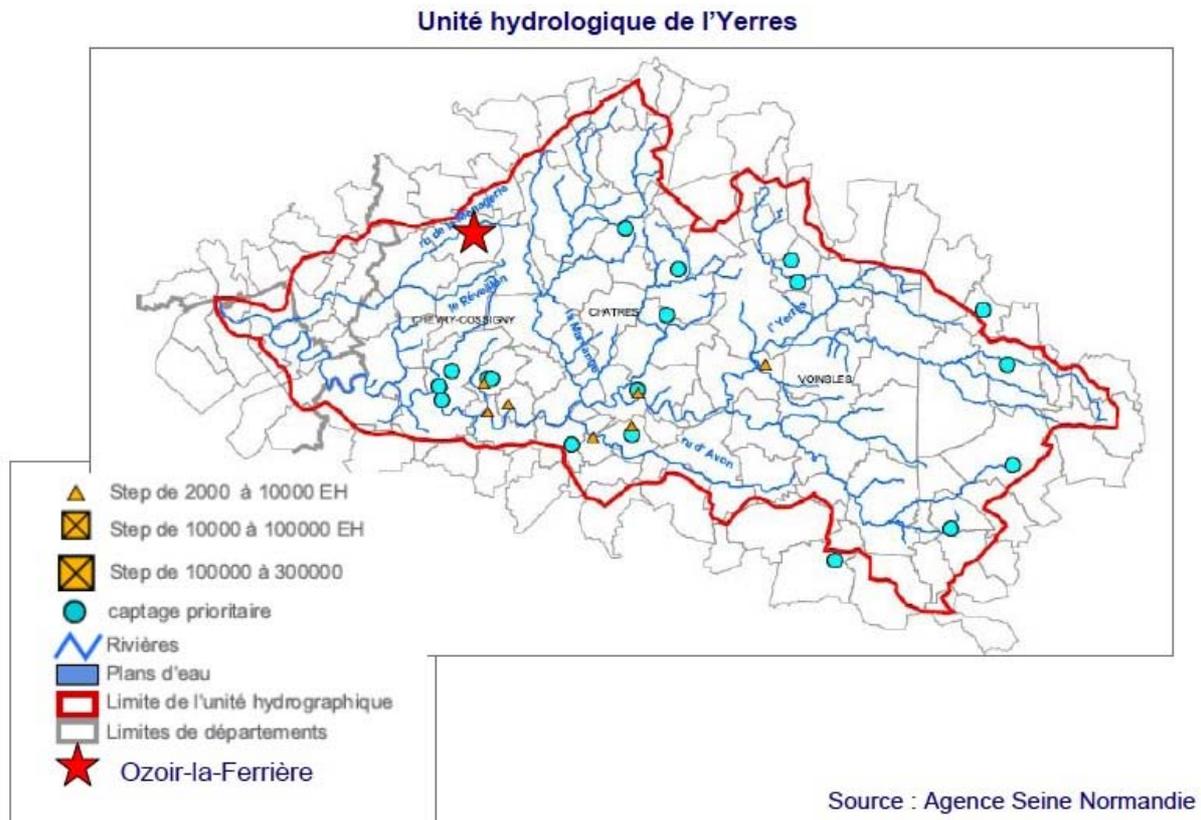
- le ru de la Ménagère, un cours d'eau de 11 km qui prend sa source dans la forêt d'Armainvilliers et traverse la ville d'Ozoir-la-Ferrière puis celle de Lésigny.
- le ru de la Ferme et le ru de la Chauvennerie, tous deux situés au Sud de l'agglomération.

Le Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et l'entretien des rus du Bassin du Réveillon (SIAR) entretient annuellement le ru de la Ménagère. Il gère l'ensemble du ru du Réveillon et ses affluents sur les cinq communes du syndicat (entretien annuel, travaux, bon écoulement, bon état physiologique...)

De nombreux plans d'eau sont également présents sur le territoire communal, qui apparaissent principalement sous forme de petites mares dans la forêt d'Armainvilliers et au sein du tissu urbanisé sous forme de bassins.

Les collectivités riveraines (Ozoir-la-Ferrière, Servon, Férolles-Attilly, Chevry-Cossigny et Lésigny en Seine et Marne) ont créé le SIAR.

Des aménagements et des dispositifs pour préserver la qualité des cours d'eau sont prévus telles que la création d'un bassin en amont du ru de la Ménagerie en forêt d'Armainvilliers, l'aménagement des berges du ru de la Ménagerie ainsi qu'une étude hydromorphologique avec une convention signée avec le SYAGE.



### ***Les eaux phréatiques***

Trois niveaux aquifères peuvent concerner le territoire de la commune d'Ozoir-la-Ferrière :

- Nappes suspendues dans les limons

A la faveur d'hétérogénéités argileuses dans les limons, ou de structures en cuvettes dans les argiles à meulière, des petites nappes peuvent exister, alimentées directement par les précipitations atmosphériques et se situant généralement à faible profondeur sous le terrain naturel. D'après le nombre de mares existant sur le plateau, notamment dans la partie Est de la commune, ces nappes suspendues doivent être très fréquentes.

- Nappes du « marno-calcaire de Brie »

La nature imperméable des marnes vertes sous-jacentes détermine la présence, dans le marno-calcaire de Brie, d'une nappe aquifère alimentée par les précipitations atmosphériques et pouvant présenter des fluctuations importantes, supérieures au mètre. D'après les rares documents disponibles, le niveau moyen du toit de cette nappe dans la zone construite devait se situer entre 1,50 m et 2,5 m sous le terrain naturel.

- Percolation sur les « marnes vertes »

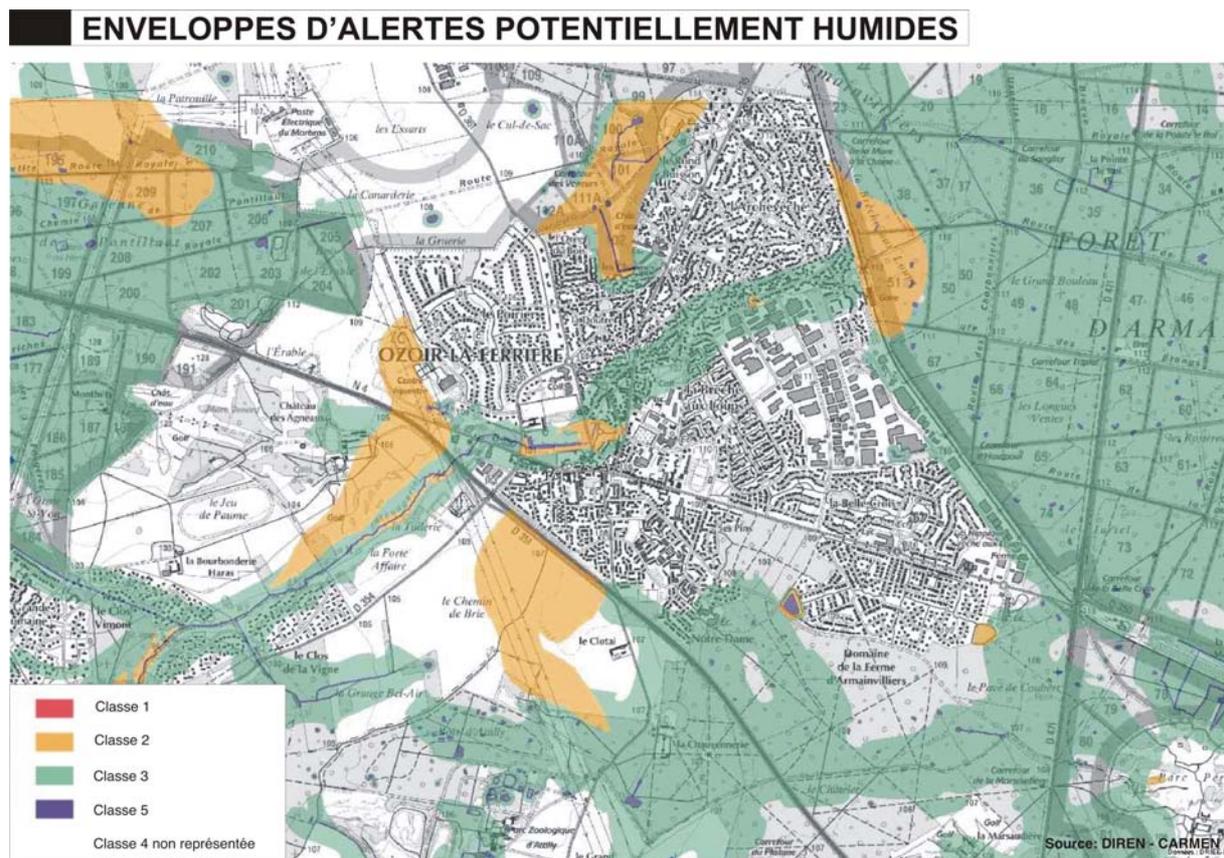
Il ne s'agit pas de nappes au sens strict. Au niveau des flancs du ru de la Ménagerie, les eaux de la nappe de Brie viennent se déverser et s'écouler à la surface des marnes vertes, au travers des formations superficielles, pour venir alimenter en bas de la pente la nappe alluviale du ru.

### 1.2.5. Les zones humides

(Source : Enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France, novembre 2010, DRIEE)

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie a repéré des enveloppes potentiellement humides de classe 2 et 3.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la D.R.E.A.L. a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur un bilan des études et une compilation des données pré-existantes, l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.



La classe 2 correspond à des « zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté ».

La classe 3 correspond aux zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

Plusieurs zones d'alerte de classe 2 ont été identifiées sur le territoire communal. Les principales sont situées :

- en centre ville : parc de la Douvre et espace vert en continuité côté Est,
  - sur le secteur du centre équestre, avec un prolongement au Sud de la RN4 le long du flanc Ouest du ru de la Ménagerie,
  - en milieu forestier, au Nord du lotissement de la Douvre et à l'Est de la gare,
  - en zone agricole, sur une partie de la zone d'extension prévue au Sud de la commune.
- Des études ont été engagées afin de déterminer les zones effectivement humides sur ce secteur.

Les enveloppes d'alerte de classe 3 sont importantes. Elles s'étendent de part et d'autres du ru de la Ménagerie et concernent aussi une bonne partie du couvert forestier.

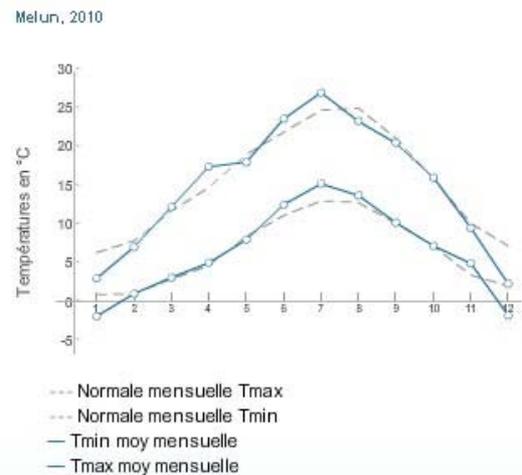
## 1.2.6. Le climat

(Source : Météofrance)

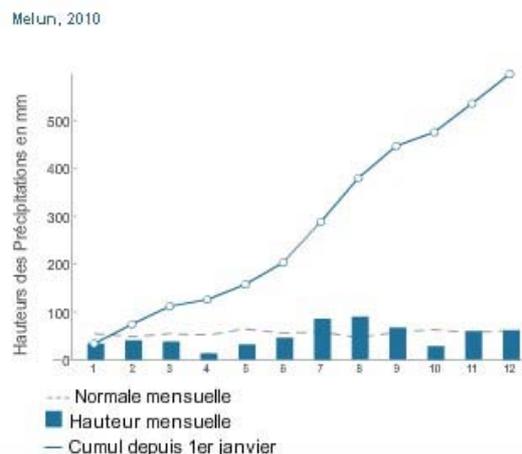
Pour le Département de Seine et Marne, les données climatiques fournies par Météo France concernent la ville de Melun.

Le climat est de type océanique dégradé, du fait de la réduction de l'activité des dépressions cycloniques au centre du bassin parisien.

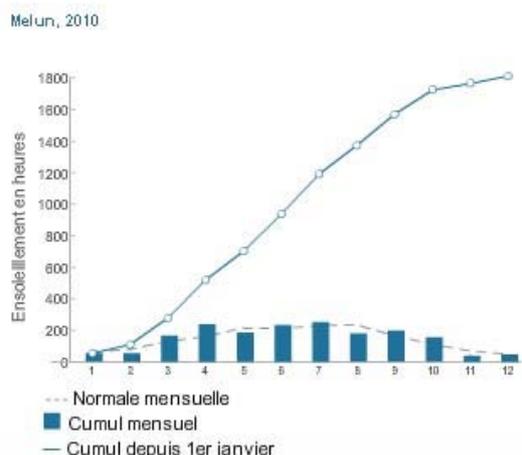
Les vallées constituent des unités plus chaudes que les plateaux balayés par les vents. Les vents dominants sont de secteur Sud-Ouest.



Sur la période 1971-2000, la température moyenne annuelle minimale est de 6,4°C et la température maximale de 15,4°C. Sur l'année 2010, elle est respectivement de 6,3°C et 14,9°C.



Entre 1971 et 2000, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 117. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit à 677,6 mm. Les extrêmes ont été relevés en 1953 (seulement 377,3 mm) et en 1999 (879,4 mm).



La durée d'ensoleillement annuelle moyenne a atteint 1731 heures sur la période 1991-2000 contre 1814 heures en 2008.

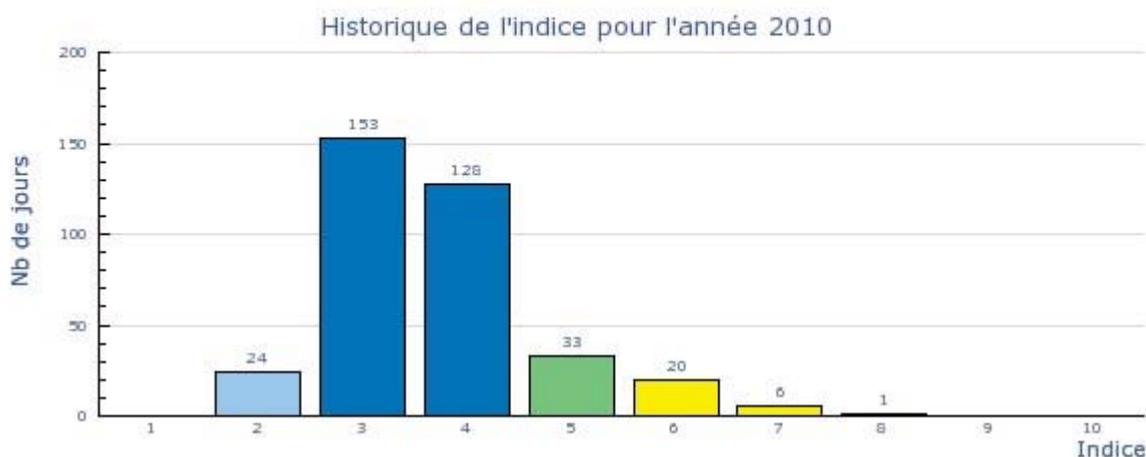
## 1.2.7. Qualité de l'air

(Source : Airparif)

La qualité de l'air à Ozoir-la-Ferrière est mesurée grâce aux stations de Lognes (station urbaine) et Melun (station périurbaine).

En 2010, l'air de la commune était globalement bon (77% des jours). Cependant, 26 jours ont connu un indice ATMO médiocre<sup>1</sup>.

### Répartition annuelle des indices pour la commune de : **OZOIR-LA-FERRIERE**



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	1	0,27%
7	6	1,64%
6	20	5,48%
5	33	9,04%
4	128	35,07%
3	153	41,92%
2	24	6,58%
1	0	0%

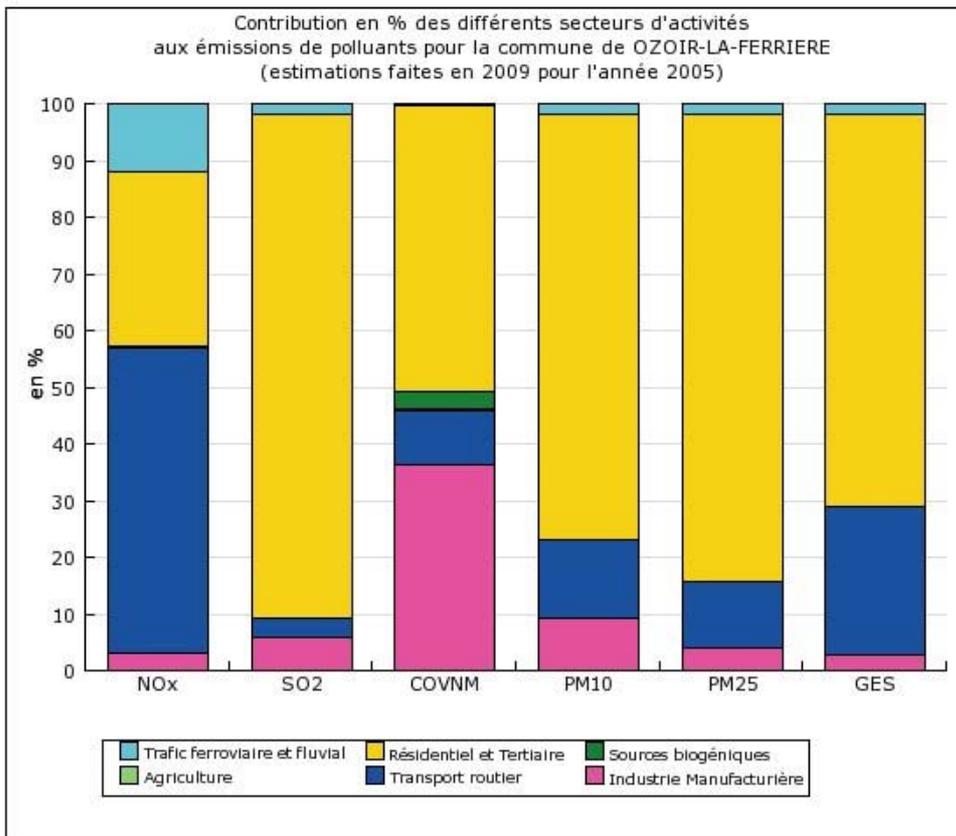
Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

<sup>1</sup> L'indice ATMO est le résultat agrégé de la surveillance de quatre polluants (dioxyde de soufre, dioxyde d'azote, ozone, et particules). L'indice est égal au plus grand des sous-indices.

Les pollutions sont principalement générées par le résidentiel et le tertiaire, responsables de la majorité des émissions de soufre, de particules fines et en suspension, et de gaz à effet de serre. Le trafic automobile constitue la deuxième source de pollutions en tant qu'émetteur d'oxydes d'azote et de gaz à effet de serre. Les activités industrielles ont une part relativement importante concernant les composés organiques volatils non méthaniques.

*Bilan des émissions annuelles pour la commune de OZOIR-LA-FERRIERE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)*

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales	93 t	10 t	292 t	34 t	30 t	43 kt



**Le milieu physique** *en résumé...*

- Ozoir-la-Ferrière est située à l'extrémité Ouest du plateau de la Brie, présentant une faible déclivité.
- L'agglomération est essentiellement située sur les limons des plateaux.
- D'importantes zones humides et potentiellement humides.
- Appartenance à l'unité hydrographique du bassin de l'Yerres.
- Le climat est de type océanique dégradé.
- La qualité de l'air est bonne.

## 1.3. Les risques et nuisances

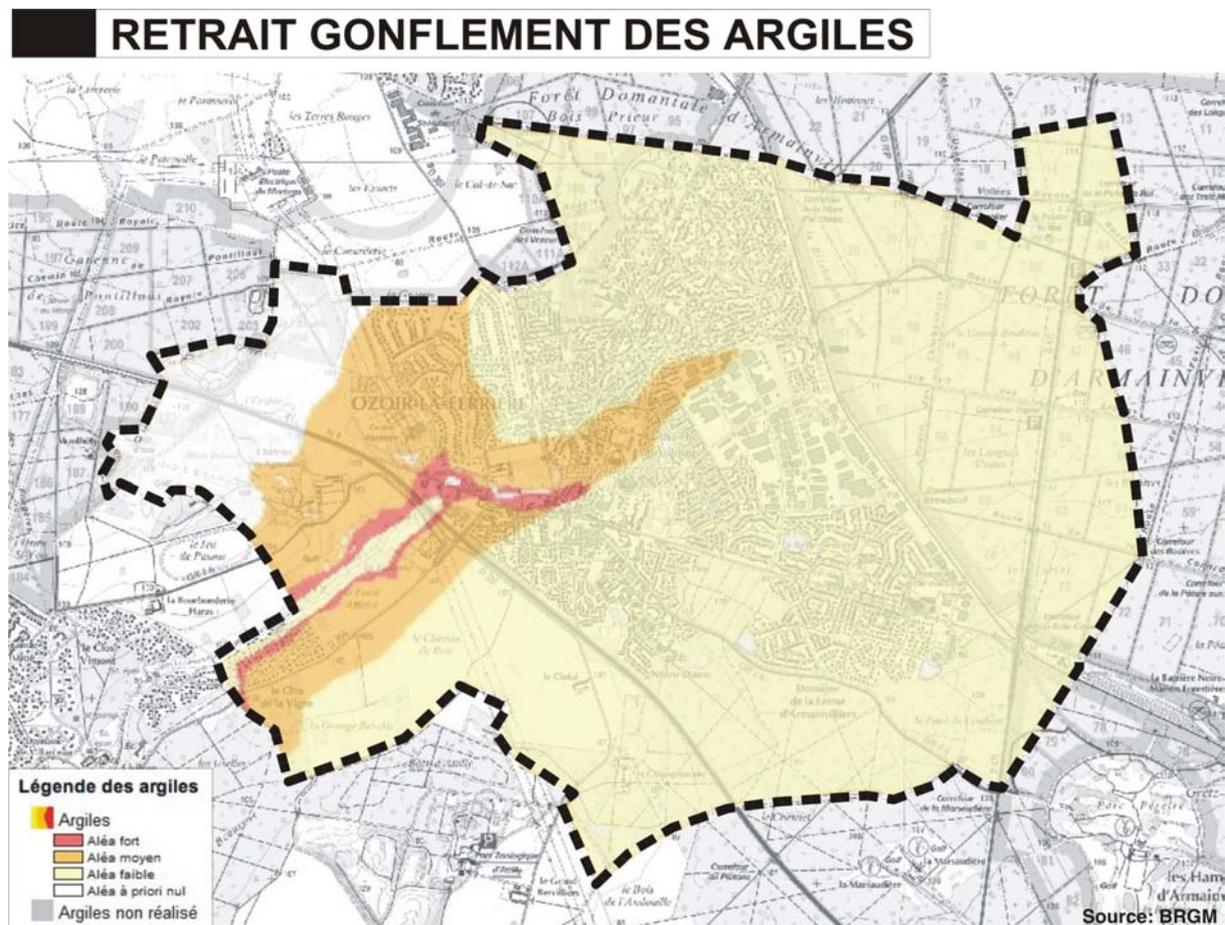
### 1.3.1. Les risques naturels

(Source : BRGM)

#### *Risque de retrait gonflement des argiles*

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.



Une zone d'aléa moyen est présente sur une partie importante du territoire communal, située à l'Ouest et s'étendant vers l'Est. Celle-ci est accompagnée, en proportion moindre, d'une zone d'aléa fort le long du ru de la Ménagerie et des étangs à proximité du centre hippique. Le reste de la commune est soumis à un aléa faible.

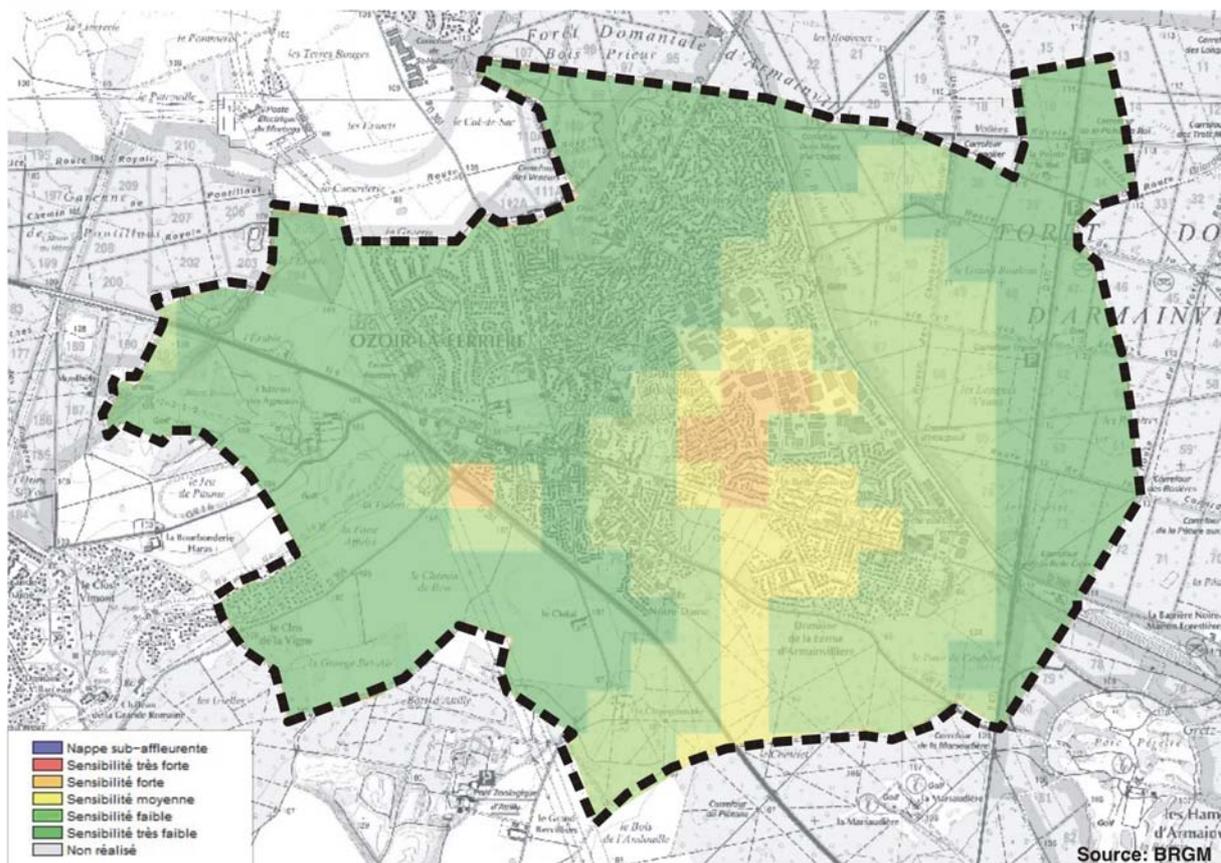
Le document « Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France – Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol » réalisé par la DIREN Ile-de-France donne des indications à suivre concernant les règles spécifiques pour les constructions.

### *Risque d'inondation par remontées de nappes*

Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).

## **SENSIBILITÉ AUX REMONTÉES DE NAPPES**



À Ozoir-la-Ferrière, la sensibilité aux remontées de nappes est faible et très faible sur la majeure partie du territoire. Elle est moyenne et forte au Sud-Est de l'agglomération. Plus précisément, la sensibilité aux remontées de nappes est forte dans les secteurs de la Brèche aux Loups, une partie Nord de la zone industrielle et une partie Ouest du quartier Belle Croix. On la retrouve également au croisement de la RN4 et de la rue de la Verrerie.

## ***Risque de mouvements de terrain***

Il n'y a pas de risques de mouvements de terrain, recensés dans les bases de données du BRGM, sur le territoire communal. Cependant, la commune est concernée par un PPR (Plan de Prévention des Risques) Mouvement de terrain. Il a été prescrit le 11 juillet 2001. Réalisé sous l'autorité du Préfet du Département, à ce jour, celui-ci est toujours en cours d'études.

## **1.3.2. Les risques technologiques**

### ***Les installations classées***

*(Source : Commune - septembre 2011)*

Celles-ci sont au nombre de 25 sur le territoire communal, dont un établissement SEVESO.

Adresse	Noms société	référence	déclaration ou autorisation	type activité
8 Avenue Henri Beaufort	Carrosserie Auto Ozoir	Récépissé 05/10/1988	D	application et séchage de peinture
13-17 Avenue Henri Beaufort	FTALON (OFFREY)	Arrêté 91 DAE 2IC 066	D+A	application de peinture
19-21 Avenue Henri Beaufort	DTS	Arrêté 91 DAGR 3PG292	A	création d'une hélistation privée
30 Avenue Henri Beaufort	CODIMAS/SCI Henri BEAUDELET	AP 09 DAIDD 1IC 179/11DRIEE075	D	Mise en demeure du 03/07/2009; mise en demeure du 01/06/2011
Rue Auguste Hudier	OZIDIS SA	récépissé 10/05/1999	D	distribution de liquides inflammables
78 rue François de Tesson	Garage Belle Croix	récépissé du 22/04/1993	D	application de peinture
Route Nationale 4	TOTAL France	arrêté 96 DAE 21C023	A+D	distribution de carburant
5 rue Henri François	SCEME EAO	récépissé 16/11/1995	D	matériel électronique
Avenue du Général Leclerc	France TELECOM	récépissé 16/02/1993	D	utilisation de batteries
31 Avenue du Général Leclerc	LESCOUAZEC	Lettre du 20/07/1993	D	Dépôt de bouteilles d'acétylène
2 rue Lavoisier	OFFREY	arrêté 87 DAE 2IC 096	D+A	Traitement de métaux
7 rue Lavoisier	BLACHE L A PARMENIERE	récépissé 28/07/1978	D	Travail des métaux : application par pulvérisation et séchage de peinture
8 rue Lavoisier	La taillanderie d'Ozoir	récépissé 17/02/1998	D	outillages forgés pour Bâtiment Public
11 rue Lavoisier	ECM	récépissé 15/04/1977	D	toile fine de précision
4 rue Louis Armand	MARTEAUX	arrêté 09DAIDD 1C166	A	récupération de fûts contenant des boues de perchloréthylène et du perchloréthylène usagé
9 rue Louis Armand	SAPRONIT IDF	récépissé 31/07/1992	D	transformation de mousse
10 rue Louis Armand	SOFRAT	récépissé 704/12/2009	D	transport de déchets et exploitation d'un groupe mobile de broyage-concassage-criblage
11 rue Louis Armand	CMIC	récépissé 25/09/2003	D	travail métaux et alliages
15 rue Louis Armand	CPI France	récépissé 17/08/1998	D	présentoirs métalliques
19 rue Louis Armand	STUDECORS	récépissé 02/12/1992	D	transformation de plastiques
23 rue Maurice Chevalier	Les armatures industrielles	récépissé 24/02/1997	D	travail de métaux
24 rue Maurice Chevalier	Dailly Socodal	arrêté 95 DAE 2IC052	A+D	traitement de surfaces
25 rue Maurice Chevalier	Recoules	arrêté 87 DAE 2IC096	A+D	élimination de déchets
23 rue Robert Schuman	STEN	arrêté 96 DAE 2 IC292	A	traitement de surfaces
Carrefour Belle Croix	SIETOM	arrêté 90 DAE 2IC025	A	compostage et traitement des déchets
rue de la Ferme du Presbytère	SIETOM	récépissé 11/09/2003	D	déchetterie 2 490 m <sup>2</sup>

- **Etablissement SEVESO**

*(Source : Inspection des installations classées)*

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est concernée par un risque industriel lié à la présence d'un atelier de traitement de surfaces des pièces métalliques utilisées dans l'industrie et l'aéronautique : STEN. Le site est classé SEVESO seuil bas. L'entreprise produit des déchets dangereux (acides, sels solides et produits contenant du cyanure). Elle a fait l'objet d'une pollution de la nappe phréatique à la suite d'un incendie survenu le 26 juillet 1992. En 1999, il a produit 155 tonnes de déchets dangereux, contre 142 en 2008 et 63 en 2007.

- **Autres établissements classés**

Ces installations peuvent être, en fonction des produits utilisés, de leur quantité et des procédés de fabrication, soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale.

### ***Inventaire des anciens sites industriels et activités de services***

*(Source : BRGM - BASIAS)*

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services. 81 activités sont répertoriées pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

Le travail et le traitement des métaux représentent une activité prédominante avec 11 sites répertoriés, et, dans le même domaine, 6 activités afférentes à la serrurerie et la ferronnerie. Sont également recensés 7 activités dans le traitement de surface, 7 garages et 4 stations-services.

### ***Sites pollués ou potentiellement pollués***

*(Source : BRGM – BASOL)*

Une autre base de données « BASOL » recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Quatre sites sont situés sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière.

- **Imprimerie François**

Coordonnées Lambert II étendu X : 625338,07 – Y : 2419060,62

Il s'agit d'une ancienne imprimerie autorisée par arrêté préfectoral du 31 décembre 1981 pour les activités suivantes : reprographie, traitement électrolytique et chimique des métaux, application d'encre; dépôts de toluène, d'encre, de bains usés de galvanoplastie, de solvants d'acide, de colorants et d'huiles. La société Imprimerie François, exploitant du site, a été mise en liquidation judiciaire le 1/07/1991, la liquidation a été clôturée en 2002. Le site de 3 hectares est situé rue Lavoisier, à proximité d'une zone d'activités et d'une zone pavillonnaire.

Ce site a fait l'objet d'une pollution de la nappe du calcaire de Brie au benzène et trichloréthylène. Compte tenu de la défaillance de l'exploitant, divers arrêtés préfectoraux ont été pris imposant aux détenteurs des mesures de mise en sécurité et de surveillance du site. La nappe du calcaire de Brie, n'est pas utilisée pour des forages d'eau potable. Il n'existe pas à proximité de puits ou forage privé connu. Le panache de pollution dépasse les limites de propriété du site. L'écoulement de la nappe se fait en direction du ru de la Ménagerie situé à environ 1km à l'Ouest du site. Le ru se jette dans le ruisseau du Réveillon, lui-même affluent de l'Yerres. Une étude détaillée des risques a été déposée en février 2002 proposant des objectifs de dépollution des eaux souterraines. Les objectifs de dépollution proposés dans le rapport ont été actés par la DRIRE et la DDASS courant 2002.

En 2013, l'imprimerie François est en cours de dépollution.

- **STEN**

Coordonnées Lambert II étendu X : 625801,98 – Y : 2418394,51

La société STEN exploite sur le site d'Ozoir-la-Ferrière un atelier de traitement de surfaces. Ce site a fait l'objet d'une pollution de la nappe phréatique à la suite d'un incendie survenu le 26 juillet 1992. Suite à un arrêté préfectoral, l'exploitant a déposé en 1994 une étude hydrogéologique montrant que la pollution ne nécessitait pas de travaux immédiats mais la réalisation d'une surveillance piézométrique.

- **VOESTALPINE ROTEC FRANCE**

Coordonnées Lambert II étendu X : 625765 – Y : 2419001

La société PRODUCTION TUBE CUTTING, filiale du groupe allemand « Rotec GMBH », s'est installée dans la zone industrielle en 1980. Ses activités consistaient à usiner à façon et à traiter des tubes métalliques.

L'établissement a fait l'objet de deux extensions successives en 1994 et en 1997.

Les activités de traitement de surface et de travail mécanique des métaux du site s'étant accrues progressivement, la société PRODUCTION TUBE CUTTING a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 26 juillet 2006.

Par courrier en date du 02 juillet 2007, la société PRODUCTION TUBE CUTTING a notifié à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne la mise à l'arrêt définitif des activités exercées sur le site d'Ozoir-la-Ferrière. Elle a transmis, le 22 février 2008, un mémoire de cessation d'activités du site, réalisé par la société APAVE en décembre 2007, comprenant un diagnostic historique et documentaire, et un diagnostic initial de l'état des sols.

En mars 2010, la société VOESTALPINE ROTEC France SA a transmis une étude de diagnostic approfondi et une évaluation quantifiée des risques sanitaires (EQRS), réalisées par l'APAVE le 1er mars 2010 et qui fait apparaître :

- la présence de trichloréthylène en quantité plus importante qu'au droit de la zone de déchets les résultats de la seconde campagne confirment la présence de pollution par des HCT uniquement en surface (moins de 1 mètre de profondeur). En revanche, on observe des teneurs importantes en HCT au niveau de SD43 et uniquement à 3 mètres de profondeur.

Le 28 septembre 2010, la société VOESTALPINE ROTEC France S.A. a transmis un rapport d'investigations complémentaires relatif à la pose de piézomètres et de piézairs sur le site. Il en ressort que :

- les analyses des gaz du sol montrent un impact important par le trichloréthylène et la présence de produits de décomposition du trichloréthylène au niveau du piézair PA2 implanté au droit de la zone de stockage des déchets ;
- les résultats d'analyses des eaux souterraines prélevées montrent un impact très important par le trichloréthylène et par le Cis au niveau du piézomètre Pz1 situé en aval hydraulique du site, en limite de propriété.

La société VOESTALPINE ROTEC France S.A. a fait parvenir un compte-rendu de travaux de dépollution par courrier du 31 août 2011.

Les résultats de la campagne de surveillance des eaux souterraines effectuée par l'APAVE les 16 et 17 août 2010 ont montré en aval hydraulique du site, des concentrations élevées en solvants chlorés et notamment en TCE. Le sens d'écoulement des eaux souterraines n'étant pas clairement établi et la zone industrielle étant impactée par les solvants chlorés, l'inspection a préconisé une surveillance des eaux souterraines avant d'envisager de nouvelles investigations au droit du site.

La surveillance des eaux souterraines a été imposée par arrêté préfectoral du 06 février 2012.

- **OFFREDY**

Coordonnées Lambert II étendu X : 625248 – Y : 2419071

La société OFFREDY a exploité de 1965 à 1990 une activité de traitement de surface et d'application de peinture sur un site localisé 2 rue Lavoisier à Ozoir-la-Ferrière. L'entreprise se situe au Nord-est de la commune sur la zone industrielle, en bordure d'une zone pavillonnaire avec jardins.

La nappe se situe à une profondeur d'environ 2 mètres sous le site.

En 1990, la société souhaite étendre son activité et transfère ses installations de traitement de surface sur un second site. Ainsi, sur le site au Nord de la Z.I., la société n'exerce plus aujourd'hui qu'une activité d'application de peinture en poudre soumise à déclaration.

A la demande de l'inspection, l'exploitant a mis en place un réseau de surveillance de la qualité des eaux souterraines au droit de son site en avril 2006.

Les analyses effectuées sur les eaux souterraines indiquent la présence d'une ou plusieurs sources de pollution dans les sols du site en composés organochlorés.

La société OFFREDY a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de prescriptions du 25 mars 2009 lui imposant un diagnostic de l'état des sols et des eaux souterraines et une surveillance de la qualité des eaux souterraines semestrielles sur les paramètres suivants : niveau de la nappe, BTEX, HCT, métaux, COHV.

En septembre 2011, l'entreprise OFFREDY a transmis un diagnostic environnemental ainsi qu'une copie de son rapport de surveillance des eaux souterraines du 21 juin 2011.

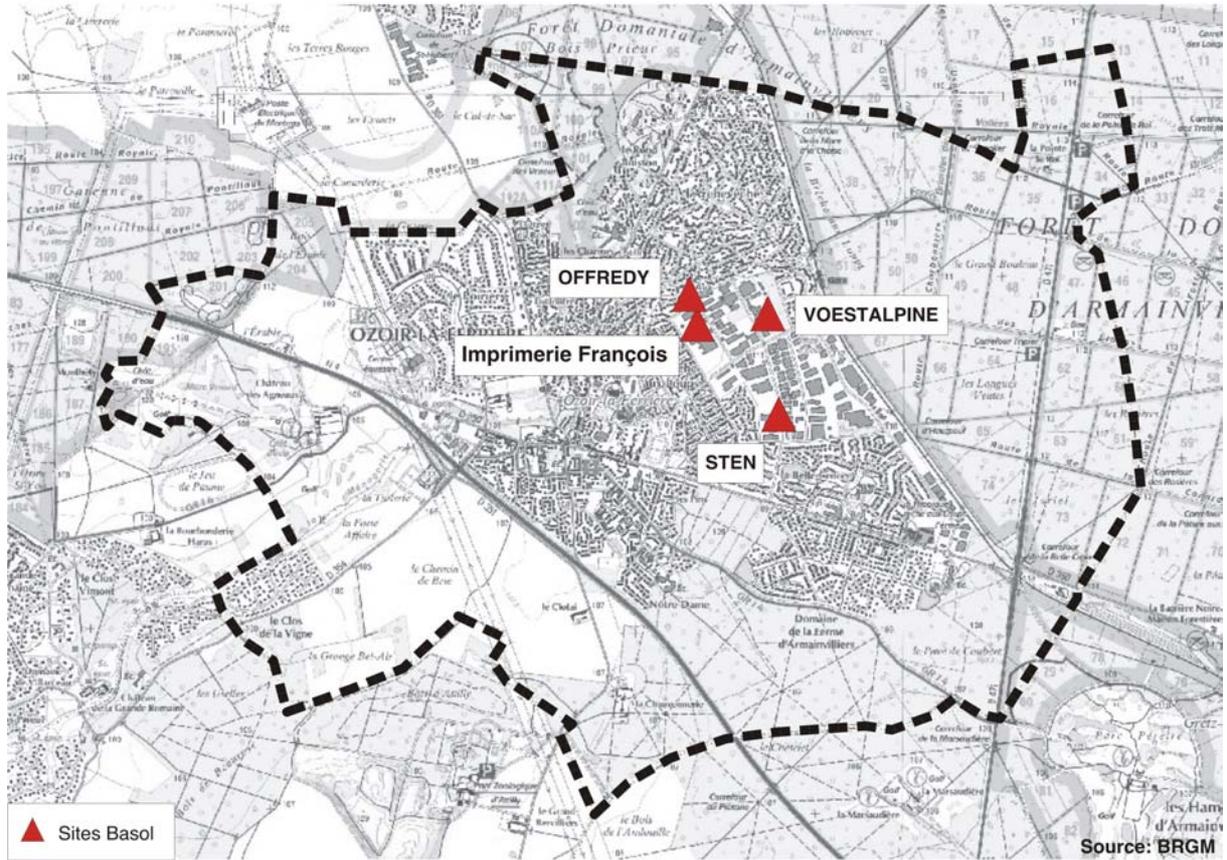
Les études successives effectuées sur le site ont mis en évidence des sources de pollution dans les sols du site en HCT et BTEX, des anomalies en HAP et PCB et des teneurs importantes dans les gaz du sol sous le bâtiment en HCT, BTEX et COHV.

Les études montrent également l'apport par les eaux souterraines de composés organochlorés extérieurs au site et une présomption de contribution du site à cette pollution. Il est également constaté en amont hydraulique de la nappe, la présence d'hydrocarbures volatils et de PCB.

Enfin, d'après les résultats des dernières campagnes de mesures des eaux souterraines, le sens d'écoulement apparent des eaux souterraines est variable. L'hétérogénéité du sous-sol semble donc perturber les écoulements au droit du site.

Un projet d'arrêté préfectoral complémentaire est en cours.

## SITES BASOL RÉPERTORIÉS



## ***Le transport des matières dangereuses (TMD)***

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est concernée par le transport de matières dangereuses, essentiellement par voie routière (notamment RN4) et par canalisations (gaz naturel).

La ville est également concernée par plusieurs canalisations sous pression de transports de matières dangereuses. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par GRTGaz.

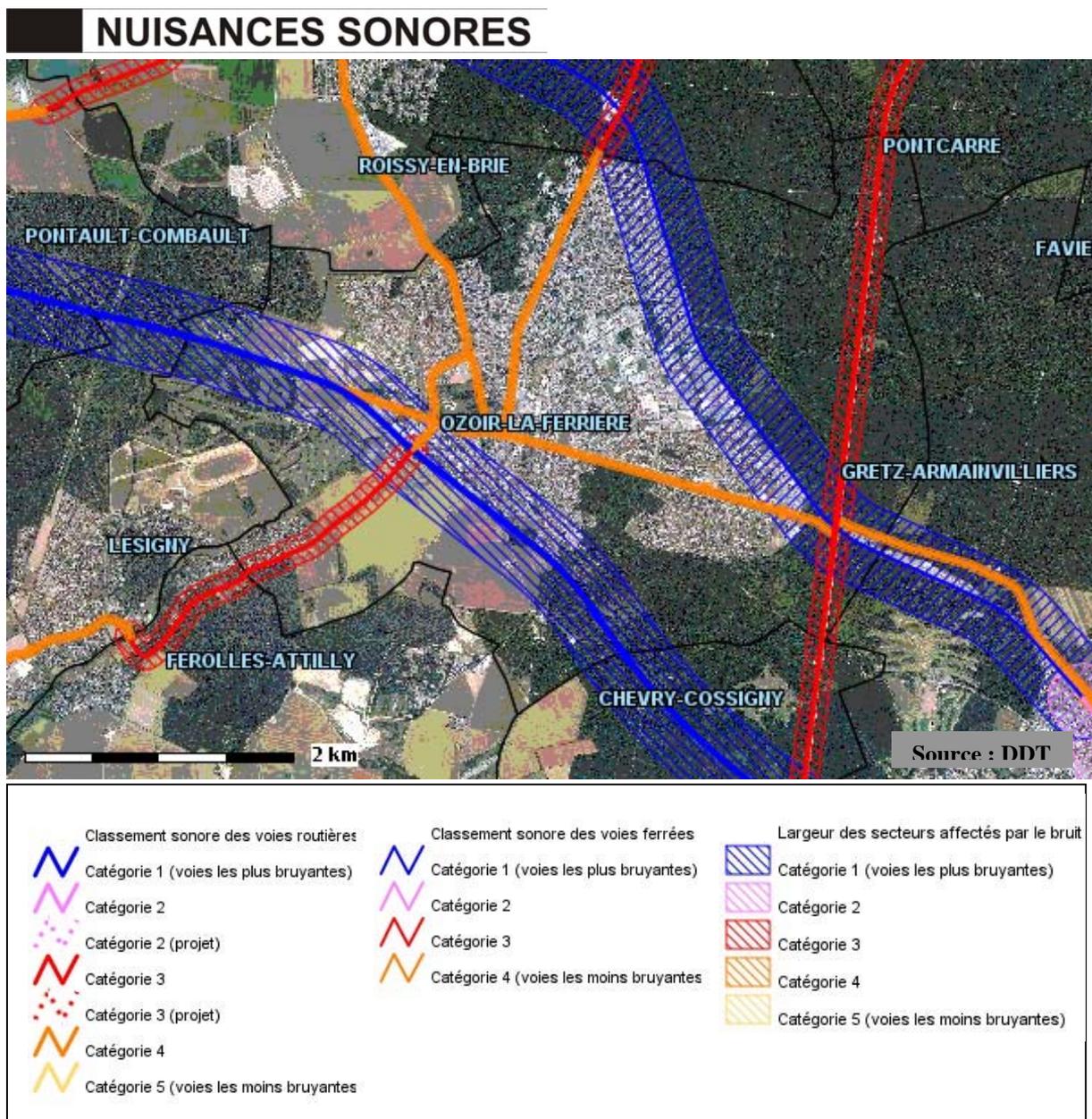


La ville a rédigé son document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document a été présenté au conseil municipal du mois de mars 2009. Il vise à informer les habitants des risques existants sur la commune et des mesures à prendre en cas d'incident majeur.

### 1.3.3. Nuisances sonores

(Source : DDT 77)

La RN 4, fortement fréquentée (entre 20 000 et 50 000 véhicules par jour), et la voie de chemin de fer sont toutes deux classées en catégorie 1 (voies les plus bruyantes) pour les nuisances sonores. Les portions de routes départementales qui traversent l'agglomération sont, quant à elles, classées en catégorie 4. La RD 471 et une partie de la RD 354 sont classées en catégorie 3.



Par ailleurs, la commune est située sous un couloir aérien (vers l'aéroport d'Orly). De la sorte, la circulation des avions peut générer des nuisances sonores importantes. Selon l'Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable" finalisé en 2010, « une étude acoustique menée en 2004 sur 5 jours a fait apparaître qu'un avion sur cinq génère un bruit supérieur à 70 dB. La majorité des avions (51,6%) génère un bruit compris entre 65 et 70 dB, ce qui correspond au volume sonore d'une voie de catégorie 3 (selon la typologie utilisée par les préfetures pour classer les infrastructures routières - 1 à 5). Lors de l'étude, 230 avions, en moyenne, avaient survolé la commune chaque jour. »

**Les risques et nuisances** *en résumé...*

- Une zone d'aléa fort le long du ru de la Ménagerie concernant le retrait gonflement des argiles.
- Une sensibilité aux remontées de nappes moyenne et forte au Sud-Est de l'agglomération.
- La commune compte 25 établissements classés dont un établissement SEVESO.
- 4 sites repérés dans la base de données « BASOL », recensement des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués), appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- La ville est concernée par le transport de matières dangereuses, essentiellement par voie routière (notamment RN4) et par canalisations (gaz naturel).
- Des voies routières et ferrée très bruyantes.

## **1.4. Environnement naturel et agricole**

Ozoir-la-Ferrière possède des atouts importants, en termes d'espaces naturels avec la présence de forêts et de milieux agricoles sur les deux tiers environ de son territoire.

Conformément au SDRIF, les espaces forestiers imposent des contraintes fortes en termes d'urbanisme. Les constructions jouxtent désormais les espaces naturels et le tissu urbanisé ne comporte quasiment plus de disponibilités. L'extension de la ville ne pourra donc s'opérer que par la densification de certains quartiers et par une emprise sur les terres agricoles au Sud de la RN 4.

### **1.4.1. Des espaces forestiers étendus**

De grands ensembles forestiers, qui s'étendent sur le territoire de plusieurs communes, recouvrent une part conséquente du ban communal d'Ozoir-la-Ferrière. Selon l'Inventaire Forestier National, ils sont principalement composés de mélanges moyens de futaies de feuillus et taillis.

Dans un secteur fortement urbanisé, les forêts sont les principales sources de biodiversité du territoire. Par exemple, les nombreuses mares, qui présentent un intérêt écologique fort, sont des milieux bien représentés dans la forêt d'Armainvilliers (voir paragraphe sur les zones humides).

#### ***Des ZNIEFF de type 2***

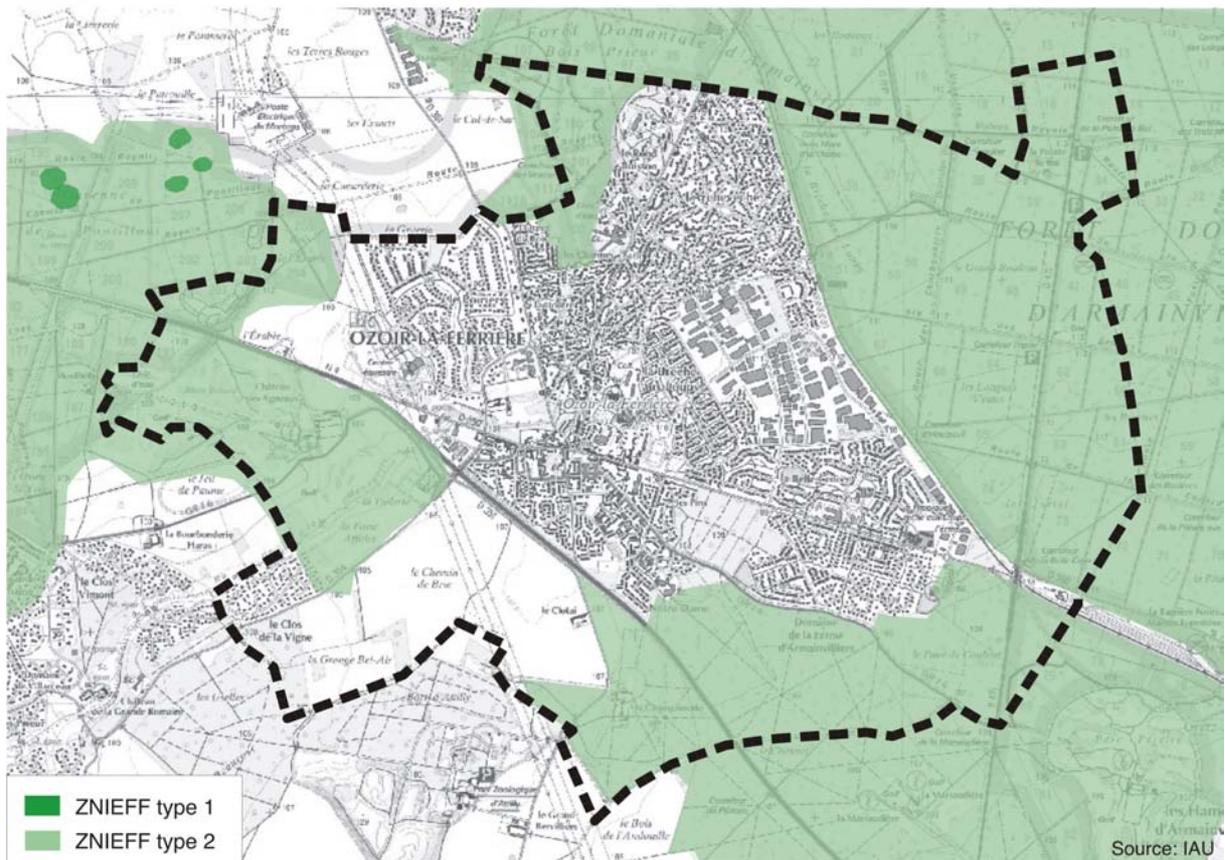
La Forêt d'Armainvilliers (à l'Est) et la Forêt de Notre-Dame (à l'Ouest) sont toutes deux soumises au régime forestier et répertoriées comme ZNIEFF de type 2 :

*Initié en 1982 par le Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour but la localisation et la description des sites présentant un intérêt écologique, faunistique et floristique particulier. La prise en compte d'une zone dans le fichier ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire.*

*L'inventaire distingue deux types de zones :*

- Les ZNIEFF de type 1 correspondent à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Ces zones abritent obligatoirement au moins une espèce ou un habitat caractéristique, remarquable ou rare, justifiant le périmètre.*
- Les ZNIEFF de type 2 recouvrent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par leur contenu patrimonial plus riche et leur degré d'artificialisation plus faible.*

## ZNIEFF



### ***L'Arc boisé***

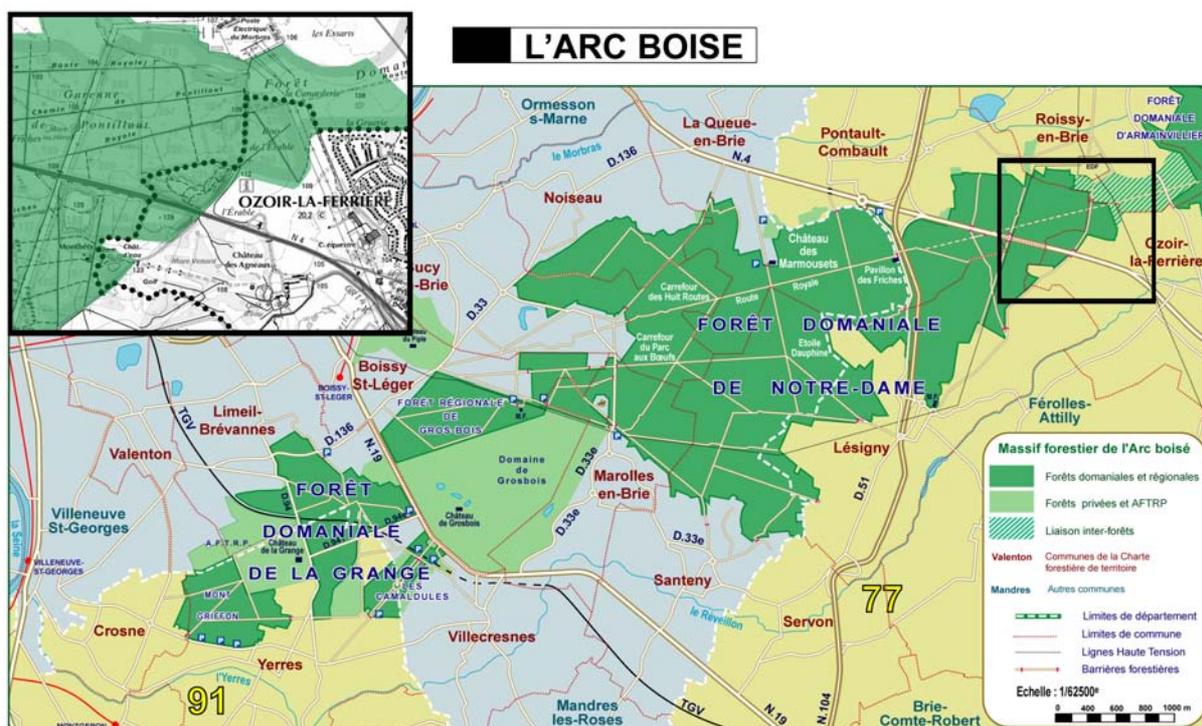
*(Source : Charte forestière du territoire de l'Arc Boisé, O.N.F., 2004)*

L'Arc Boisé est un massif forestier d'environ 3 000 hectares qui s'étire de la forêt domaniale Notre-Dame à celle de la Grange, en passant par la forêt de Grosbois. Ce domaine s'étend sur trois départements : le Val-de-Marne, la Seine-et-Marne, l'Essonne.

Il offre au promeneur une grande variété de richesses écologiques, naturelles et paysagères, et un patrimoine culturel et historique.

La grande faune (sangliers, chevreuils) est peu présente dans la forêt de la Grange, enclavée par l'urbanisation. Elle reste principalement cantonnée dans les massifs forestiers de Notre-Dame et de Grosbois. Sa présence est un atout pour la qualité de l'Arc boisé. Dans cette partie Est du massif, des circulations peuvent encore se produire en direction d'autres zones rurales et forestières. Elles sont, cependant, rendues de plus en plus difficiles par les différentes infrastructures.

Le massif boisé comporte également un patrimoine archéologique, paysager et bâti particulièrement riche, notamment dans toute la partie Ouest : châteaux (domaines de Grosbois et de la Grange), forts (Fort de Sucs), perspectives visuelles (demi-lune du château de Grosbois à Villecresnes, allée du Grand Ha-Ha), arbres remarquables (chênes pommiers dont celui des 8 routes), sites archéologiques et paysagers. Mais, ce patrimoine reste encore à mettre en valeur.



Une charte forestière a été rédigée dès 2004, la commune d'Ozoir-la-Ferrière y adhère. Elle cible trois domaines d'intervention :

- Le territoire et le paysage : protéger le territoire forestier et son environnement, conforter durablement les lisières de la forêt, renforcer la biodiversité et valoriser le patrimoine historique naturel et paysager ;
- L'accueil du public : informer sur la vie et la gestion de la forêt, mieux répondre aux attentes des usagers, concilier milieu naturel et usages ;
- L'application de la charte : élaborer les conventions d'application pour la mise en oeuvre de la charte, animer, suivre et coordonner la charte

Les données cartographiques de la DRIEE (base de données CARMEN) indiquent que cet Arc Boisé fait l'objet d'une procédure de classement en forêt de protection.

*Le classement en forêt de protection est le dispositif le plus ancien pour la protection des forêts. Ce statut a été créé en 1922 pour le maintien des sols en montagne et la défense contre les risques naturels. Il a été élargi, en 1976, par la loi sur la protection de la nature aux forêts périurbaines et aux forêts dont le maintien s'impose soit pour des raisons écologiques soit pour le bien-être de la population.*

*Le classement fait l'objet d'une procédure centralisée et est prononcé par décret en Conseil d'Etat. Il crée une servitude nationale d'urbanisme et soumet la forêt à un régime forestier spécial qui entraîne une restriction de la jouissance du droit de propriété : tout défrichement est notamment interdit ainsi que toute implantation d'infrastructure. Il permet également de contrôler la circulation du public et des véhicules motorisés. Le code forestier prévoit une possibilité de dédommagement des propriétaires qui s'estimeraient lésés par le classement.*

## 1.4.2. Les espaces agricoles

La diversité des terres sur le territoire communal permet des cultures variées :

- Les alluvions conviennent à la culture maraîchère.
- Les limons de plateaux se prêtent à la culture des céréales et de la betterave.
- Les coteaux gypseux portent surtout des arbres fruitiers.
- Le plateau de Brie, là où affleurent les Sables de Fontainebleau, est occupé par la forêt.

Plusieurs zones du territoire sont dédiées à des activités agricoles périurbaines qui représentent une superficie de 200 hectares. La majorité de ces espaces agricoles, localisée au Sud-Ouest de la commune sur les limons de plateaux, est donc essentiellement composée de terres cultivées à vocation céréalière.

## 1.4.3. Des espaces verts importants dans la ville

### *Les parcs*

La commune comporte des espaces verts et arborés dans sa partie urbanisée.

D'après les données de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France, en 2008, l'occupation du sol détaillée de la ville recensait 51 hectares de parcs et jardins.

Selon l'Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable" finalisé en 2010, la ville a aménagé et ouvert trois nouveaux parcs à Ozoir-la-Ferrière, en 2008 :

- Les jardins de la mairie (4 000 m<sup>2</sup>)
- Le parc de la Brèche aux Loups (7 000 m<sup>2</sup>)
- Le parc de la Doutre (15 000 m<sup>2</sup>) suite à l'installation du campus Sainte-Thérèse au Sud-Ouest de la ville.

Dans le courant de l'année 2008, la ville a ainsi quasiment multiplié par quatre la surface des parcs. Cette démarche est importante, sur le plan environnemental et pour l'amélioration du cadre de vie. Au total, en 2008, chaque habitant d'Ozoir-la-Ferrière dispose de 38 m<sup>2</sup> de parcs et jardins.

Par ailleurs, la ville d'Ozoir-la-Ferrière a actuellement 2 fleurs concernant le label « ville fleurie ». Elle a déposé une demande pour obtenir une troisième fleur.

L'attribution de ce label décerné par le CNVVF (Conseil National des Villes et Villages Fleuris) repose sur trois critères d'appréciation : le patrimoine paysager et végétal, le développement durable et le cadre de vie, et la valorisation touristique.



Rond point fleuri - Av. du Général De Gaulle

### *La trame verte du tissu pavillonnaire*

Dans le tissu pavillonnaire, la végétation se concentre au niveau des jardins, arrière et avant. Les clôtures sur rue se composent généralement de haies libres ou taillées très fournies et d'un muret d'appui surmonté d'une grille de fer forgé ou d'un grillage. Ces clôtures végétales constituent un des éléments majeurs du paysage urbain étant donné la prédominance de l'habitat pavillonnaire, implanté en retrait par rapport à la voie et dégageant ainsi un espace libre très planté.

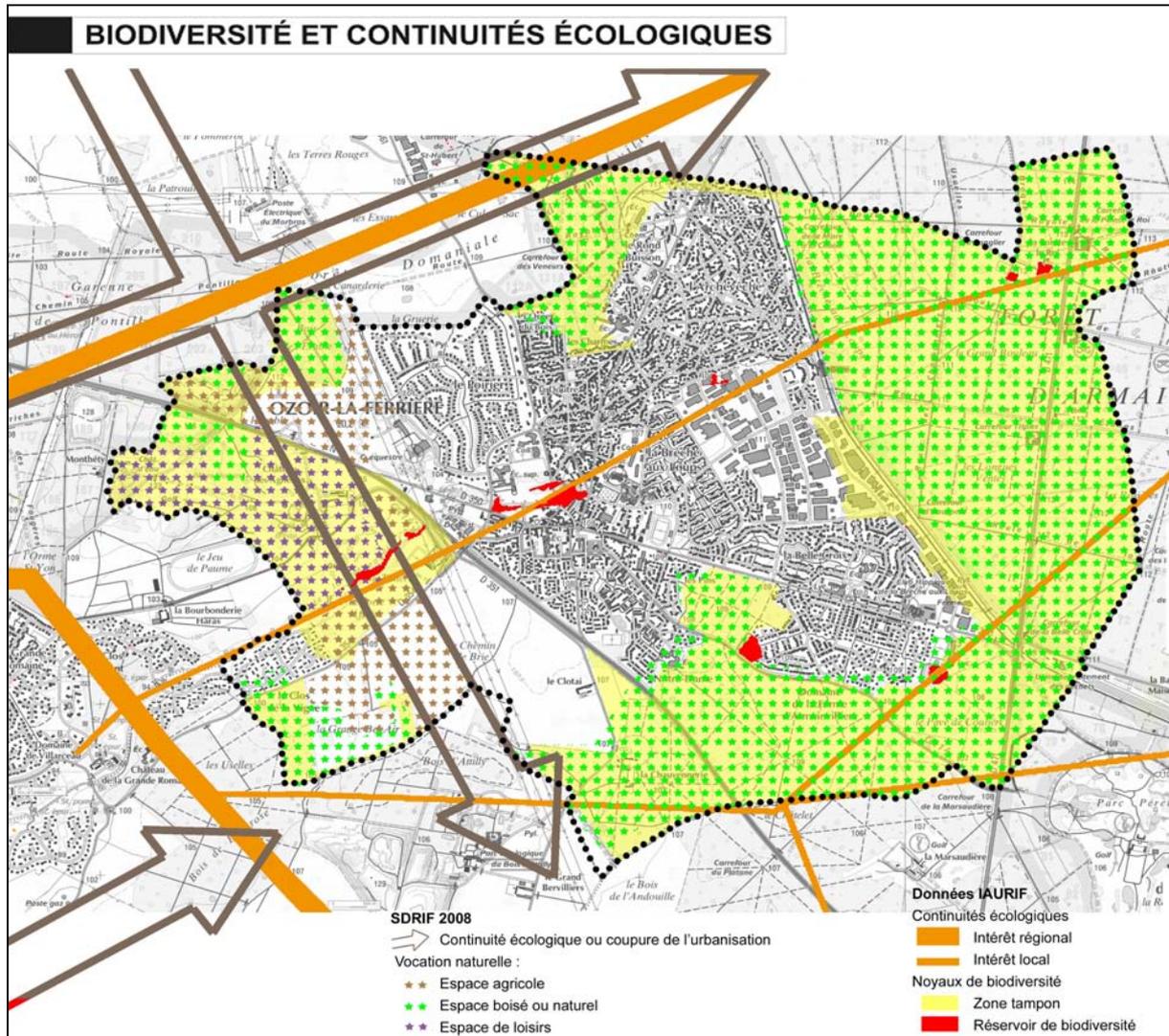
Les jardins de ces zones pavillonnaires, ajoutés les uns aux autres, constituent de vastes espaces végétalisés de façon variés, hébergeant de nombreuses espèces. Leur biodiversité reste cependant assez méconnue.

En termes de biodiversité, la qualité de la végétation est aussi importante que le gradient d'urbanisation. Par exemple, les jardins privés sont souvent beaucoup plus riches en espèces végétales, et donc en ressources potentielles pour une éventuelle faune, que de grands espaces verts où prédominent les pelouses rases. Mais, cette qualité de la végétation est elle-même très dépendante de son type d'entretien, les pratiques de jardinage étant plus ou moins agressives non seulement pour les plantes elles mêmes mais aussi pour les substrats : eau, sol, air.

En secteur pavillonnaire, à partir d'un certain degré de densité, qu'il soit un choix de l'aménageur ou qu'il soit la résultante de divisions foncières et adjonctions de seconde ligne, le pourcentage d'espaces verts et non imperméabilisés diminue mécaniquement, de façon drastique, empêchant la constitution ou le maintien d'une trame verte.

L'agencement des volumes bâtis joue aussi un rôle important : il peut engendrer une fragmentation de la trame verte ou au contraire créer des espaces verts continus de belle dimension.

## 1.4.4. Continuités écologiques



Le SDRIF de 2008 présente des « continuités écologiques ou coupures de l'urbanisation à maintenir » et les espaces non urbanisables, à vocation agricole, naturelle ou de loisirs. Ils encerrent la ville d'Ozoir-la-Ferrière, à l'exception du secteur d'extension au Sud de la RN4.

L'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France a également produit une cartographie des continuités écologiques. Elle distingue des « réservoirs de biodiversité », qui abritent des espèces sensibles ou vulnérables à protéger (zones-sources) ou dont les qualités de milieu sont telles qu'ils seraient susceptibles de les accueillir (zones-puits). Autour de ces espaces, une « zone-tampon » est souvent instaurée pour préserver les conditions de vie du noyau central. Ces espaces sont connus par les inventaires de type ZNIEFF ou repérés dans la base de données ECOMOS.

Sur le ban communal d'Ozoir-la-Ferrière, les espaces boisés, une partie des terres agricoles, mais aussi le secteur Est de la zone d'activités, sont considérés comme "zones tampon", à l'intérieur desquelles sont présents des réservoirs de biodiversité de taille réduite, par exemple : le ru de la Ménagerie entre la RN4 et le Clos de la Vigne, les plans d'eau localisés aux abords du Domaine de la Ferme d'Armainvilliers.

On peut identifier également des "réservoirs de biodiversité" à l'intérieur de la zone urbanisée de la commune : ils correspondent au rû de la Ménagerie sur le secteur du parc de la Doutré et dans la zone d'activités.

Des continuités écologiques d'intérêt local sont représentées, l'une d'elle reprend le cheminement du rû de la Ménagerie, traversant la ville. Une seconde suit un axe Nord-Est / Sud-Ouest, en passant au Sud-Est de la ville.

Au Nord et à l'Ouest du territoire, une continuité écologique d'intérêt régional est identifiée. Elle est identique à celle du SDRIF et concerne peu le ban communal. Le SDRIF ajoute un autre tracé, qui passe au Sud-Ouest de la ville, coupant la RN4.

### 1.4.5. Espèces protégées et espèces envahissantes

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense treize espèces protégées postérieurement à 1950 dans la commune (10 animales, 2 végétales, 1 insecte) :

Nom valide	Nom vernaculaire
<i>Euplagia quadripunctaria</i> (Poda, 1761)	Ecaille chinée
<i>Lissotriton vulgaris</i> (Linnaeus, 1758)	Triton ponctué
<i>Rana dalmatina</i> Fitzinger, 1838	Grenouille agile
<i>Bufo bufo</i> (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun
<i>Ichthyosaura alpestris</i> (Laurenti, 1768)	Triton alpestre
<i>Lissotriton helveticus</i> (Razoumowsky, 1789)	Triton palmé
<i>Salamandra salamandra</i> (Linnaeus, 1758)	Salamandre tachetée
<i>Capreolus capreolus</i> (Linnaeus, 1758)	Chevreuril européen
<i>Sciurus vulgaris</i> Linnaeus, 1758	Ecureuil roux
<i>Sus scrofa</i> Linnaeus, 1758	Sanglier
<i>Vulpes vulpes</i> (Linnaeus, 1758)	Renard roux
<i>Tulipa sylvestris</i> L. subsp. <i>sylvestris</i>	Tulipe sauvage, sous-espèce type, Tulipe des bois
<i>Utricularia australis</i> R.Br., 1810	Utriculaire citrine, utriculaire élevée, grande utriculaire

Il a été également identifié des espèces menacées, mais qualifiées de "préoccupation mineure" (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible) :

<b>Nom scientifique</b>	<b>Nom français</b>
1. <i>Alisma plantago-aquatica</i>	Grand plantain d'eau , Plantain d'eau commun
2. <i>Bufo bufo</i>	Crapaud commun
3. <i>Capreolus capreolus</i>	Chevreuril européen
4. <i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine à deux styles
5. <i>Ichthyosaura alpestris</i>	Triton alpestre
6. <i>Juncus bufonius</i>	Jonc des crapauds
7. <i>Juncus effusus</i>	Jonc épars, Jonc diffus
8. <i>Lemna minor</i>	Petite lentille d'eau
9. <i>Lissotriton helveticus</i>	Triton palmé
10. <i>Lissotriton vulgaris</i>	Triton ponctué
11. <i>Potamogeton natans</i>	Potamot nageant
12. <i>Rana dalmatina</i>	Grenouille agile
13. <i>Salamandra salamandra</i>	Salamandre tachetée
14. <i>Sciurus vulgaris</i>	Écureuil roux
15. <i>Sus scrofa</i>	Sanglier
16. <i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés
17. <i>Utricularia australis</i>	Utriculaire citrine, Utriculaire élevée, Grande utriculaire
18. <i>Vulpes vulpes</i>	Renard roux

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) a également identifié trois espèces envahissantes : la renouée du Japon, le buddleia du Père David ou arbre à papillons, le robinier faux acacia.

### **L'environnement naturel** *en résumé...*

- La commune comporte d'importantes superficies forestières, protégées par le SDRIF : les forêts de Notre-Dame et d'Armainvilliers. Toutes deux figurent dans l'inventaire des ZNIEFF de type 2. La forêt de Notre-Dame fait également partie de « l'Arc Boisé ».
- Les espaces agricoles s'étendent sur environ 200 hectares ; ce sont essentiellement des terres cultivées à vocation céréalière.
- D'importantes zones sont repérées comme étant humides ou potentiellement humides (voir paragraphe sur le milieu physique).
- Dans le tissu urbanisé, la trame verte est créée par les parcs, les alignements arborés (voir paragraphe sur les paysages), ainsi que par les espaces verts et jardins des quartiers pavillonnaires.
- Des continuités écologiques d'intérêt local et régional sont identifiées.
- 13 espèces protégées sont recensées sur le territoire communal.

## 1.5. Paysages et structure urbaine

### 1.5.1. Les étapes de l'urbanisation

La commune, s'est, à l'origine, développée le long de la RN 4, de Paris à Nancy, sous forme d'un village agricole.

Celui-ci était situé au centre d'un territoire défriché (le « finage ») entre plusieurs massifs forestiers, différenciés par leur toponymie : Bois Notre-Dame au Sud-Ouest, Garenne de Pontillaut à l'Ouest, Bois Prieur au Nord, forêt d'Armainvilliers à l'Est, forêt de la Léchelle au Sud, ainsi que les Bois de Beaurouse et d'Atilly.

### CARTE D'ETAT MAJOR - première moitié XIXe siècle



Cette situation originelle a peu évolué jusqu'à la construction du chemin de fer (deuxième moitié du XIX<sup>e</sup> siècle).

La gare, à l'époque (et jusqu'à une date récente) commune avec Roissy en Brie, a constitué ensuite un facteur d'urbanisation et de développement démographique, avec la réalisation du quartier de la Doure, puis de l'Archevêché (déjà visible sur la carte I.G.N. de 1934), suivant un « tropisme » orienté vers la station de chemin de fer.

Ces deux quartiers ont longtemps pu répondre à la demande en terrain à bâtir, compte tenu à la fois des conditions économiques de l'époque et de leurs superficies réellement importantes (environ 85 hectares pour l'Archevêché) : jusqu'au début des années 1960, le contour des zones construites a peu varié, le quartier de l'Archevêché se densifiant par défrichement progressif des îlots.

Mais le territoire d'Ozoir-la-Ferrière, naguère encore à dominante agricole, a subi une pression d'urbanisation issue du desserrement massif de la population de l'agglomération parisienne vers les franges rurales les plus proches.

On peut considérer que la commune – de même d'ailleurs que la quasi-totalité des villes limitrophes – a subi une pression d'urbanisation comparable à celle des Villes Nouvelles.

À terme, cependant, l'urbanisation d'Ozoir-la-Ferrière a été peu ou prou contenue par les réseaux d'infrastructures existants et par les espaces forestiers.

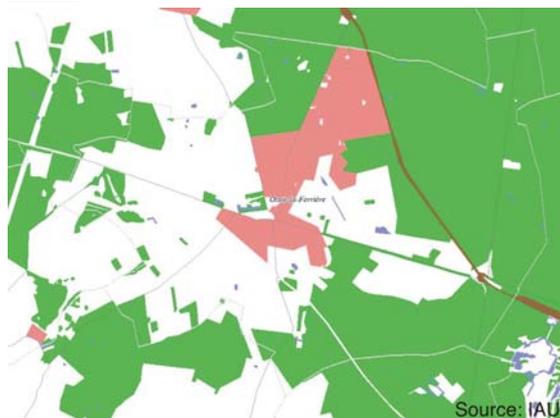
## URBANISATION EN 1900



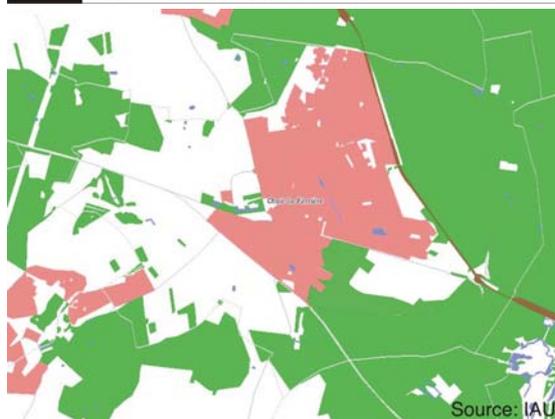
### Occupation du sol

	Agricole
	Eau
	Urbain
	Bois
	Voie ferrée
	Aéroport

## URBANISATION VERS 1960



## URBANISATION EN 1994



La carte de 1900 correspond au vieux village. Celui-ci est de taille très restreinte et sur une structure "en étoile" le long des principales voies d'accès, site commandé par le château de la Doutré.

En 1927, il y a eu une construction massive de logements et résidences par la création du quartier de l'Archevêché avec 1450 logements et du quartier de la Doutré avec 670 logements. Ces derniers ont été réalisés suivant un schéma de voirie pré-établi : de type radio-concentrique pour la Doutré et à maille trapézoïdale pour l'Archevêché (rappel des chemins forestiers).

Dans les années 1960, l'urbanisation du quartier de l'Archevêché se poursuit, par densification progressive, mais avec un périmètre qui n'a quasiment pas varié en 30 ans.

Une zone d'activité au lieu-dit de la Brèche aux Loups apparaît, à l'écart de la principale voie de desserte (l'ex RN 4) et au contact du secteur résidentiel.

La RN 4 est dorénavant déviée par le Sud (et coupe la RD 35), mais l'ensemble des terres agricoles est encore vierge de toute urbanisation importante.

A l'Ouest de la zone industrielle, 408 logements sont construits dans le quartier de la Brèche aux Loups en 1967, il s'agit d'un exercice de style sur le thème de la cour commune, avec imbrication des espaces privatifs et publics (parc paysager qui forme l'axe du quartier), et des espaces privatifs privilégiant l'intimité, par l'implantation des constructions et la forme des jardins. A cette même époque, les premiers logements HLM sont construits dans le quartier Anne Frank (640 logements en 1966).

Les années 1970 s'inscrivent dans la prolongation de l'explosion démographique et économique des années 1960.

La zone industrielle s'étend au Sud de la Brèche aux Loups, qui tend à rejoindre l'ex RN 4, devenue RD 350, et qui tend aussi à empiéter sur la frange forestière, par création de nouvelles voies de dessertes.

Plusieurs constructions de lotissements et résidences voient le jour dont :

- la résidence du Clos de la Vigne (96 logements), à l'extrême Sud-Ouest de la commune, qui forme "conurbation" avec le Clos Vimont et le Clos Prieur sur Lésigny et Férolles-Atilly
- la résidence "les Charmes" (109 logements) le long de la RD 361
- la résidence Vincennes (107 logements) le long de la RD 35.

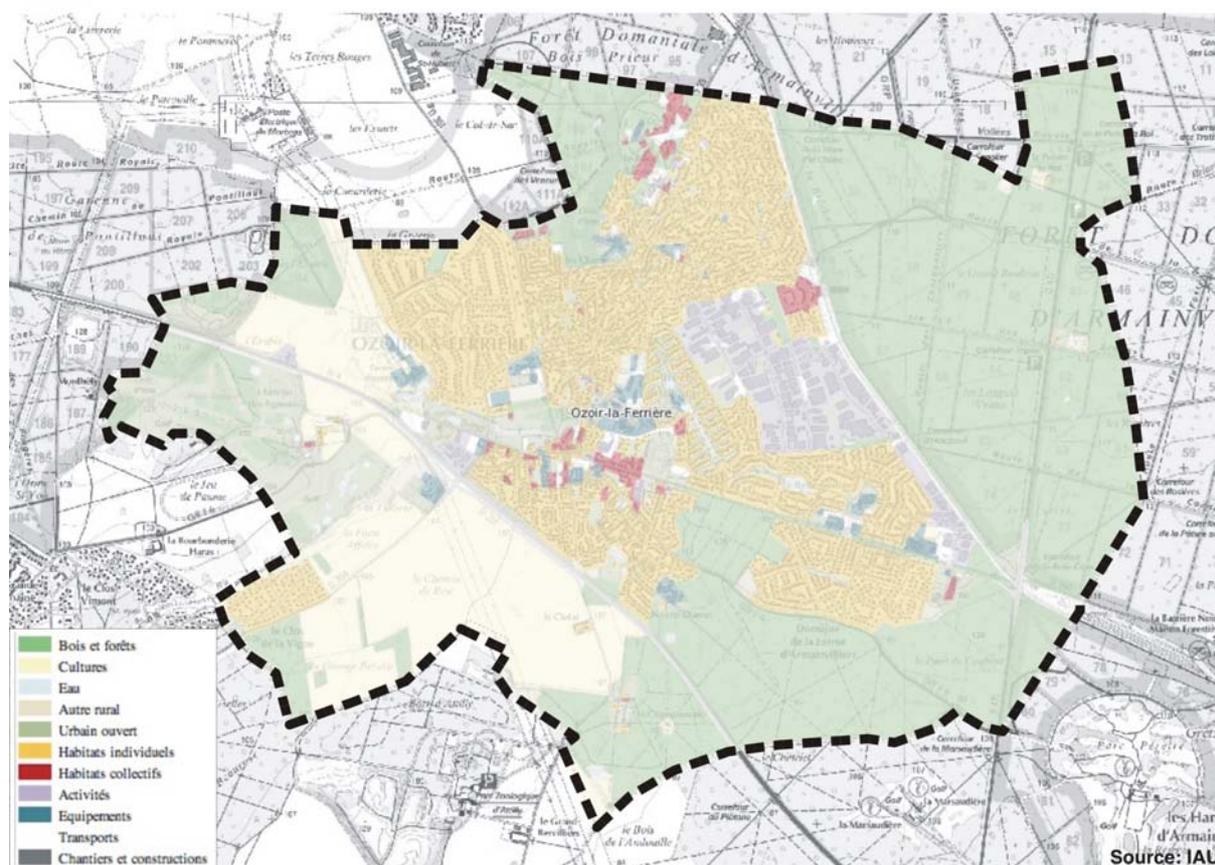
Cette époque marque le début de la création de ZAC avec la ZAC Notre Dame dont on peut constater le début de l'urbanisation, au Sud de la commune.

Depuis, la ville n'a cessé de s'agrandir grâce à des ZAC résidentielles, créées dans les années 1980 et révélatrices d'une poursuite volontariste du développement démographique, jusqu'à atteindre ses limites actuelles :

- l'achèvement de la ZAC Notre Dame, jusqu'au contact de la RN 4 déviée
- la construction de la ZAC Belle-Croix, entre la zone d'activité et la RD 350
- la construction de la ZAC du Domaine de la Ferme d'Armaivilliers, au contact de la zone Sud boisée
- la construction de la ZAC Poirier, à l'Ouest de la D 361.

Par ailleurs, la zone d'activités a été prolongée par contournement de la ZAC Belle-Croix – dont l'extension a continué au début des années 1990 – et défrichement de la frange boisée Est.

## OCCUPATION DU SOL EN 2008



Occupation du sol simplifiée		Superficie (ha)
	Bois ou forêts	696.48
	Cultures	201.32
	Eau	7.86
	Autre rural	15.89
	Urbain ouvert	121.32
	Habitat individuel	363.55
	Habitat collectif	18.06
	Activités	64.44
	Equipements	24.13
	Transports	45.32
	Chantiers	0.13

Selon les données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France, en 2008, le rural détient une place majeure représentant 59% de l'occupation du sol, contre 33% de site urbain construit et 8% de site urbain ouvert (espaces verts et terrains sportifs ouverts). Ainsi, les forêts occupent une large emprise sur le territoire communal avec 696 hectares. Les terres cultivées, situées à l'Ouest, et pour la plupart au Sud de la RN4, représentent 201 hectares. Concernant le site urbain construit, celui-ci est constitué en grande majorité d'habitat individuel avec 364 hectares, l'emprise au sol de l'habitat collectif étant seulement de 18 hectares. Quant à la zone d'activités, implantée au cœur des zones d'habitation, son emprise atteint 64 hectares.

Si l'on analyse l'évolution de l'occupation du sol entre 1994 et 2008, l'urbanisation de la commune a progressé de 30 hectares, le site urbain construit passant de 486 à 516 hectares, ce qui représente une progression de 2%, au détriment du rural et du site urbain ouvert. La superficie des bois et forêts a diminué de 15 hectares, et l'habitat individuel a augmenté de 29 hectares. L'habitat collectif, les activités, les équipements et les infrastructures de transport se sont également développés en superficie, mais dans une moindre mesure.

Sur l'ensemble du territoire communal, la densité est relativement faible avec 13 habitants par hectare, en tenant compte de la population de 2007. Si l'on ne considère que le site urbain construit, la densité est de 39 habitant par hectare.

### **Les étapes de l'urbanisation** *en résumé...*

- En 1900, Ozoir-la-Ferrière est un village de taille très restreinte et sur une structure "en étoile".
- En 1927, il y a eu une construction massive de logements et résidences.
- Le chemin de fer et la gare ont joué un rôle important en tant que facteurs d'urbanisation.
- Les années 1960 ont été marquées par une explosion démographique et économique.
- L'urbanisation se poursuit dans les années 1970 par la construction de plusieurs lotissements et résidences, et dans les années 1980 par la création de plusieurs ZAC résidentielles.
- En 2008, le site urbain construit représente 33% du territoire communal, les forêts occupent toujours une large emprise.

## 1.5.2. Approche visuelle des paysages actuels

Outre la définition des grandes caractéristiques paysagères du territoire communal, ce paragraphe cherchera à analyser les entrées de ville et les vues depuis les principaux axes routiers. Ces vues sont, en effet, importantes par leur rôle de présentation de l'agglomération. Elles peuvent avoir un rôle positif de mise en valeur ou, inversement, engendrer une impression globale négative.

### *Les grandes caractéristiques paysagères*

Actuellement, le tissu urbanisé apparaît strictement confiné entre la RN4 et la voie ferrée. D'autres grandes caractéristiques paysagères ont été identifiées :

#### Des paysages structurés par divers tracés géométriques

Dans la lecture du grand paysage, des tracés rectilignes s'imposent. Il s'agit de :

- Certaines routes, droites (RN 4, RD 350 et son alignement arboré, RD 354, RD 471),
- Le faisceau de lignes à haute tension, orienté Nord-Ouest / Sud-Est, passant à l'Ouest de la ville,
- La voie ferrée, qui matérialise la limite entre le tissu urbanisé et le domaine forestier,
- Les lisières forestières et le grand parcellaire agricole.

A une échelle plus localisée, d'autres lignes structurent aussi le paysage, comme par exemples : l'organisation géométrique de certains lotissements, le découpage créé par les chemins d'exploitation forestière, des haies.

#### Un cadre forestier et agricole

Situé non loin de Paris, la commune a néanmoins conservé des espaces agricoles et surtout forestiers conséquents. Ces derniers sont parfois au contact direct de certains quartiers résidentiels, avec également une avancée notable au cœur de la ville, jusqu'à la RD 350, à l'Ouest du Domaine d'Armainvilliers.

#### Différents types de paysages bâtis

Les paysages bâtis sont contrastés. Ils sont principalement constitués de vastes quartiers pavillonnaires (voir paragraphe ci-dessous). Les autres paysages bâtis aisément identifiables sont ceux des zones d'activités ou bien encore celui de centre ville, peu étendu en superficie, mais caractérisé par ses implantations à l'alignement et animé par ses activités commerciales en rez-de-chaussée. Notons aussi la présence de secteurs où le paysage bâti est plus hétérogène associant habitat et activités ou bien encore confrontant des constructions aux styles architecturaux disparates (Voir chapitre sur l'environnement bâti).

## Les paysages des quartiers pavillonnaires

Sur la commune d'Ozoir La Ferrière, le tissu de type pavillonnaire est très étendu, définissant des paysages urbains caractéristiques. On observe, néanmoins, différentes ambiances en fonction principalement :

- De l'organisation générale et, notamment, des formes parcellaires et du tracé des voiries (droites ou courbes, larges ou étroites, en impasse ou traversantes...),
- De la densité, qui influe directement sur le rapport entre espace bâti et espaces verts (voir le paragraphe sur la trame verte),
- De l'époque de l'opération de construction, qui génère différentes typologies architecturales,
- de l'accompagnement végétal présent ou non sur les espaces publics (alignements arborés notamment).

## La présence de l'eau dans les paysages

L'eau peut constituer une trame qualitative et animer un paysage, en particulier urbain.

En aval du ban communal, le ruisseau de la Ménagerie présente un cours à l'aspect plutôt naturel, partiellement enfriché, serpentant au fond du vallon et bordé de prairies.

Dans le parc de la Douvre, un chemin longe le cours d'eau. A son passage sous la route de Roissy, le ruisseau est canalisé. Son cours reprend un aspect plus naturel, en amont, à la faveur d'un espace vert. Toutefois, des grilles de protection peu esthétiques sont disposées sur ses berges. Plus en amont encore, son cours apparaît totalement artificialisé, par exemple rue Pierre Brossolette.

Par ailleurs, le tissu urbanisé comporte quelques plans d'eau, traités paysagèrement, qui créent d'agréables espaces de respiration.

Notons enfin, la présence de nombreuses mares qui émaillent plus particulièrement les étendues forestières.

**Paysages naturels et agricoles**



Forêt d'Armainvilliers



Lisière forestière ("La Chauvennerie") et grandes cultures



Haie de peupliers délimitant un terrain agricole



Double alignement et avancée boisée avenue Erasme



Parc de la Doutré



Parc de la Doutré vu depuis la route de Roissy



Domaine d'Armainvilliers



Chemin des Verveines - Quartier Notre Dame

La trame verte des quartiers pavillonnaires

Différents paysages bâtis



De rares constructions isolées



**Avenue du Général de Gaulle**  
Le tissu central : implantations à l'alignement et activités commerciales en rez-de-chaussée



**Le Poirier**



**Rue Mirabeau**

Différentes ambiances en quartier pavillonnaire



**Rue Pierre Brossolette**



**Rue François de Tesson**

Des secteurs hétérogènes



**Rue François de Tesson**



**Rue Louis Armand**

Les zones d'activités

**L'élément "eau" dans les paysages**



De très nombreuses mares en milieu forestier



Plan d'eau animant le quartier résidentiel Notre Dame



Plan d'eau traversant le quartier de la Brèche aux Loups



Plan d'eau animant le quartier résidentiel de La Belle Croix



L  
E  
R  
U  
D  
E  
L  
A  
M  
E  
N  
A  
G  
E  
R  
I  
E



### *Les vues depuis la RN 4*

Dans les deux sens de circulation, l'automobiliste traverse des secteurs forestiers avant d'arriver sur le ban communal d'Ozoir-la-Ferrière. Ces vastes coupures vertes sont des éléments qualitatifs, particulièrement en Ile de France, région densément urbanisée dans laquelle les tissus bâtis des communes voisines se sont fréquemment rejoints au fil du temps.

Dans le sens Ouest-Est, l'ensemble formé par le golf et le « Château des Agneaux » est brièvement perçu par son accès routier et son allée plantée. Ensuite, l'automobiliste ne voit, sur le côté droit, que le corridor arbustif et / ou arboré longeant la voie, avec quelques percées visuelles sur l'espace agricole.

Il n'y a pas de différence de niveau entre la voie et ses abords. Dans ce contexte global, la réalisation d'une opération d'urbanisation au Sud de la voie aura un impact visuel fort, à moins de l'atténuer par une structure anti-bruit et / ou une végétation arborée haute.

Dans le sens Est-Ouest, l'automobiliste entraperçoit les espaces ouverts du golf de la Marsaudière, au sein du massif forestier d'Armainvilliers.

Alors qu'il longe l'extension Sud de la Ville, les éléments bâtis visibles sont peu nombreux. Ils sont limités aux activités bordant la voie, notamment le commerce de caravanes, puis, détachée, la station essence. La Ville en elle-même n'est pas ressentie. Le champ visuel est le plus souvent limité par la végétation arborée qui longe la voie.

Les vues depuis la RN 4 sens Ouest-Est



Les vues depuis la RN4 - Sens Est / Ouest



## *Les entrées de ville par la route*

### L'entrée de ville Sud par la RD 354

A l'arrivée sur le territoire communal, la RD 354 s'intercale entre un espace forestier et « Le Clos de la Vigne ». C'est un site très arboré, le lotissement en lui-même est largement masqué par la végétation. Il est perçu, principalement, par son entrée.

De vastes terres agricoles font suite à ce tronçon à dominante boisée, dégageant donc fortement le champ visuel, dans lequel s'inscrivent nettement le tracé de la ligne haute tension et les bâtiments situés sur le côté gauche de la route, proches de la RN4.

Dans ce contexte global, l'urbanisation envisagée sur le côté droit de la route aura un impact paysager fort.

Le passage sur le pont de la RN4 donne une vue plongeante sur la zone d'activités située sur le côté gauche.

Le clocher de l'église, donc le centre ancien, est visible latéralement pendant un court moment.

Dans l'axe de la route, le tissu bâti est hétérogène associant un volume ancien à des constructions récentes. Des éléments arborés du parc de la Douvre viennent agrémenter l'arrière plan.

### L'entrée de ville Est par la RD 350

L'entrée de ville s'opère via un important carrefour, auquel succède un tronçon forestier.

Cette ambiance forestière est relayée par le double alignement arboré qui occupe les abords de la route départementale. Les bâtiments et installations du lycée s'intègrent bien dans cet environnement largement arboré. Ce n'est pas le cas de la zone d'activités, en particulier du fait des aires de stationnement, des enseignes et affichages publicitaires qui captent le regard. La perspective sur la ferme Pereire est, de ce fait, fortement dégradée.

Notons la poursuite du double alignement, après le carrefour giratoire, jusqu'au stade.

### Les entrées de ville Nord

Deux routes départementales desservent Ozoir-la-Ferrière par le Nord. Dans les deux cas, l'entrée de ville est bien lisible, faisant suite à des espaces agricoles ou forestiers.

Par la RD 361, les terres agricoles qui s'étendent sur la commune de Roissy-en-Brie génèrent un champ visuel étendu, dans lequel s'inscrivent des lisières forestières et, sur le côté droit de la voie, l'ensemble résidentiel du Poirier.

L'entrée de ville survient après un court tronçon arboré. L'ambiance est résidentielle, l'ensemble du Poirier est largement dissimulé par la végétation.

Par la RD 35, les paysages sont forestiers. Alors que la route enjambe la voie ferrée, des bâtiments d'habitat collectif sont brièvement entraperçus sur le côté droit. L'arrivée à Ozoir-la-Ferrière se fait, là encore, directement dans un quartier résidentiel. La rue met en vis-à-vis un ensemble pavillonnaire déjà relativement ancien et un secteur d'habitat collectif, dont les bâtiments sont fort peu perçus du fait de leur environnement boisé.

L'entrée de ville Sud



L'entrée de ville Est par la RD 350



Les entrées de ville Nord



Progression Nord-Sud sur la RD 361



Progression Nord-Sud sur la RD 361 suite



Progression Nord-Sud sur la RD 35



Progression Nord-Sud sur la RD 35 suite

### *L'arrivée par la gare ferroviaire*

L'entrée de ville par la gare ferroviaire a fait l'objet d'un aménagement travaillé, avec création d'une place circulaire, agrémentée de petites structures commerciales, elles-mêmes disposées en arc de cercle. Une part non négligeable est aujourd'hui inoccupée laissant une impression, de fait, mitigée.

Par ailleurs, dès la sortie du bâtiment de la gare, une percée visuelle a été maintenue, par séparation des agencements commerciaux en deux ensembles distincts.

De hauts bâtiments d'habitat collectif font suite à l'ensemble de la gare. L'un d'entre eux vient bloquer l'ouverture du champ visuel vers la ville évoqué précédemment.



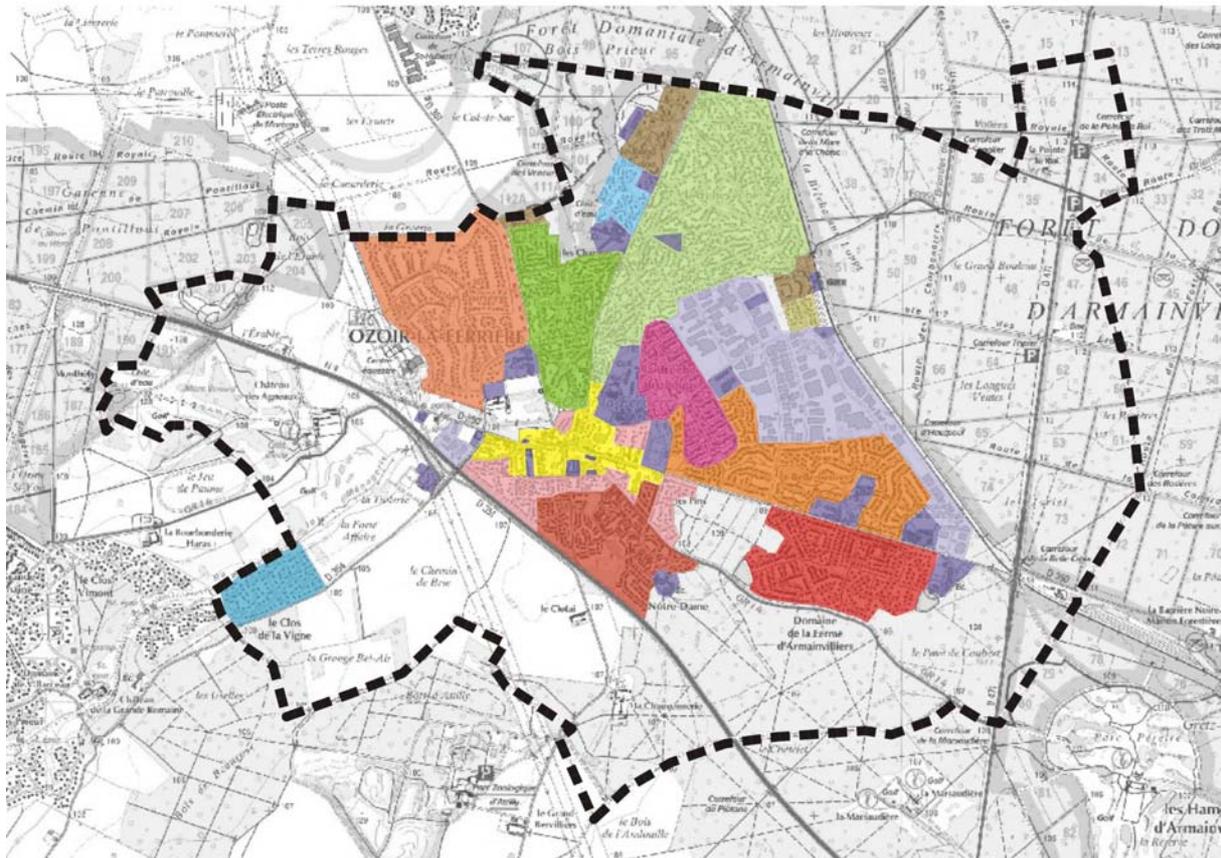
### **Les paysages** *en résumé...*

- Des paysages structurés par divers tracés géométriques.
- Un cadre forestier très présent et des espaces agricoles périurbains.
- Différents types de paysages bâtis, le plus souvent bien identifiés.
- Des quartiers pavillonnaires aux ambiances diversifiées.
- Une présence de l'élément paysager « eau » qui pourrait être valorisée en milieu urbanisé.
- Un double alignement arboré remarquable en traversée urbaine le long des avenues du 8 Mai 1945 et Erasme.
- Une Ville peu perçue depuis la RN 4.
- Des entrées de ville bien lisibles, du fait de la préservation de larges coupures vertes.
- Une qualité des entrées de ville assez bonne, à l'exception de l'entrée Est du fait de l'aspect de la zone d'activités qui entache notamment la perspective sur la ferme Pereire.

### 1.5.3. Analyse du tissu bâti

(Source : observations de terrain)

## TYPOLOGIE DU TISSU BATI



Différentes typologies urbaines ont été identifiées :

- un centre-ville associant bâti de bourg, bâti rural, des collectifs et quelques villas
- un tissu pavillonnaire dans le prolongement du centre-ville
- les lotissements des années 1930 : l'Archevêché et la Doutré
- les lotissements des années 1970 : la Résidence Vincennes et le Clos de la Vigne
- le quartier de la Brèche aux Loups
- les ZAC : ZAC Notre Dame, ZAC Belle Croix, ZAC de la ferme d'Armainvilliers, ancienne ZAC Poirier
- les quartiers d'habitat collectif
- la zone d'activités
- les équipements

### *Le centre ville*

Le centre ville d'Ozoir-la-Ferrière correspond au vieux village situé le long des principales voies d'accès, dont celle traversant la commune d'Est en Ouest, aujourd'hui nommée avenue du Général De Gaulle.

Il est composé de typologies de bâti diversifiées comprenant du bâti de bourg, du bâti rural, des collectifs et quelques villas de type régionaliste.

- **Bâti de bourg**

Le bâti de bourg est faiblement représenté à l'échelle de la commune et présente des typologies de maisons différentes, de taille plus ou moins grande.

La petite maison traditionnelle est implantée en bordure de voie avec un rez-de-chaussée donnant sur la rue. Globalement, sa hauteur est de R+C. Ses percements horizontaux sont plus hauts que larges et sont disposés sur la façade de manière irrégulière, correspondant aux pièces situées à l'arrière.



Petites maisons de bourg - Rue du Lavoir

On trouve quelques maisons de plus grande taille, mitoyennes et sur rue, plus larges et plus profondes que le petit bâti de bourg. Les percements sont faits dans des travées régulières. La composition de la façade est distincte, révélatrice d'un souci de composition qui rend compte du statut social plus aisé des familles, à l'origine de la construction de ces maisons.

La chaussée de plain-pied et l'alignement sur rue du bâti de bourg permettent de réhabiliter le rez-de-chaussée en commerce. Ce changement d'usage du bâti se retrouve aujourd'hui par l'implantation de diverses activités commerciales en centre ville.

On relève également l'existence d'arrière cours et de logements situés en retrait par rapport à la voirie, moins visibles depuis la rue, avec la présence de porche.

Le bâti présente parfois des particularités avec, notamment, une structure de poutre apparente qui donne une tonalité régionaliste.



Bâti de bourg avec commerces en rez-de-chaussée - Avenue du Général De Gaulle

- **Bâti rural**

Quelques rares constructions de bâti rural existent encore aujourd'hui. Elles présentent l'aspect d'anciens corps de ferme assemblés avec des toitures de 60° et une couverture traditionnelle composée d'éléments de petite taille, tels que des tuiles de petit moule.



La ferme des Agneaux - Rue de la Verrerie

- **Villa style régionaliste**

A l'intérieur du centre ville, apparaissent également de rares villas de type régionaliste, accompagnées d'un mur d'enceinte donnant sur la rue. Il s'agit d'un bâti non mitoyen avec des détails architecturaux originaux, tels qu'une tourelle, une poutre en colombage, un encadrement de fenêtre et un chaînage d'angle.



Villa - Avenue du Général De Gaulle

Par ailleurs, quelques locaux d'activités sont insérés dans le tissu urbain, mitoyens et implantés à l'alignement, avec un toit terrasse ainsi qu'une façade et des rideaux métalliques. Ils sont relativement bien insérés avec le bâti environnant, si l'on ne tient pas compte du vocabulaire architectural (matériaux, moulures, décors...).

- **Collectifs**

Ils sont localisés le long des axes de communication importants, les avenues du Général De Gaulle et du Général Leclerc. Leur point commun réside dans la relation qu'ils établissent avec la rue. A la différence des autres ensembles collectifs, les collectifs du centre ville s'insèrent dans le tissu urbain en basant une part de leur organisation sur le réseau de voies existant.

On trouve des constructions donnant sur la voie directement ou avec un léger retrait, constituant ainsi des fronts bâtis qui marquent une coupure visuelle, avec un aspect uniforme et des bâtiments un peu plus hauts (R+2) et larges que le tissu urbain voisin. Les accès s'effectuent directement depuis la rue.

On trouve en général des commerces en rez-de-chaussée et des logements aux étages. Certaines activités commerciales apparaissent en avancée, avenue du Général Leclerc, et déstructurent le front bâti par des décrochés successifs.

Des constructions récentes, place du Marché, présentent la même typologie de bâti, avec de l'habitat collectif et des activités commerciales en rez-de-chaussée.



Habitat collectif avec commerces en rez-de-chaussée - Av. du Général De Gaulle et Leclerc



Collectifs autour de la Place du Marché

### *Un tissu pavillonnaire dans le prolongement du centre ville*

En prolongation des voies existantes, on trouve un tissu pavillonnaire présentant des caractéristiques différentes du bâti en centre ville. Ces constructions affichent un retrait par rapport à la voirie et ont une implantation plus ou moins régulière suivant les endroits. Les combles sont aménagés ; les garages sont accolés ou intégrés au bâti.



Rue du Plume Vert



Rue Albert Euvarard



Rue Palaisot



Impasse du Vieux Moulin

### *Les lotissements des années 1930 : l'Archevêché et la Doutre*

Les quartiers de l'Archevêché et de la Doutre ont été construits à la même époque, en 1927. Les constructions ont été réalisées selon un schéma de voirie pré-établi avec une singularité dans chacun des deux quartiers.

#### - Quartier de l'Archevêché

Les voies sont radiales, parfois concentriques et courbes, à maille trapézoïdale. L'implantation du bâti par rapport aux voies est en retrait et assez irrégulière. La hauteur des constructions est variable (entre R+C et R+2 environ).



Avenues Mansart et de la Mare à la Chaise



Avenue Turgot

#### - Quartier de la Doutre

La configuration est de type radio-concentrique, avec des voies orthogonales, ce qui crée des îlots triangulaires au croisement de deux voies, et des parcelles plus étriquées, donnant lieu ainsi à une plus grande densité réelle. La plupart des constructions est implantée en limites séparatives et de façon irrégulière par rapport aux voies. La hauteur des constructions est également variable (entre R+C et R+3 environ).



Rue Florian



Rue Alphonse Comble / Rue Mirabeau

## *Les lotissements des années 1970 : la Résidence Vincennes et le Clos de la Vigne*

Ces deux lotissements ont été créés en 1971.

### - La résidence Vincennes

Les constructions sont basses et ne dépassent pas 3, 4m. Elles sont mitoyennes et le retrait par rapport aux voies est peu important. L'accès aux logements et garages se fait par des rues en impasse, ce qui donne un caractère intimiste à ces résidences. Ce dernier est accentué par la présence de haies végétales et de clôtures entourant les habitations.



Rue Résidence Vincennes



Impasse Résidence Vincennes

### - Le clos de la Vigne

Les constructions sont semblables, leur hauteur est de R+C. Aucun bâtiment n'est à l'alignement et leur implantation est irrégulière. Les constructions sont situées en milieu de parcelle et ne sont donc mitoyennes avec aucune autre habitation. Les garages sont accolés aux constructions.



Avenue du Clos de la Vigne



### *Le quartier de la Brèche aux Loups*

Le quartier de la Brèche aux Loups a été construit en 1967 par l'architecte Fernand Pouillon. Cette opération compose, à partir d'une dorsale paysagée, une arborescence de cours communes, les fonds de parcelle constituant une transition entre l'espace construit et l'espace vert central.

Le quartier est entouré par une voirie périphérique, une série d'impasses permet d'accéder aux habitations. Au centre se trouve une continuité verte intentionnelle avec la présence d'un plan d'eau. La grande majorité du bâti est en R, la hauteur maximale atteint R+1. Aucun bâtiment n'est à l'alignement mais le retrait par rapport aux voies reste minime. Les habitations sont mitoyennes tout en conservant cependant une certaine intimité.



Allée Brèche aux Loups



Espace vert central de la Brèche aux Loups

## *Les ZAC*

- **ZAC Notre-Dame**

La ZAC Notre Dame, au Sud de la commune, a été créée au début des années 1970, à la lisière du tissu pavillonnaire inscrit dans le prolongement du centre ville.

Une voie principale, l'allée de la Charmeraie, dessert plusieurs voies en impasse, donnant accès aux habitations, il s'agit parfois d'accès piétonniers. La hauteur des bâtiments est comprise entre R+C et R+1 et les constructions sont toutes mitoyennes. La configuration du bâti laisse peu de marge de manœuvre en densité.



Rue des Gardenias



Rue Danton



Rue des Bégonias



- **ZAC Belle-Croix**

La ZAC Belle-Croix, située au Nord de l'avenue Erasme et en lisière de la zone industrielle, a été créée en deux phases, au début des années 1980, puis achevée au début des années 1990. Elle se divise en deux typologies avec une programmation groupée et une programmation pavillonnaire. On retrouve une structure d'espace vert central, bordé de constructions. Celles-ci atteignent une hauteur maximale de R+1.



Rue Joseph Kessel



Rue Jean Cocteau



Domaine de la ZAC Belle-Croix

- **ZAC Ferme d'Armainvilliers**

La création de ZAC de la Ferme d'Armainvilliers date des années 1980. Cette opération est située au Sud de l'avenue Erasme et est en bordure des espaces boisés. Il s'agit de maisons individuelles, avec très peu de mitoyenneté. La plupart des constructions sont à R+C. L'implantation par rapport aux voies est en retrait et présente une certaine régularité. Dans l'ensemble, l'accès aux habitations se fait par des voies en impasse.



Rue Donatello



Rue Michel Ange



Domaine d'Armainvilliers

- **Ancienne ZAC Poirier**

Située au Nord-Ouest de la commune, la ZAC Poirier a été créée en 1988. Sa composition urbaine présente une alternance entre la rue et le bâti avec une bande de jardin centrale et traversante du Nord au Sud. Les îlots sont en longueur, accompagnés parfois de voies en impasse. Les maisons sont individuelles, non mitoyennes et leur implantation est régulière avec un léger retrait par rapport aux voies, leur hauteur atteint en moyenne R+1. La taille des parcelles ainsi que la configuration du bâti et de la voirie permettent une certaine marge de manoeuvre en densité.



Entrée Sud - avenue de la Doure



Rue Jacques Cartier



Rue Roquépine



### *Les quartiers d'habitat collectif*

Deux quartiers d'habitat collectif sont présents sur le territoire communal, l'un est situé à l'extrémité Nord et l'autre est à proximité de la gare.

- **Le quartier Anne Frank**

Il est composé d'un bâti se présentant sous forme de petits plots et de petites barres de 5 niveaux. Les implantations sont espacées et avec un large retrait par rapport aux voies. Il n'y a pas de hiérarchie qui ressort dans le paysage. Cette organisation urbaine s'oppose à celle qui est développée à l'échelle de la commune consistant à former des îlots dont le centre est préservé des emprises publiques. L'impact visuel des constructions depuis la rue est atténué par l'environnement arboré qui s'étend à leur pourtour.



Avenue du Général Leclerc

- **Le quartier autour de la gare**

Composé de petites barres, il recouvre les mêmes caractéristiques en termes d'implantation du bâti que le quartier d'Anne Frank. La hauteur des constructions varie entre R+4 et R+5. Les bâtiments implantés autour de la gare présentent une typologie quelque peu différente de ceux situés à l'arrière. Les premiers sont visibles de la rue et sont constitués de décrochés qui permettent de nuancer l'aspect uniforme et linéaire. Les seconds, non visibles depuis les axes routiers principaux, s'organisent autour d'un espace central par lequel l'accès aux habitations est rendu possible. Les espaces de stationnement sont présents tout autour.



Face à la gare



Avenue Raoul Nording



Rue Félix Eboué



## ***La zone d'activités***

Elle occupe une importante superficie et est entourée de quartiers résidentiels, sauf sur son côté Est, adossé à la voie ferrée.

On trouve un parcellaire de grande taille avec un espace souvent réservé sur l'avant de la parcelle pour permettre l'aménagement de places de stationnement. Cet espace n'est pas clairement défini et rend flou la limite entre espace public et espace privé. Cette délimitation n'est pas matérialisée la plupart du temps.

Aucune typologie de bâti ne se dégage de manière marquée. Cependant, la taille relativement importante des bâtiments et le faible traitement architectural et paysager dont ils font l'objet rendent difficile l'intégration de ces zones au reste du tissu urbain.

Par ailleurs, il semble ne plus y avoir de marge de manœuvre possible en densification et en extension pour cette zone d'activités.



ZAE Nord - Rue Henri François



ZAE Nord – Rue Henri Baudalet



ZAE Sud - Rue François de Tessan



ZAE Sud - Avenue Erasme - entrée Est

## *Les équipements*

Les équipements sont répartis sur le territoire communal, avec cependant une concentration en centre ville près de la Place du Marché.



Groupe scolaire Anne Frank  
Av. du Maréchal Juin



Espace Horizon – Allée de l'Espoir



La Poste – Avenue Ronsard



Eglise Saint-Pierre  
Av. du Général De Gaulle



Ecole Sainte-Thérèse – Av. de la Doure



Cinéma Pierre Brasseur – Rue de la Verrerie

## ***Le patrimoine recensé***

(Source : Base de données Mérimée)

L'inventaire général du patrimoine culturel recense trois sites sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière :

- **La ferme Pereire, classée monument historique**

Epoque de construction : 2e moitié 19e siècle

Propriété : Propriété de la commune (centre d'exposition et conservatoire de musique)

Protection MH : 21 octobre 1992 : inscrit MH. Ensemble des bâtiments : inscription par arrêté du 21 octobre 1992

Intérêt de l'œuvre : Souci de modernité et de rationalisation des techniques agricoles. Rôle socio-économique des frères Pereire sous le Second Empire.



Ferme Pereire, avenue Erasme

## **SITES ET MONUMENTS PROTEGES**



Au Sud-Est de la commune d'Ozoir-la-Ferrière, on trouve un monument inscrit, la ferme Pereire, accompagné d'une zone de protection. Situé en grande partie sur le territoire de Gretz-Armainvilliers, est présent un site inscrit, le parc et château du domaine Pereire.

- **Le jardin d'agrément dit parc du château de la Doutré**

Epoque de construction : 2e quart 18e siècle ; 19e siècle

Auteur(s) : maître d'oeuvre inconnu

Propriété : propriété privée



Château de la Doutré



Parc de la Doutré

- **L'ancien parc de chasse du château de Chauvennerie**

Epoque de construction : 3e quart 18e siècle (?)

Auteur(s) : maître d'oeuvre inconnu

Etat : vestiges

Propriété : propriété de l'Etat

Par ailleurs, un autre élément patrimonial, non recensé dans l'inventaire général du patrimoine culturel est également présent sur le territoire communal :

- **Le château des Agneaux**

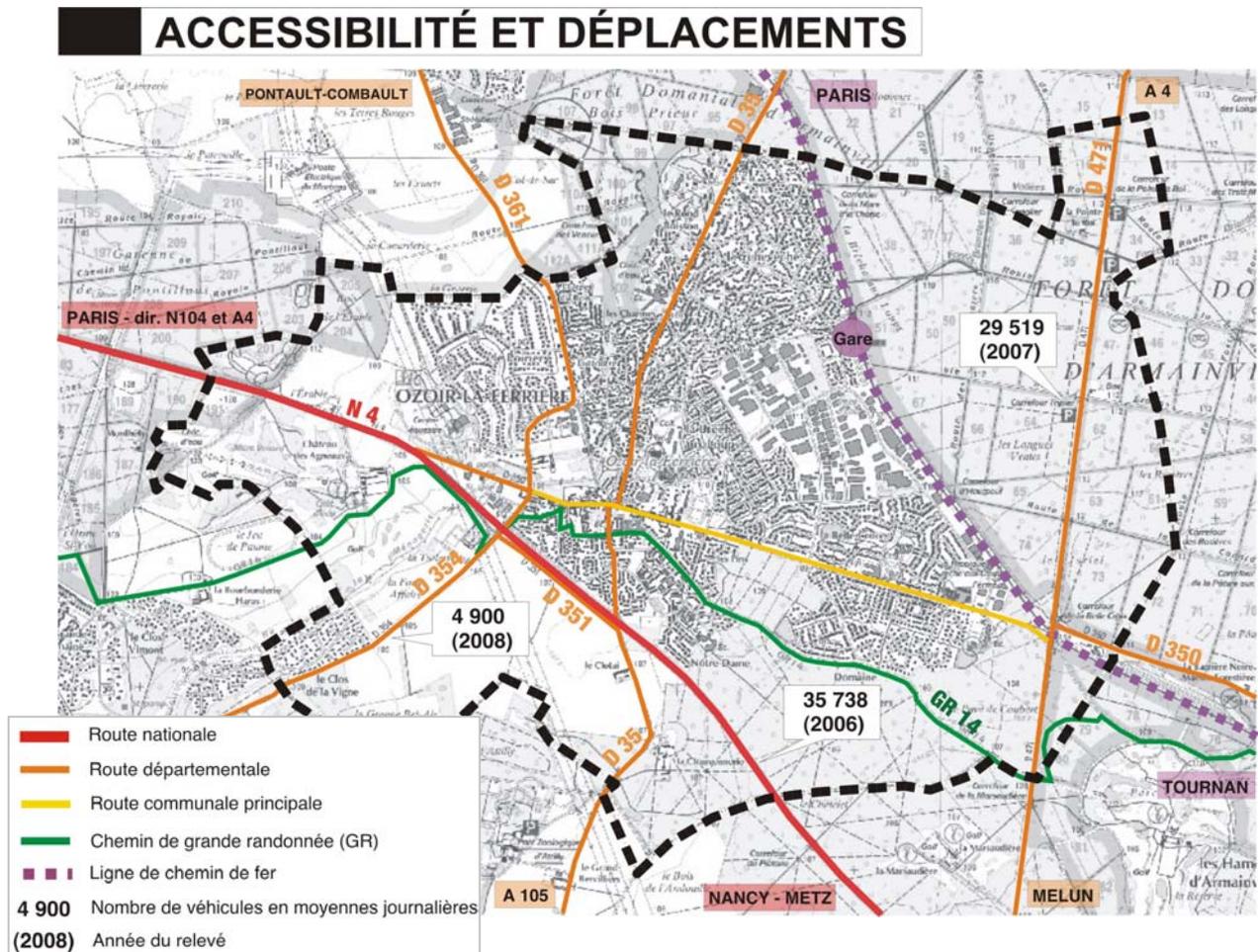
Il a été édifié en 1585 et a été remanié et agrandi au fil des siècles. Il s'agit d'une propriété privée qui, depuis 1926, est devenue le golf d'Ozoir-la-Ferrière.



**Analyse du tissu bâti** *en résumé...*

- Un centre-ville de superficie très réduite et associant des typologies de bâti diversifiées.
- Une urbanisation composée essentiellement de différentes opérations de lotissements et de ZAC constituant des quartiers homogènes, avec un réseau viaire autonome.
- Des quartiers d'habitat collectif peu présents sur le territoire communal.
- Une vaste zone d'activités implantée au cœur du tissu urbanisé, au contact direct avec des quartiers résidentiels.
- La ferme Pereire est répertoriée en tant que monument inscrit.

## 1.6. Accessibilité et déplacements



### 1.6.1. Transports routiers

#### *Un réseau routier dense*

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est traversée par une voie de contournement de la RN 4, axe Est-Ouest reliant Paris à Nancy supportant un trafic très dense (entre 20 000 et 50 000 véhicules par jour). L'essentiel de la commune se situe au Nord de cette nationale, un de ses quartiers (le Clos de la Vigne) se trouve néanmoins au Sud de la RN 4, ainsi que certains équipements (golf, cimetière, stade). Des voies départementales Nord-Sud la relie aux communes avoisinantes.

Le maillage de l'Est parisien fournit ainsi deux accès à la commune :

- À l'Ouest sur la RN4

Le triangle de la Verrerie fonctionne comme porte de ville avec une entrée de ville et un accès vers le rond-point de Pontault-Combault, la Francilienne et l'A4.

- À l'Est sur la RD 471

Le carrefour de la Belle Croix est l'accès pour la zone industrielle. Un accès sur la RN4, au croisement avec la RD 471 et RD 216, en venant de Gretz-Armainvilliers ou Chevry-Cossigny, conduit au centre-ville.

A l'intérieur de la commune, l'avenue du Général Leclerc (RD 35) permet de traverser la ville dans un axe Nord-Sud jusqu'à son centre, de même que la RD 361 située plus à l'Ouest. Ces voies rejoignent celle du Général De Gaulle, prolongée par les avenues du 8 mai 1945 et Erasme, qui relie la RN 4 à l'Ouest jusqu'à la RD 471 à l'Est du territoire communal.

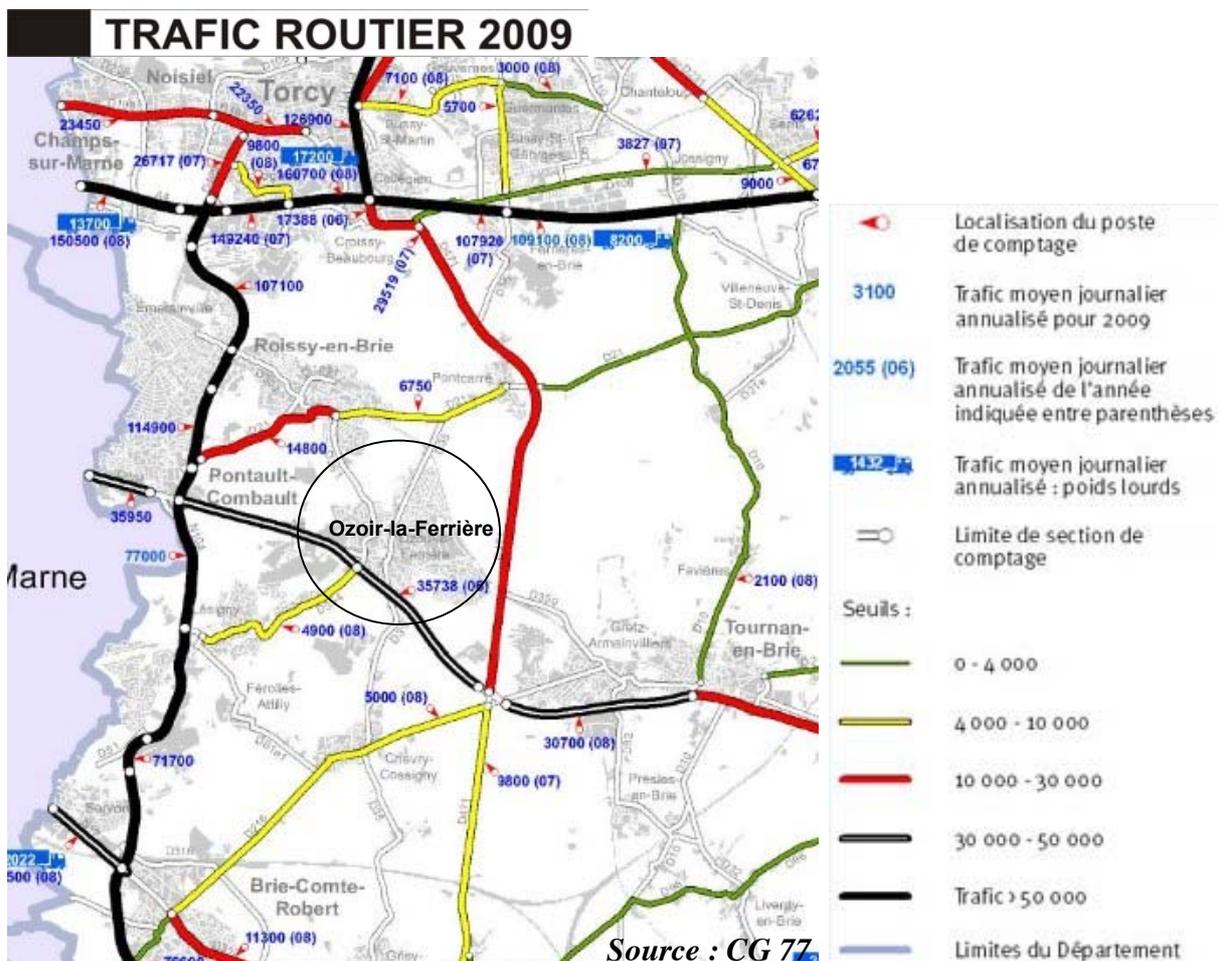
Si l'on se penche plus précisément sur la composition urbaine de la ville d'Ozoir-la-Ferrière, au regard des différentes opérations groupées et de ZAC, le réseau viaire autonome à chaque quartier peut générer des problèmes de desserte et de raccordement au tissu urbain environnant.

### Trafic routier

(Source : Conseil Général de Seine et Marne)

Le trafic routier des nationales et départementales traversant ou entourant la commune est globalement en hausse, exceptée la RD 216, en baisse, avec 5000 véhicules par jour en 2008. Le tronçon de la RD 21, situé le plus proche d'Ozoir-la-Ferrière, est en légère hausse entre 2001 et 2009 passant de 5008 à 6750. Le trafic de la RD 471 a doublé en cinq ans atteignant 29 519 véhicules journaliers en 2007 contre 16 130 en 2002.

Concernant les routes nationales, le trafic moyen journalier a augmenté sur la RN 4 passant de 30 513 en 2004 à 35 738 en 2006. Quant à la Francilienne (RN 104), celle-ci draine un flux important de véhicules avec 77 000 automobiles au Sud de la RN 4 et 114 900 au Nord pour l'année 2009. Cet axe très fréquenté conduit au nœud routier situé au Nord de la commune au croisement avec l'autoroute de l'Est (A 4).

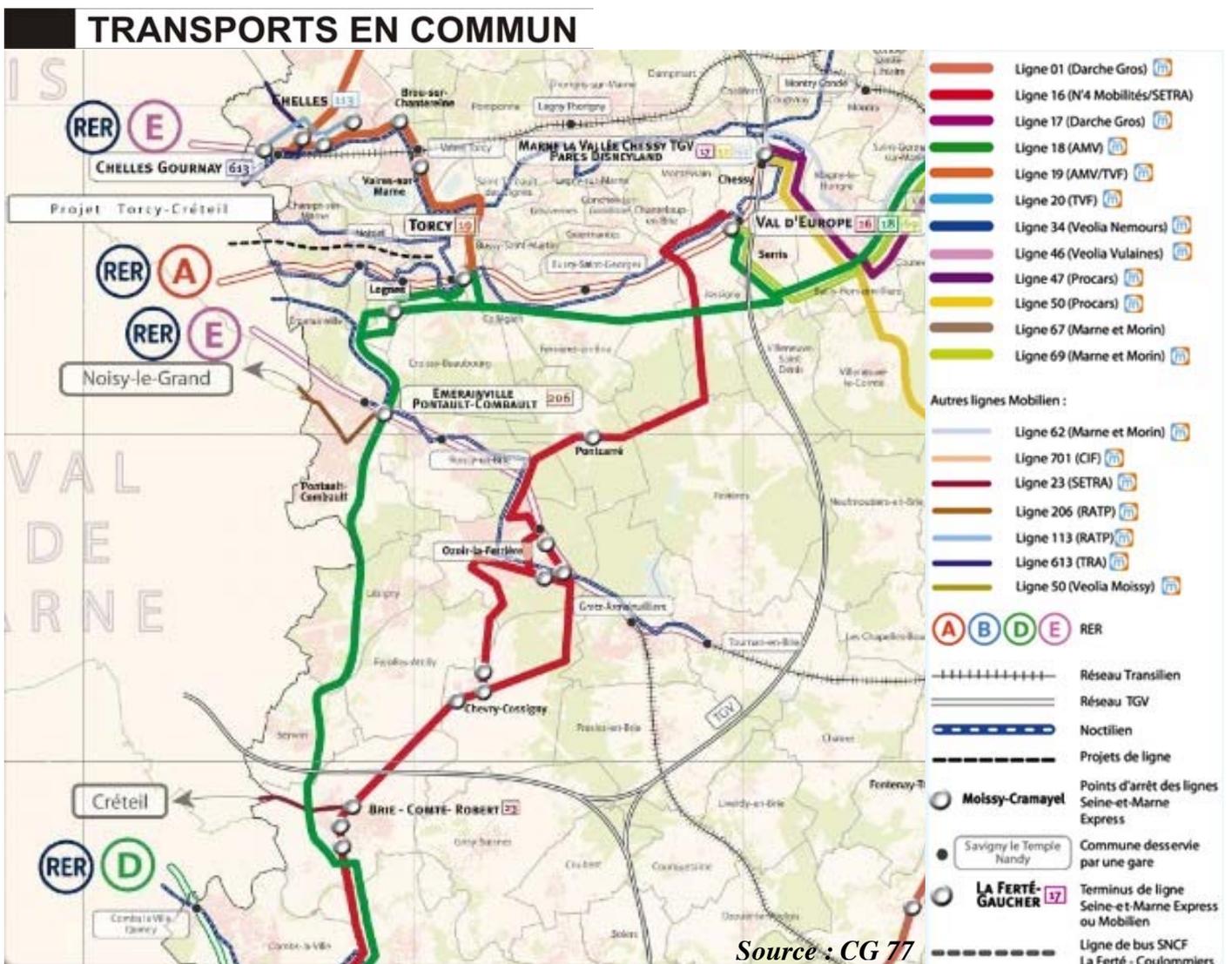


## Stationnement

(Source : Agenda 21 Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable", 2010)

Avec près de 1 100 places de stationnement sur le territoire communal, les parkings sont relativement nombreux. Néanmoins, la prédominance du déplacement automobile conduit à une concentration de véhicules autour de la gare avec des parkings notoirement saturés en semaine.

### 1.6.2. Transports en commun



## Desserte ferroviaire

La commune d'Ozoir-la-Ferrière bénéficie d'une bonne desserte ferrée, avec la présence d'une gare sur son territoire, place Roger Nicolas, située à l'Est. Elle est desservie par le RER E qui a remplacé l'ancien train de banlieue depuis décembre 2003. Celui-ci permet une liaison directe avec la gare de Paris Saint-Lazare, le trajet dure 40 minutes (4 RER par heure dans chaque sens en période de pointe, et 2 RER par heure en période creuse).

## Réseau de bus

(Sources : Transports IDF - Site Internet d'Ozoir-la-Ferrière)

La desserte par le réseau de bus offre des services diversifiés, avec des liaisons externes et quelques liaisons internes :

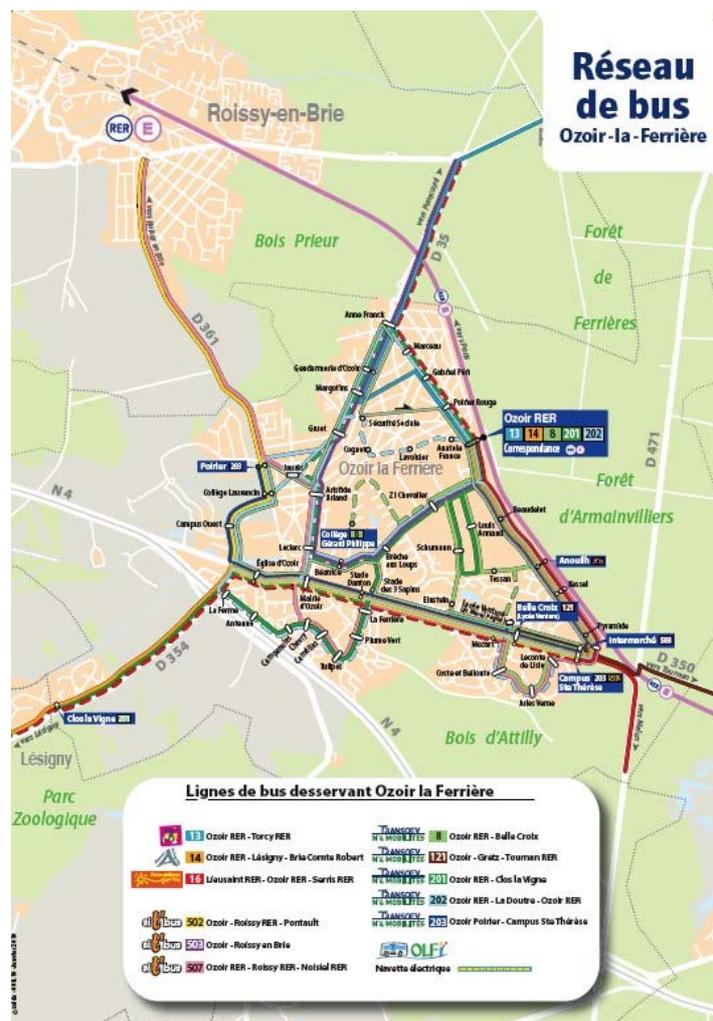
- Seine et Marne Express : nouvelle ligne 16 (Liesaint RER - Ozoir RER – Serris RER) depuis janvier 2008.
- Réseau Arlequin : ligne 14 (Ozoir RER - Lésigny - Brie Comte Robert - Ozoir)
- Pep's : ligne 13 (Ozoir RER - Torcy RER)
- Sit'bus : lignes 502, 503, 507
- N°4 Mobilités : lignes 5 (Evry Grégy - Ozoir RER), 8 (Ozoir RER - Belle Croix), 14 (Brie Comte Robert - Ozoir), 121 (Ozoir RER - Gretz - Tournan RER), 201 (Ozoir RER - Clos la Vigne), 202 (Ozoir RER – La Doutré - Ozoir RER), 203 (Ozoir le Poirier – Campus Sainte Thérèse).

Le réseau de bus permet ainsi de relier la commune d'Ozoir-la-Ferrière aux autres communes environnantes telles que Gretz-Armainvilliers, Brie Comte-Robert, Lésigny, Tournan-en-Brie.

En outre, une navette municipale gratuite et électrique OLFI, qui effectue une boucle de trente minutes dans la ville au départ de la gare, a été mise en place depuis fin 2006. Il y a une navette toutes les 40 minutes environ entre 10h et 12h et 16h et 19h.

À cela s'ajoute un noctilien (ligne 142) en lien direct avec l'agglomération parisienne.

La gare d'Ozoir-la-Ferrière sert de pôle d'échange entre les différentes lignes desservant la commune et permet également le rattachement de celles des communes voisines.



## *Accessibilité*

Malgré des efforts en termes de desserte en transports en commun, certains réseaux restent insuffisants face à une fréquentation élevée. Les passages de la nouvelle ligne 16 du réseau Seine et Marne Express sont peu fréquents et la liaison Ozoir - Val d'Europe est très rare dans la journée (un bus le matin à 9h30 et un bus le soir à 19h30).

Concernant le RER E, 4 200 personnes par jour transitent par la gare d'Ozoir-la-Ferrière (source : SNCF, juin 2008). En outre, si la desserte s'améliore, la gare est relativement excentrée par rapport à la ville, ce qui incite l'utilisation d'une voiture individuelle.

Pour se rendre à Melun en transports en commun, la liaison n'est pas directe et nécessite plus d'une heure de trajet et deux correspondances (RER E jusqu'à Pontault-Combault, bus jusqu'à Moissy-Cramayel et RER D jusqu'à la gare de Melun). Il faut compter 1h20 de trajet pour se rendre à la préfecture.

Ozoir-la-Ferrière a lancé avec la commune de Gretz-Armainvilliers un syndicat de transports intercommunal (STIGO) par délibération du 24 novembre 2008. L'objectif est d'améliorer l'offre de transport entre les deux centres-villes et leurs équipements et celle au cœur de chaque ville.

Dans le cadre d'un contrat de pôle issu du Plan de Déplacements Urbains validé en mai 2008, la commune a décidé de procéder à différents aménagements, dont la réalisation s'est achevée courant 2012, afin d'optimiser l'accessibilité pour tous les modes de déplacements à la gare et créer une véritable identité qualitative de tout l'ensemble pôle gare.

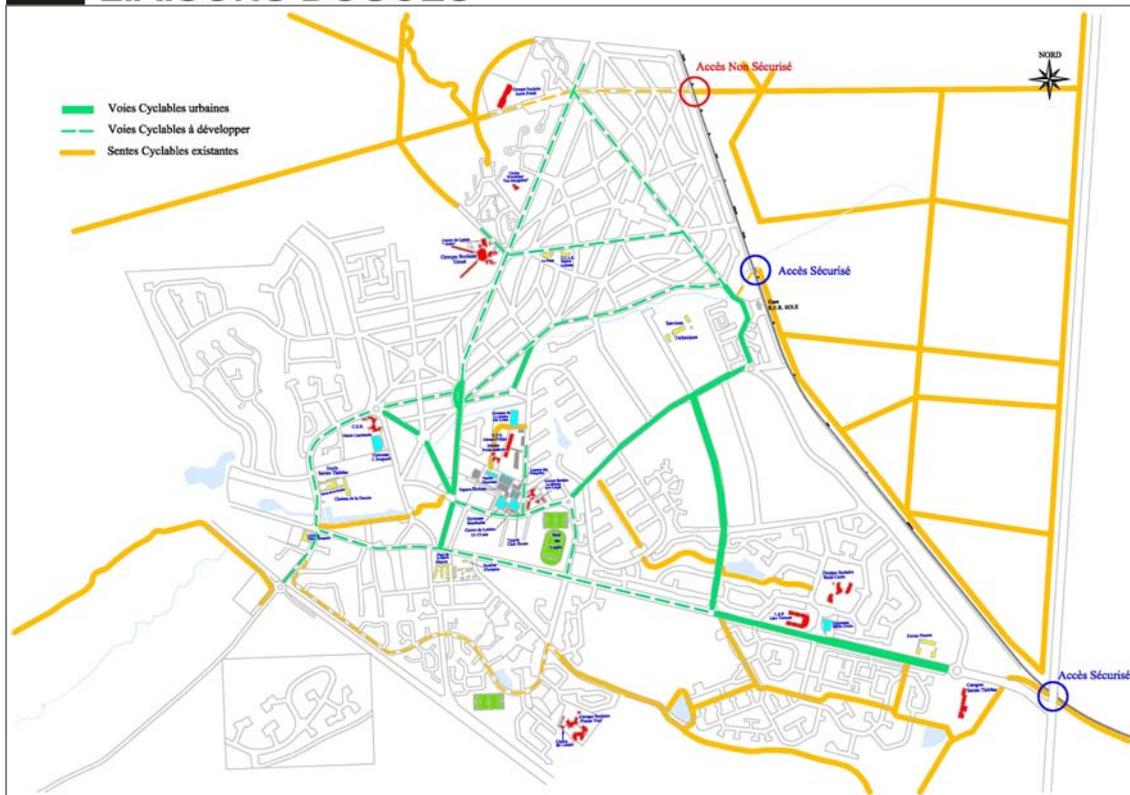
### **1.6.3. Liaisons douces**

À l'échelle communale, l'amélioration du réseau de liaisons douces est actuellement à l'étude avec un projet de coulées vertes Nord/Sud et Est/Ouest, la deuxième intégrant une piste cyclable.

Concernant les pistes cyclables, selon l'Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable" finalisé en 2010, les responsables de la ville évaluent à près de 2 kilomètres leur longueur totale. La ville a mené une « étude sur les aires de stationnement pour vélos ». Cette étude recense l'ensemble des emplacements de la commune où des infrastructures existent. En tout il existe 87 places de stationnement.

La commune prévoit de développer les aménagements cyclables à différents endroits, notamment le long des axes structurants tels que l'avenue du Général De Gaulle, la partie Nord de l'avenue du Général Leclerc, l'avenue du Rond Buisson, mais aussi en bordure Nord de la zone d'activités jusqu'à l'avenue de la Douvre, et autour du stade des Trois Sapins.

## LIAISONS DOUCES



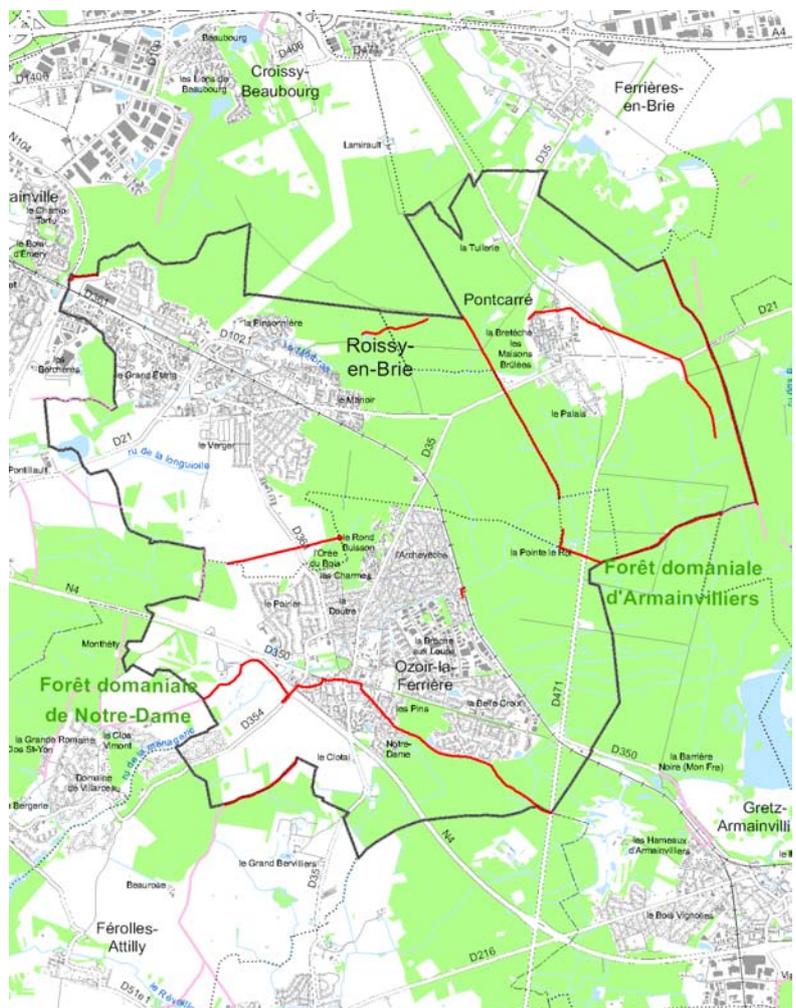
### ***Le P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) Seine-et-Marnais 2010***

C'est un outil de protection de l'ensemble des types de sentiers de randonnée. Il garantit une pérennité et une continuité des itinéraires, supports de la promenade et de la randonnée.

Le réseau des chemins inscrits en Seine-et-Marne se décompose de la façon suivante :

7600 km pour préserver ou créer des corridors écologiques dont 4600 km de chemins balisés et 3000 km de chemins non balisés.

Le territoire communal est concerné par le GR 14 et des chemins longeant la limite communale au Sud et à l'extrémité Nord.



### **Accessibilité et déplacements** *en résumé...*

- La ville est située au cœur d'un réseau routier dense.
- Les parkings sont notoirement saturés à proximité de la gare.
- Malgré une bonne desserte par les transports en commun et des efforts effectués en ce sens, les réseaux restent insuffisants face à une fréquentation élevée.
- Des liaisons douces sont en projet : coulées vertes et développement des pistes cyclables.

## 1.7. Déchets et réseaux

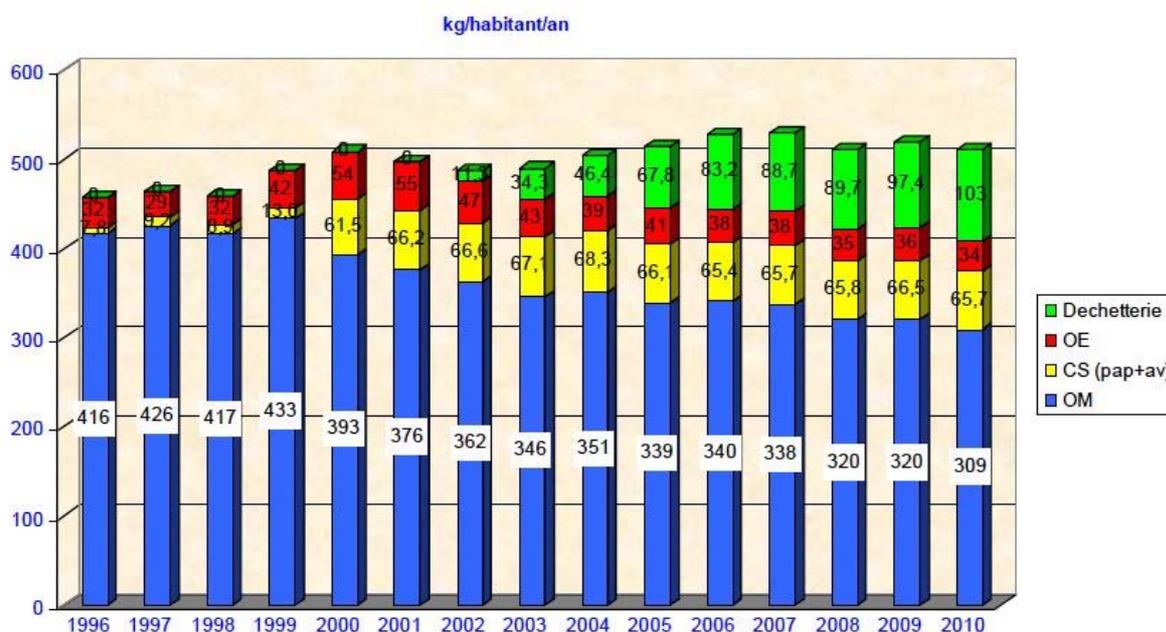
### 1.7.1. La gestion des déchets

(Source : SIETOM - Rapport annuel 2010)

La ville d'Ozoir-la-Ferrière a délégué la gestion de ses déchets au SIETOM (Syndicat Mixte d'Enlèvement et de Traitement des Ordures Ménagères) de la région de Tournan en Brie. Ce syndicat rassemble aujourd'hui 41 communes (150 000 habitants) pour lesquelles il assure la collecte (sauf Pontault-Combault, en régie) et le traitement des déchets ménagers.

La collecte en porte-à-porte est effectuée par la société SEPUR pour l'ensemble du territoire hormis Pontault-Combault. A Ozoir-la-Ferrière, elle a lieu une fois par semaine pour les déchets propres et secs (DPS) et deux fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles (OMR).

Evolution des déchets collectés par le SIETOM



On constate une diminution progressive assez sensible sur le territoire du SIETOM, de la part des ordures ménagères (- 26% sur 15 ans), et une forte croissance des tonnages portés en déchetterie. Par ailleurs, les données affichent une relative stagnation des tonnages de la collecte sélective.

Les résultats 2010 indiquent une diminution de 1,63% dans la production globale des déchets ménagers, ramenant ainsi le ratio 2010 à une valeur équivalente à celle de l'année 2005.

Les tonnages totaux collectés en 2010 affichent une diminution de - 0,6% par rapport à 2009 avec un ratio de 511 kg/hab. En outre, les tonnages traités présentent une baisse de - 0,5%.

Le SIETOM a créé la première déchetterie en 2002. Le territoire disposait fin 2005, de cinq déchetteries dont une à Ozoir-la-Ferrière, ouverte en 2004. Elle est implantée rue de la ferme

du Presbytère au Sud-Ouest du territoire de la commune, à côté de l'ancienne station d'épuration.

L'accès des déchetteries est gratuit pour les habitants des communes adhérentes au SIETOM. En 2010, le tonnage traité en déchetterie était de 103 kg/hab, dont 29 kg/hab à la déchetterie d'Ozoir-la-Ferrière qui connaît une forte fréquentation, avec le plus grand nombre de passage par an de toutes les déchetteries du SIETOM (137 passages par jour en moyenne)

### **1.7.2. Qualité de l'eau potable**

*(Source : SAGE Yerres – SDAGE)*

La fourniture de l'eau potable est actuellement gérée par la société Veolia Eau qui dispose d'une délégation de service public de type affermage. Cette délégation a pris effet le 1er juillet 2010 (à la suite du précédent contrat) pour une durée de douze années. L'eau est de bonne qualité et les réseaux aussi, les différents prélèvements le confirment. Le taux de conformité globale de l'eau affiche de très bons résultats : 100% des analyses physico-chimiques et 100% des analyses bactériologiques sont conformes aux normes de qualité. L'eau distribuée en 2011 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

L'eau provient de l'usine de potabilisation d'eau de Marne située à Annet-sur-Marne.

En 2011, l'Agence Régionale de Santé (ARS) avait en charge le contrôle sanitaire de l'eau potable. Cette synthèse prend en compte les résultats des 69 échantillons prélevés en production et des 28 échantillons prélevés en distribution.

- Bactériologie : Eau de très bonne qualité bactériologique  
(Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes)
  
- Nitrates : Eau contenant peu de nitrates (Moyenne : 13,14 mg/l\_ Maximum : 28 mg/l)  
(Eléments provenant principalement de l'agriculture, des rejets domestiques et industriels. La teneur ne doit pas excéder 50 milligrammes par litre)
  
- Dureté : Eau calcaire (Moyenne : 24,1 °F\_ Maximum : 31,2 °F)  
(Teneur en calcium et en magnésium dans l'eau. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire de dureté)
  
- Fluor : Eau peu fluorée (Moyenne : 0,19 mg/l\_ Maximum : 0,2 mg/l)  
(Oligo-éléments présents naturellement dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 milligrammes par litre).
  
- Pesticides : Eau conforme à la limite réglementaire  
(Classe A\_ Maximum : 0,04 µg/l (Déséthylatrazine) - Nombre de prélèvements : 12)  
(Classe A = La teneur ne dépasse jamais 0,1 micro gramme par litre)  
(Substances chimiques utilisées pour protéger les cultures ou pour désherber. Dans ce document, la qualité de l'eau est donnée selon l'appartenance à l'une des trois classes d'exposition annuelle de la population aux teneurs en pesticides : A, B1 ou B2)

### **1.7.3. Les réseaux**

#### ***Eau potable***

La commune dispose de deux châteaux d'eau de 1 500 m<sup>3</sup> (l'un dans le quartier de la Doutré et l'autre proche de la gare), sachant que la consommation journalière moyenne s'élève à 3120 m<sup>3</sup>.

En 2013, le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable est en cours de finalisation. Il affirme l'autonomie de la commune en approvisionnement. Deux points d'alimentation existent : l'un par Roissy-en-Brie au Nord, l'autre par Lésigny au Sud.

L'approvisionnement en eau potable de la zone d'extension urbaine prévue au Sud de la RN 4 s'effectuera par le réseau existant au Sud avec un renforcement de canalisation le long du RD 354.

#### ***Réseau d'assainissement***

*(Sources : Schéma Directeur d'Assainissement / Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable", 2010)*

La commune est construite sur de l'argile (matériau non perméable), avec une faible déclivité. Ses collecteurs d'assainissement sont anciens et très profonds à certains points de la ville (jusqu'à 6 mètres de profondeur). Ces différentes contraintes ont imposé à la ville de s'équiper de 13 postes de relèvement pour les eaux usées et 4 postes de relèvement pour les eaux pluviales.

La ville a confié l'exploitation de son réseau d'assainissement à un prestataire par un contrat d'affermage. Le marché a été attribué à Veolia (précédent titulaire) le 1<sup>er</sup> janvier 2008, pour une durée de 8 ans.

Le SIBRAV (Syndicat Intercommunal de la Brie pour le Raccordement à Valenton) a été créé en 1991 par les communes de Férolles-Attilly, Chevry-Cossigny, Ozoir-la-Ferrière et Servon et a été rejoint par la commune de Lésigny. Cette structure a été mise en place afin de raccorder les réseaux d'assainissement de collecte d'effluents de ces communes à ceux du SIARV (Syndicat intercommunal pour l'assainissement de la région de Villeneuve-Saint-Georges), en vue de leur transport vers l'usine d'épuration de Valenton (17 km d'Ozoir-la-Ferrière). Les principales actions engagées consistent à contrôler et limiter les eaux parasites dans le collecteur des eaux usées.

Ozoir-la-Ferrière est équipée d'un réseau d'assainissement collectif séparatif sur la quasi-totalité de son territoire, ce qui est un atout rare, en France (122 km de réseau - eaux pluviales et eaux usées). La majorité des réseaux séparatifs a été posée à partir des années 1970. Le réseau le plus récent a été posé dans l'ancienne ZAC Poirier en 2000.

Seul le lotissement du Clos de la Vigne, au Sud de la RN 4, dispose d'un réseau d'assainissement privé unitaire de 4,3 km, raccordé à une station d'épuration d'une capacité théorique de 500 équivalents habitants. Des travaux de transformation du réseau unitaire en réseau séparatif sont prévus sur l'ensemble de la résidence.

Le réseau des eaux usées est raccordé gravitairement sur réseau syndical du SIBRAV au niveau de l'ancienne station d'épuration. Les eaux usées sont transportées jusqu'à la station de Valenton. Le réseau séparatif des eaux usées subit des surcharges hydrauliques très importantes par temps de pluie. Pour remédier aux mises en charge et débordements, des trop-pleins de délestage du collecteur des eaux usées vers le collecteur des eaux pluviales ont été aménagés.

Le raccordement à l'usine de traitement des eaux usées de Valenton permet d'absorber les débits nouveaux qui seront engendrés par la construction de 3000 logements supplémentaires.

Les collecteurs des eaux pluviales ont été posés simultanément aux collecteurs des eaux usées. Le ru de la Ménagerie représente l'exutoire principal du réseau pluvial excepté dans le secteur Est de l'agglomération. Les eaux pluviales de la ville sont rejetées dans le ru de la Ménagerie sans traitement, il s'agit d'un problème et enjeu pour l'environnement. Néanmoins, la gestion à la parcelle est privilégiée.

D'autre part, les eaux de ruissellement de la zone d'extension urbaine prévue au Sud de la RN 4 transiteront par des bassins tampons.

Plusieurs bassins de rétention des eaux de pluies ont été créés dans la ville. Pour l'instant, ils servent surtout à éviter l'engorgement des réseaux lors des fortes pluies et d'éviter ainsi les crues du ru de la Ménagerie. Dans le cadre du contrat d'affermage, le prestataire (Veolia) effectue des analyses physico-chimiques et sédimentaires de l'eau des bassins (Belle-Croix, Charmeriaie, bassin de la Source).

### ***Communication numérique***

La commune s'inscrit dans une démarche de développement des communications numériques. Elle a pour ambition de généraliser le déploiement de l'accès à Internet à très haut débit.

Dans le cadre du programme national, Ozoir-la-Ferrière a été classée avec quelques autres communes dans le secteur moyennement dense. À ce titre, l'opérateur privé désigné par l'ARCEP est « Orange France Télécom » qui devra déployer la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal entre 2015 et 2020, sur ses fonds propres.

**Déchets et réseaux** *en résumé...*

- Diminution progressive de la part des ordures ménagères et forte croissance des tonnages portés en déchetterie.
- Une forte fréquentation de la déchetterie d'Ozoir-la-Ferrière.
- Une eau potable de bonne qualité.
- Un réseau d'assainissement collectif séparatif sur la quasi-totalité du territoire.
- Des eaux pluviales rejetées dans le rû de la Ménagerie sans traitement.

## 2. Diagnostic socio-économique

### 2.1. Démographie

(Source : INSEE)

NB : Tout au long de l'étude, Ozoir-la-Ferrière sera positionnée par rapport à l'ensemble du département de Seine et Marne, dans lequel la commune s'inscrit, mais aussi par rapport à la Communauté de Communes "Les Portes Briardes, entre ville et forêt", lorsque les données le permettent.

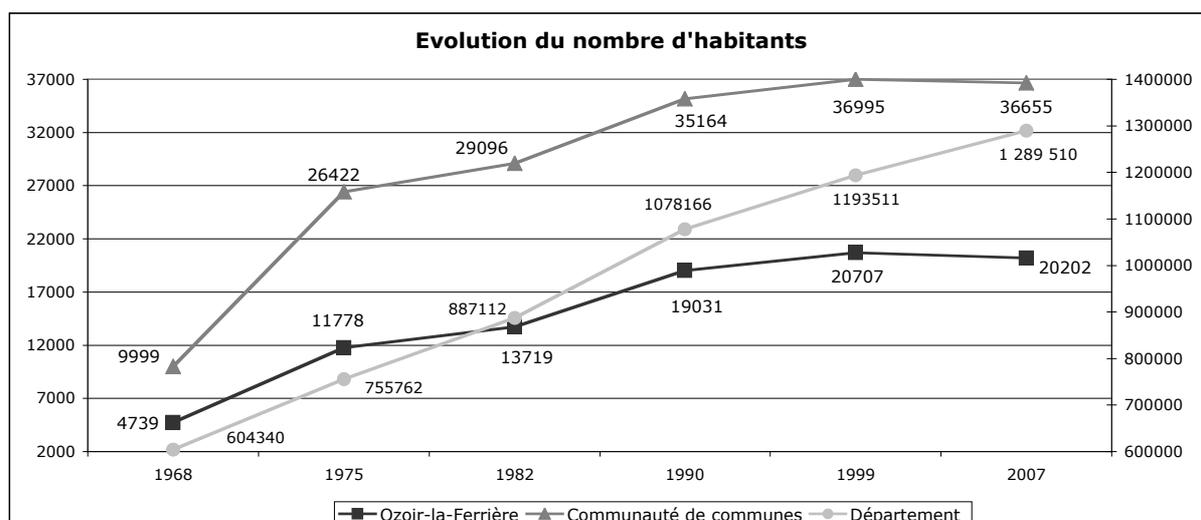
#### 2.1.1. L'évolution du nombre d'habitants

Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>Ozoir-la-Ferrière</b>	4739	11778	13719	19031	20707	20202
<b>Les Portes Briardes</b>	9999	26422	29096	35164	36995	36655
<b>Seine et Marne</b>	604340	755762	887112	1078166	1193511	1 289 510

	Evol. 68-75	Evol. 75-82	Evol. 82-90	Evol. 90-99	Evol. 99-07
<b>Ozoir-la-Ferrière</b>	148,5%	16,5%	38,7%	8,8%	-2,4%
<b>Les Portes Briardes</b>	164,2%	10,1%	20,9%	5,2%	-0,9%
<b>Seine et Marne</b>	25,1%	17,4%	21,5%	10,7%	8,0%

source: INSEE

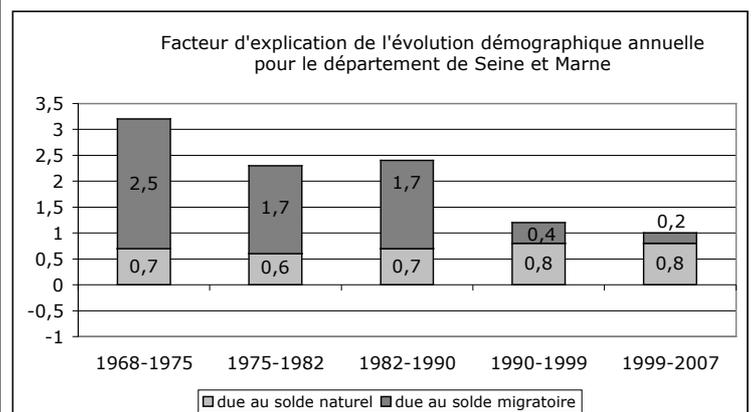
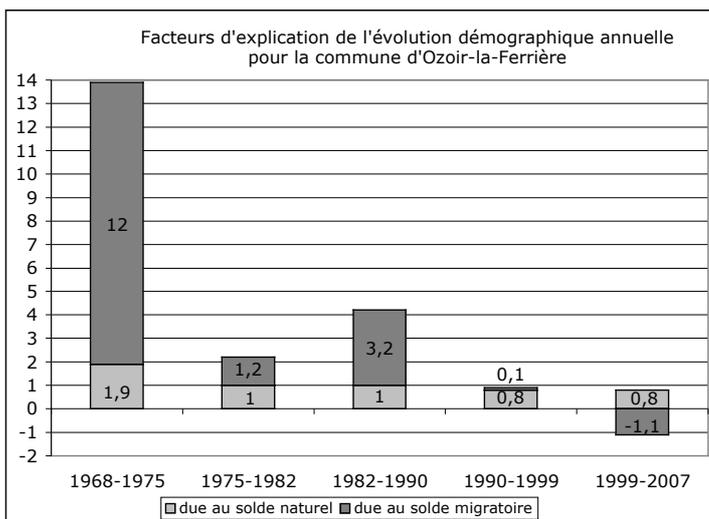
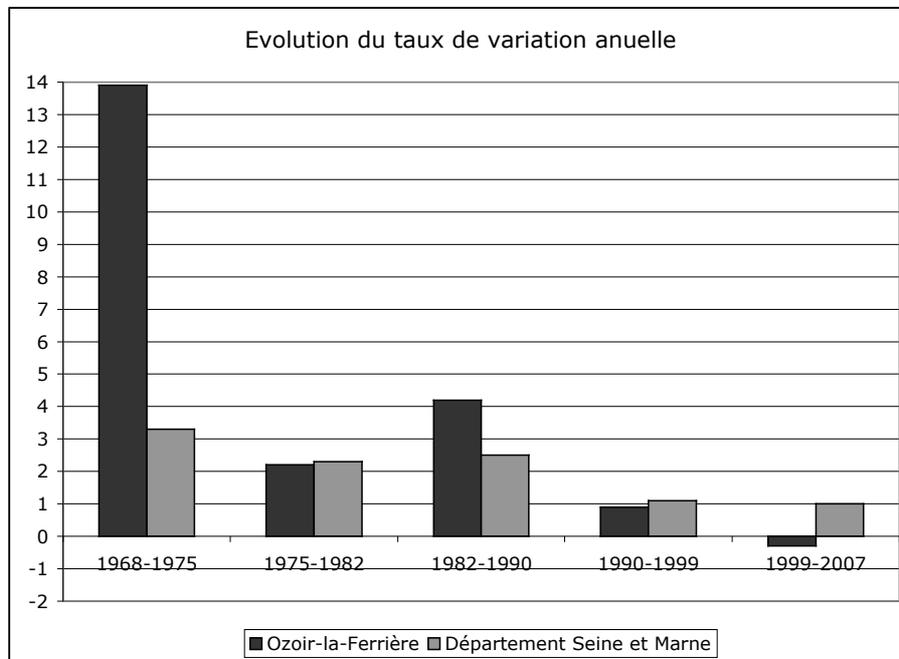


La commune d'Ozoir-la-Ferrière compte 20 202 habitants au recensement de 2007 de l'INSEE.

L'historique démographique est caractérisé par une progression très forte entre 1968 et 1975, liée à des mouvements migratoires largement excédentaires. La population fait plus que doubler (+148,5%) entre ces deux dates. Cette croissance est d'autant plus marquée à l'échelle de la Communauté de Communes Les Portes Briardes (164,2%) regroupant Ozoir-la-Ferrière avec les communes de Lésigny, Férolles-Atilly et Gretz-Armainvilliers. A l'échelle départementale, les variations de population sont plus lissées.

Cependant, aux trois échelles, on relève une baisse du taux d'évolution de la population à la fin des années 1970 / début des années 1980, suivi d'une hausse entre 1982 et 1990.

A Ozoir-la-Ferrière et à l'échelle de la Communauté de Communes, les années 1990 marquent une rupture dans l'évolution démographique. La population stagne puis vient même à diminuer entre les deux derniers recensements (-505 habitants entre 1999 et 2007). Le solde naturel reste constant (0,8) ; c'est donc le déficit migratoire (-1,1) qui explique l'évolution démographique.

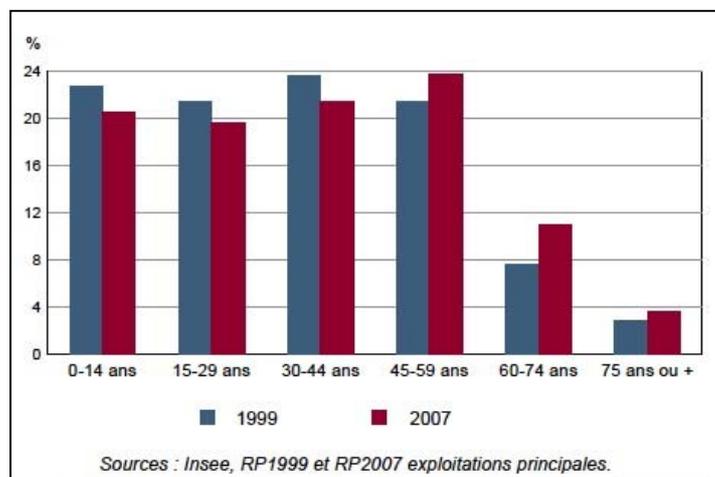


## 2.1.2. La structure par âges

Structure par âges - 2007

	Ozoir-la-Ferrière	Département
<b>0 à 14 ans</b>	20,5%	21,4%
<b>15 à 29 ans</b>	19,6%	20,3%
<b>30 à 44 ans</b>	21,5%	22,4%
<b>45 à 59 ans</b>	23,8%	20,5%
<b>60 à 74 ans</b>	11,0%	10,1%
<b>75 ans ou plus</b>	3,7%	5,4%

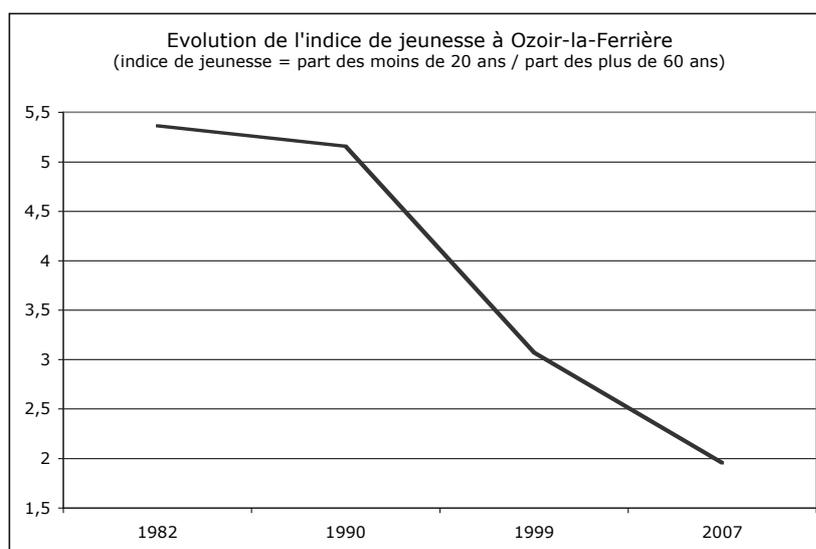
source: INSEE



Dans l'ensemble, la population d'Ozoir-la-Ferrière et celle du département de Seine et Marne sont relativement jeunes avec 40% de moins de 30 ans et un faible pourcentage des plus de 75 ans (respectivement 3,7% et 5,4%).

Cependant, l'évolution entre les deux derniers recensements de 1999 et 2007 démontre un vieillissement de la population. Les trois tranches d'âge les plus jeunes (de 0 à 44 ans) connaissent une baisse tandis que les trois tranches d'âge les plus âgées (45 à 75 ans et plus) sont en hausse, avec une progression marquée pour les 60-74 ans.

L'évolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans / part des plus de 60 ans) confirme ce vieillissement observé de la population. Il était supérieur à 5 en 1982. Il diminue ensuite progressivement, puis chute fortement à partir de 1990, pour atteindre, au dernier recensement 2007, seulement 2.



### 2.1.3. Les ménages

En 2007, Ozoir-la-Ferrière comptait 7 299 ménages soit 2,74 personnes par ménage. Le nombre de ménages est en progression constante tandis que leur taille diminue. Celle-ci reste cependant supérieure à celle observée dans le département de Seine et Marne (2,60).

Après une progression entre les deux recensements de 1968 et 1975 atteignant alors 3,46 personnes par ménage, la taille des ménages à Ozoir-la-Ferrière a diminué progressivement avec des familles composées en moyenne de 3,18 personnes en 1990 pour atteindre un ratio de 2,74 personnes par ménage en 2007.

Nombre et population des ménages - Ozoir-la-Ferrière

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
<b>nombre de ménages</b>	1429	3336	4165	5886	6921	7299
<b>population des ménages</b>	4655	11537	13575	18738	20490	20035
<b>taille moyenne des ménages</b>	3,26	3,46	3,26	3,18	2,96	2,74

source:INSEE

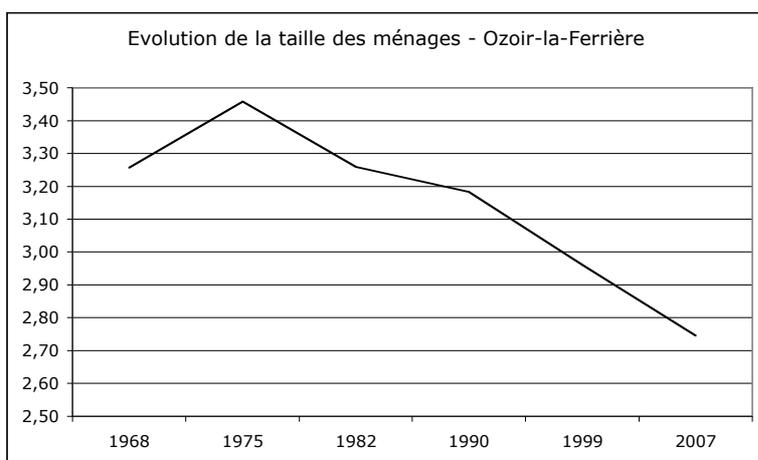
Nombre et population des ménages - Seine et Marne

	1999	2007
<b>nombre de ménages</b>	432421	487935
<b>population des ménages</b>	1175520	1266529
<b>taille moyenne des ménages</b>	2,72	2,60

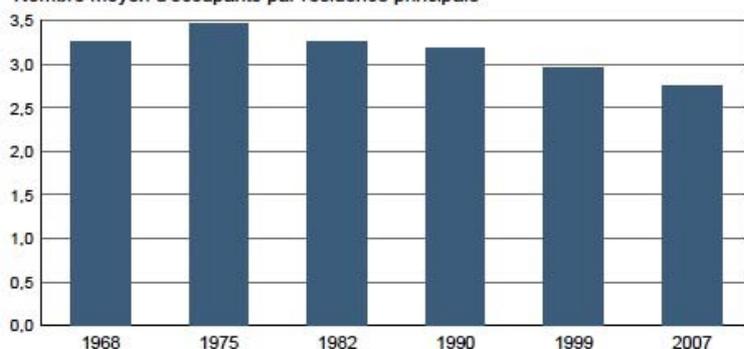
source:INSEE

*La population des ménages est différente de la population totale :*

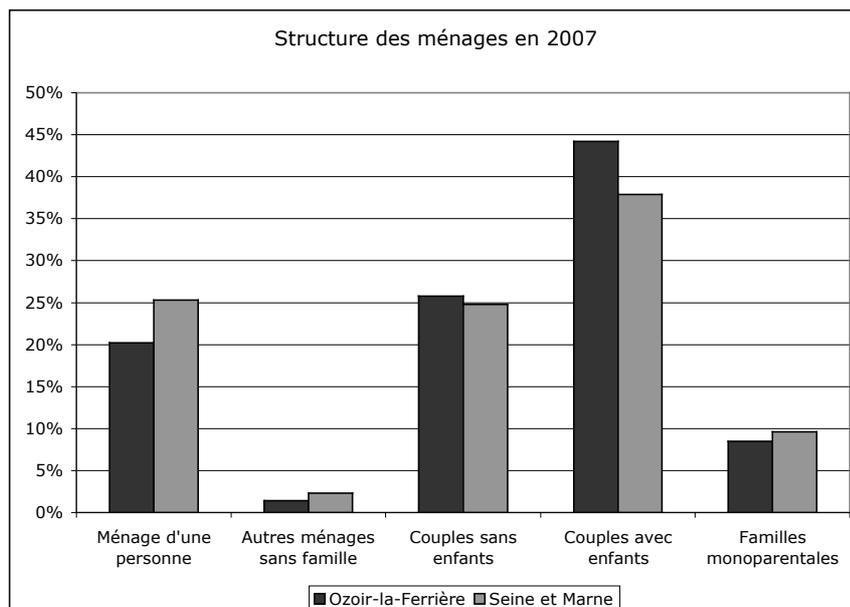
*« Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les marinières, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage. » (INSEE)*



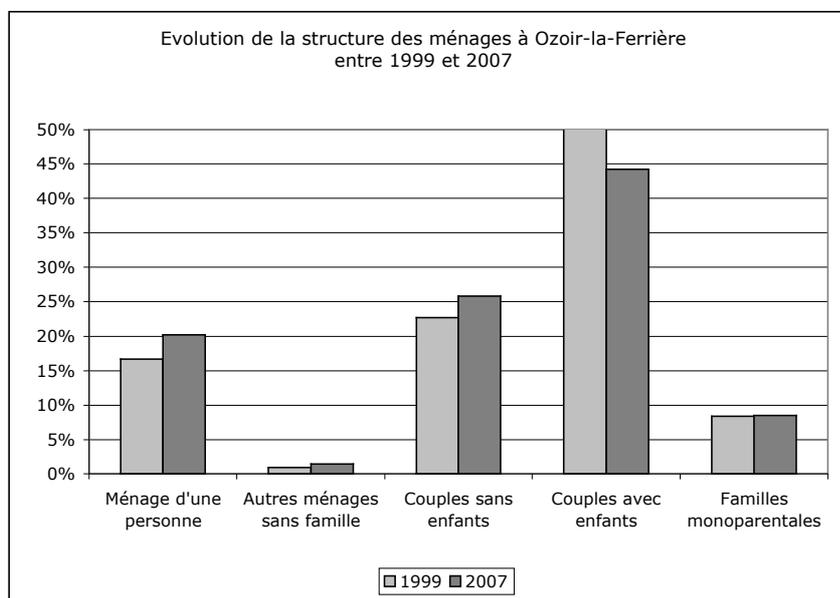
Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.



Au recensement de 2007, en ce qui concerne la structure des ménages, Ozoir-la-Ferrière s'individualise par rapport aux données départementales par un taux plus élevé de couples avec enfants (44,2% contre 37,9%). A contrario, la part des ménages d'une personne est inférieure au taux constaté en Seine et Marne (25,3% contre 20,2%).



L'évolution de la structure des ménages à Ozoir-la-Ferrière entre 1999 et 2007 révèle une tendance similaire à celle du département avec une diminution de la part des couples avec enfants et une progression de celle des ménages d'une personne.

### **La démographie** *en résumé...*

- La commune compte 20 202 habitants au recensement de 2007.
- Après une forte augmentation entre 1968 et 1975, la population a continué à progresser à un rythme moindre. Elle s'est ensuite stabilisée, avant de diminuer sur la dernière période intercensitaire, du fait d'un solde migratoire déficitaire.
- La population d'Ozoir-la-Ferrière accuse un fort vieillissement depuis 1990.
- Le nombre de ménages a augmenté mais leur taille est en constante diminution ; leur taille moyenne reste néanmoins supérieure à la moyenne départementale.
- Les couples sans enfants sont plus représentés à Ozoir-la-Ferrière que dans l'ensemble du département Seine et Marne, contrairement aux ménages d'une personne.

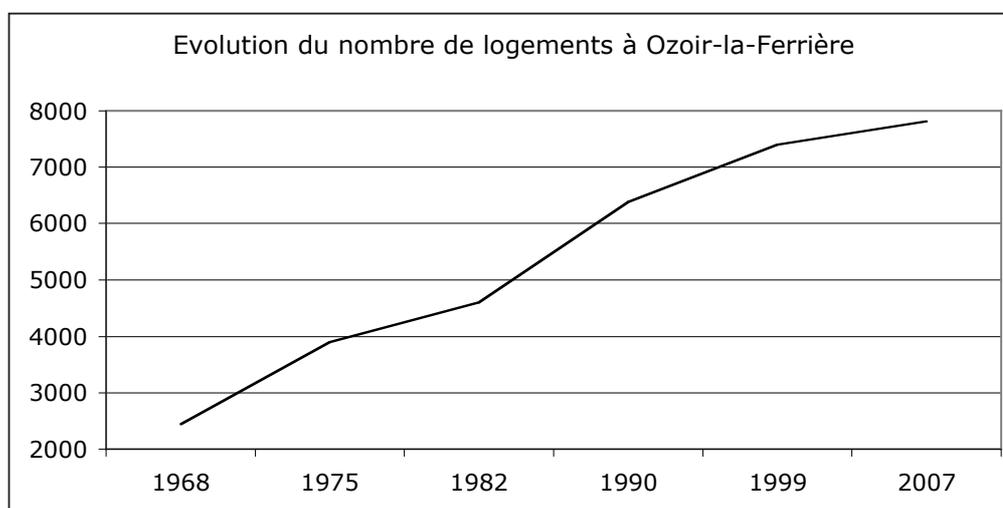
## 2.2. Les logements

(Source : INSEE)

### 2.2.1. Evolution du parc de logements

Evolution du parc de logements		Croissance		
Années	Nombre de logements	période	absolue	anuelle
1968	2437			
1975	3902	1968/1975	1465	209
1982	4602	1975/1982	700	100
1990	6382	1982/1990	1780	223
1999	7390	1990/1999	1008	112
2007	7815	1999/2007	425	53

source:INSEE



La commune d'Ozoir-la-Ferrière compte 7 815 logements au dernier recensement de 2007. Après une période de forte croissance de 1968 à 1975, le rythme de construction s'est ralenti, en diminuant de moitié entre 1975 et 1982. S'ensuit à nouveau une croissance plus marquée entre 1982 et 1990, puis un ralentissement progressif jusqu'en 2007, la moyenne annuelle passant de 223 à 53 logements par an.

## 2.2.2. La structure du parc de logements

Structure du parc de logements

	Ozoir-la-Ferrière			Département de Seine et Marne		
	2007	part (%)	Evol. 99-07	2007	part (%)	Evol. 99-07
<b>résidences principales</b>	7299	93,4%	5,5%	487975	90,9%	12,8%
<b>résidences secondaires</b>	211	2,7%	34,3%	17807	3,3%	-19,5%
<b>logements vacants</b>	305	3,9%	-2,2%	30929	5,8%	-3,0%
<b>Total</b>	7815		5,8%	536711		10,4%

source:INSEE

La très grande majorité des logements de la commune sont des résidences principales (93,4%). Leur nombre et leur part sont en progression à Ozoir-la-Ferrière et dans l'ensemble du département de Seine et Marne.

Les résultats diffèrent entre les deux échelles territoriales concernant les résidences secondaires entre 1999 et 2007 qui sont en nette progression sur la commune (+ 34,3%) tandis que leur taux est en baisse dans le département (-19,5%).

La vacance a diminué entre les recensements de 1990 et de 2007, passant de 4,2% en 1999 à 3,9% en 2007. Ce taux est faible, en-dessous de la limite de tension. Il est également en baisse dans le département.

## 2.2.3. Les caractéristiques des résidences principales

### La typologie

Types de logements

	Ozoir-la-Ferrière			Département de Seine et Marne		
	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07
<b>maisons</b>	5361	68,6%	2,2%	325991	60,7%	9,1%
<b>appartements</b>	2422	31,0%	22,7%	203760	38,0%	16,0%

source:INSEE

En 2007, 68,6% des logements étaient des maisons contre 31% des appartements. La proportion de ces derniers est en forte progression par rapport à 1999 avec un taux positif de 22,7%.

A titre de comparaison, le département compte une part plus élevée d'appartements (38%), la progression entre les deux derniers recensements étant plus mesurée (+16%).

### Le statut d'occupation

Statut d'occupation

	Ozoir-la-Ferrière			Département de Seine et Marne		
	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07
<b>propriétaire</b>	5308	72,7%	7,9%	308693	63,3%	17,0%
<b>locataire</b>	1878	25,7%	3,2%	167318	34,3%	9,7%
<b>dont logt. locatif aidé</b>	1025	14,0%	7,4%	82377	16,9%	3,2%
<b>logé gratuitement</b>	113	1,6%	-37,9%	11963	2,5%	-25,1%

source:INSEE

Le statut de propriétaire au recensement 2007 est largement dominant dans la commune (72,7%), avec un taux supérieur à celui du département (63,3%).

La progression du statut de propriétaire entre 1999 et 2007 est nettement plus forte à l'échelle départementale (17%) qu'à Ozoir-la-Ferrière (+7,9%).

Le parc locatif se développe à l'échelle communale et départementale, passant de 1820 locataires en 1999 à 1878 en 2007 pour Ozoir-la-Ferrière.

Dans la commune, la part de logements locatifs aidés est de 14%, ce qui représente plus de la moitié du parc locatif (25,7%). Ce résultat affiche une augmentation de 7,4% entre les deux derniers recensements. Leur part est plus élevée en Seine et Marne (16,9%).

Par ailleurs, l'ancienneté moyenne d'emménagement est plus grande chez les propriétaires (16 ans) que les locataires (9 ans).

### *L'époque d'achèvement*

Ancienneté du parc	Ozoir-la-Ferrière		Seine et Marne	
	nbr. (2007)	%	nbr. (2007)	%
<b>Avant 1949</b>	354	5,0%	103445	21,8%
<b>de 1949 à 1974</b>	2520	35,4%	129366	27,3%
<b>de 1975 à 1989</b>	2985	41,9%	143011	30,2%
<b>de 1990 à 2004</b>	1269	17,8%	98094	20,7%
<b>Total avant 2005</b>	7129		473916	

source:INSEE

Le parc de logements anciens dans la commune (c'est-à-dire antérieur à 1949) est très peu important (5%, la moyenne départementale atteignant 21,8%).

Le rythme de construction a été élevé entre 1949 et 1989, surtout entre 1975 et 1989 (41,9% du parc des résidences principales actuelles).

La dernière période de 1990 à 2004 est marquée par un fort recul de la production de logements (17,8%).

### *Le nombre de pièces des résidences principales*

Taille des logements	Ozoir-la-Ferrière			Seine et Marne		
	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07	nbr. (2007)	%	Evol. 99-07
<b>1 pièce</b>	285	3,9%	-20,6%	24017	4,9%	11,7%
<b>2 pièces</b>	646	8,9%	16,2%	51442	10,5%	14,5%
<b>3 pièces</b>	1159	15,9%	3,7%	98252	20,1%	3,7%
<b>4 pièces</b>	1621	22,2%	-6,8%	125610	25,7%	5,1%
<b>5 pièces et +</b>	3589	49,2%	14,0%	188653	38,7%	24,4%

source:INSEE

Les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent actuellement 12,8% du parc. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (15,4%). Dans la commune, le nombre et la part des 1 pièce ont nettement reculé entre 1999 et 2007 (-20,6%) tandis qu'ils ont continué à progresser en Seine et Marne (+11,7%). Concernant les 2 pièces, leur progression est semblable si l'on compare les deux échelles territoriales (environ +15%).

Les grands logements (5 pièces et plus) représentent à eux seuls presque la moitié des logements à Ozoir-la-Ferrière (49,2%) ; dans le département, leur nombre est nettement moins élevé (38,7%). Toutefois, à l'échelle départementale lors de la période 1999-2007, l'augmentation des grands logements (5 pièces et plus) est plus marquée ; ceci est dû à la fois à la construction neuve (notamment en individuel), mais également aux restructurations, extensions ou fusions de logements plus petits dans l'ancien.

## **2.2.4. Le parc locatif aidé**

*(Sources : Site Internet d'Ozoir-la-Ferrière / Agenda 21 Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable", 2010)*

Les différentes sociétés HLM sur la commune sont les suivantes :

- OSICA : Résidence Anne Frank : 640 logements (contingent Mairie : 128)  
Bois Prieur : 42 logements (contingent Mairie : 13)
- DOMAXIS : 110 logements (contingent Mairie : 22)
- TROIS MOULINS HABITAT : 43 logements (contingent Mairie : 9)
- OPH 77 - Agence de Sénart : Square Félix Eboué : 99 logements (contingent Mairie : 20)
- ESPACE HABITAT CONSTRUCTION : Pavillons (contingent Mairie : 16)

Les logements sociaux de la ville d'Ozoir-la-Ferrière sont principalement situés dans les quartiers Anne Frank (Nord-Est de la ville) et près de la gare SNCF.

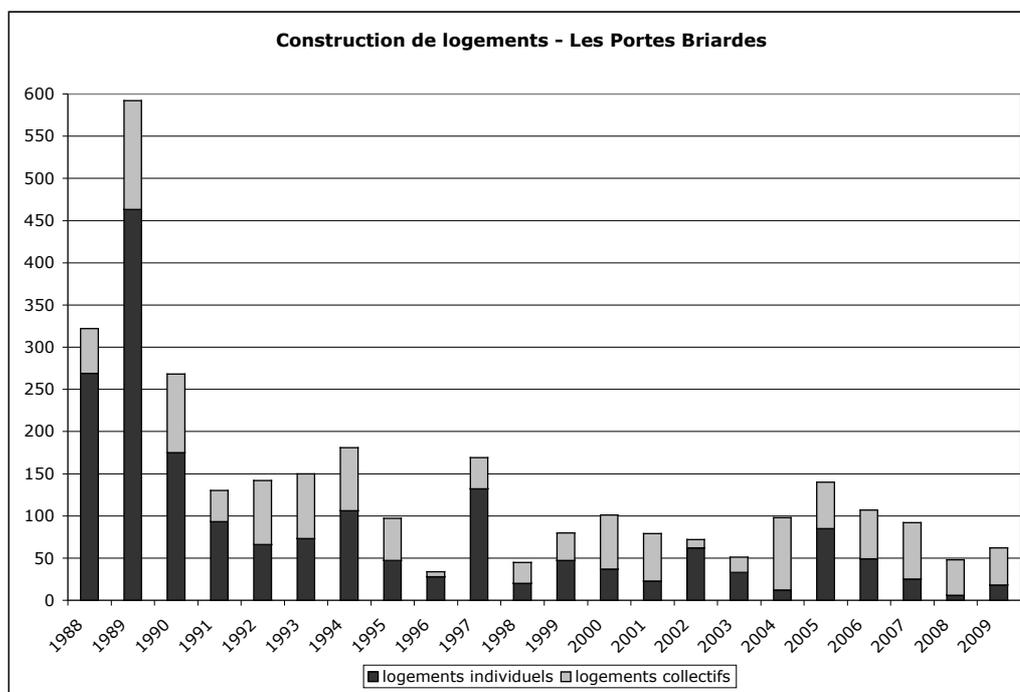
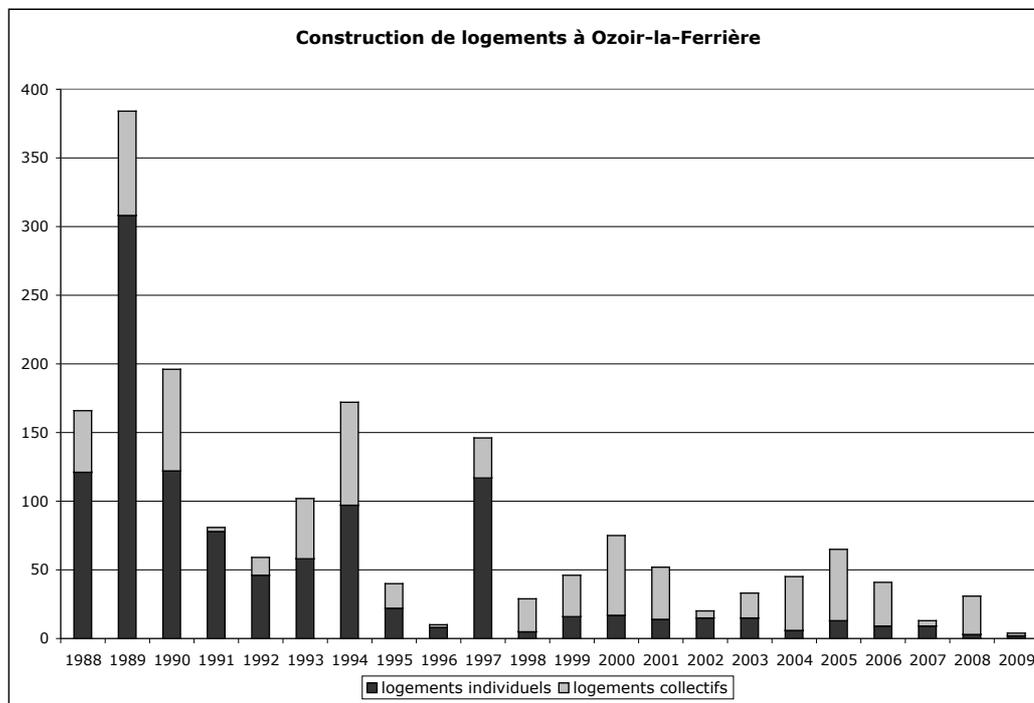
Selon l'Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable" finalisé en 2010, la commune compte 1 147 logements sociaux dont la grande majorité sont situés dans le quartier Anne Frank. OSICA, anciennement Société Centrale Immobilière de la Caisse des dépôts (SCIC) administre près de 60% du logement social d'Ozoir-la-Ferrière. La plupart des logements sociaux proposés par les bailleurs le sont dans des petits immeubles (d'après les données du recensement de l'INSEE). Un bailleur propose également 46 pavillons en logement social. Le quartier Belle-Croix comporte également quelques pavillons HLM au sein d'une zone pavillonnaire mixte.

## **2.2.5. Accueil des gens du voyage**

Le permis de construire de l'aire d'accueil a été délivré en 2012. L'aire est située le long de la RN4 dans la partie Le Clotai. Développée dans le cadre de l'intercommunalité, elle est conjointe aux communes d'Ozoir-la-Ferrière et de Gretz-Armainvilliers. Il y est prévu 30 emplacements (20 pour Ozoir-la-Ferrière et 10 pour Gretz-Armainvilliers). Le nombre de places est proportionnel au nombre d'habitants sur chaque commune

## 2.2.6. Construction de logements

(Sources : IAURIF - données SITADEL)



Entre 1988 et 2009, il s'est construit 1 810 logements soit plus de 82 logements par an. Cela représente 59,2% des logements construits dans l'ensemble de la Communauté de Communes des Portes Briardes.

L'activité de construction a été particulièrement importante entre 1988 et 1990, puis en 1994 et 1997. Par la suite, le rythme ralentit, atteignant seulement 4 nouveaux logements à Ozoir-la-Ferrière en 2009.

Entre 1999 et 2007, la moyenne annuelle est donc nettement plus faible que celle de 82 par année comptabilisée sur la période longue (1988-2009) : elle atteint seulement 43 logements par an.

Sur la même période (1999-2007), on obtient à l'année un point mort d'environ 70 logements.

Le point mort correspond au nombre de logements à construire qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable, toutes choses égales par ailleurs. Il prend en compte : le renouvellement du parc pour remplacer les logements anciens détruits et tenir compte des changements d'affectation des surfaces bâties (commerciales, logement, bureaux...) ; la variation des résidences secondaires et des logements vacants ; le desserrement, pour compenser le départ des décohabitants du logement parental.

Si l'on effectue une comparaison avec l'objectif du projet de SCOT, qui s'appuie sur le SDRIF 2008, il est prévu la construction de 3000 logements sur 10 ans, soit 300 logements par an.

La part du logement individuel dans la construction récente est importante à Ozoir-la-Ferrière, puisqu'elle représente 61% des constructions sur la période 1988-2009. Ce résultat est identique à celui de la Communauté de Communes. Cependant, depuis 1998, la part des logements collectifs est en nette augmentation à l'échelle communale.

### **Les logements** *en résumé...*

- La commune compte 7 815 logements au dernier recensement de 2007.
- 93,4% des logements sont des résidences principales.
- Le taux de vacance est faible (3,9%) et en baisse, en-dessous de la limite de tension.
- Le logement type est une maison, construite entre 1949 et 1989, plutôt grande et dont le propriétaire est l'occupant.
- La part des appartements a progressé de +23% entre 1999 et 2007, pour atteindre 31%.
- La part du logement locatif aidé en 2007 s'élève à 14%.
- Il s'est construit en moyenne 82 logements par an entre 1988 et 2009, mais seulement 43 par an entre 1999 et 2007.
- Le SCOT prévoit la construction de 3000 logements sur 10 ans, soit 300 logements par an pour la commune d'Ozoir-la-Ferrière (point mort : 70 logements).

## 2.3. Les activités économiques

(Sources : INSEE, Unistatis)

### 2.3.1. Caractéristiques de la population active

#### Population active et chômage

	Population active ayant un emploi 2007	Nombre de chômeurs 2007	Taux d'activité 2007	Taux d'activité 1999	Taux de chômage 2007	Taux de chômage 1999
Ozoir-la-Ferrière	9469	858	67,1%	65,8%	6,1%	6,7%
Seine et Marne	593420	59588	68,2%	65,4%	6,8%	7,5%

source: INSEE

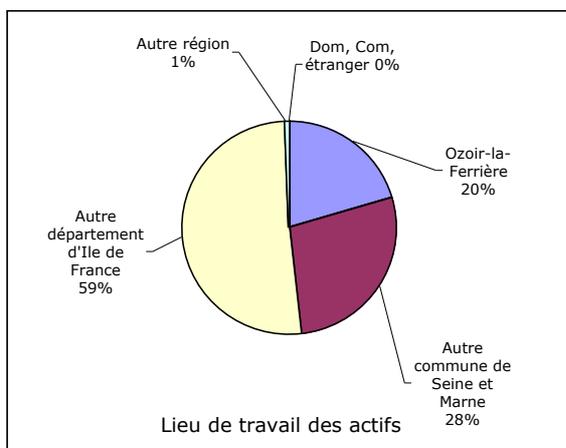
$Taux\ d'activité = population\ active / population\ en\ âge\ de\ travailler$

En 2007, 67,1% de la population d'Ozoir-la-Ferrière est active, ce taux est légèrement inférieur à celui du département (68,2%).

Le nombre d'actifs et d'actifs ayant un emploi est en augmentation entre 1999 et 2007.

Quant au taux de chômage, celui-ci a diminué entre les deux derniers recensements, il est passé de 6,7% à 6,1% dans la commune, et de 7,5% à 6,8% en Seine et Marne.

#### Lieu de travail des actifs



La majorité (51%) des actifs d'Ozoir-la-Ferrière travaille dans un autre département de la région. Ce résultat a faiblement diminué depuis 1999 (52,4%).

27,7% des actifs travaillent dans une autre commune de Seine et Marne. Ce chiffre est en hausse puisqu'en 1999 ils étaient 25,4%.

La proportion de ceux travaillant dans leur commune de résidence est en légère baisse avec 21,3% en 1999 et 20,3% en 2007.

#### Profil socio-professionnel

Catégories socio-professionnelles 2007

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles sup.	Profession intermédiaires	Employés	Ouvrier
Ozoir-la-Ferrière	0,2%	6,7%	13,5%	26,0%	24,9%	28,8%
Seine et Marne	0,7%	5,3%	14,8%	26,2%	30,0%	23,0%

Source: INSEE

Concernant les catégories socio-professionnelles en 2007, le taux le plus élevé dans la commune est celui des ouvriers avec 28,8%, suivi par les professions intermédiaires (26%) puis les employés (24,9%). Ces trois catégories se retrouvent également en première position au niveau départemental avec une prédominance des employés. Les artisans, commerçants et

chefs d'entreprise sont sous-représentés. Quant aux agriculteurs exploitants, leur catégorie est quasi-inexistante.

### 2.3.1. Caractéristiques de l'emploi et des activités

L'INSEE comptabilise 5 495 emplois dans la commune au recensement de 2007 et 5106 en 1999. Entre les deux recensements, le nombre d'emplois a augmenté de 7,6%. Selon UNISTATIS, qui recense l'emploi salarié privé, il y a 3611 emplois privés en 2007. De la sorte, il y a une part moins importante d'emplois publics avec un nombre de 1884 auquel s'ajoutent les auto entrepreneurs et micro entreprises.

Emploi salarié privé - Ozoir-la-Ferrière

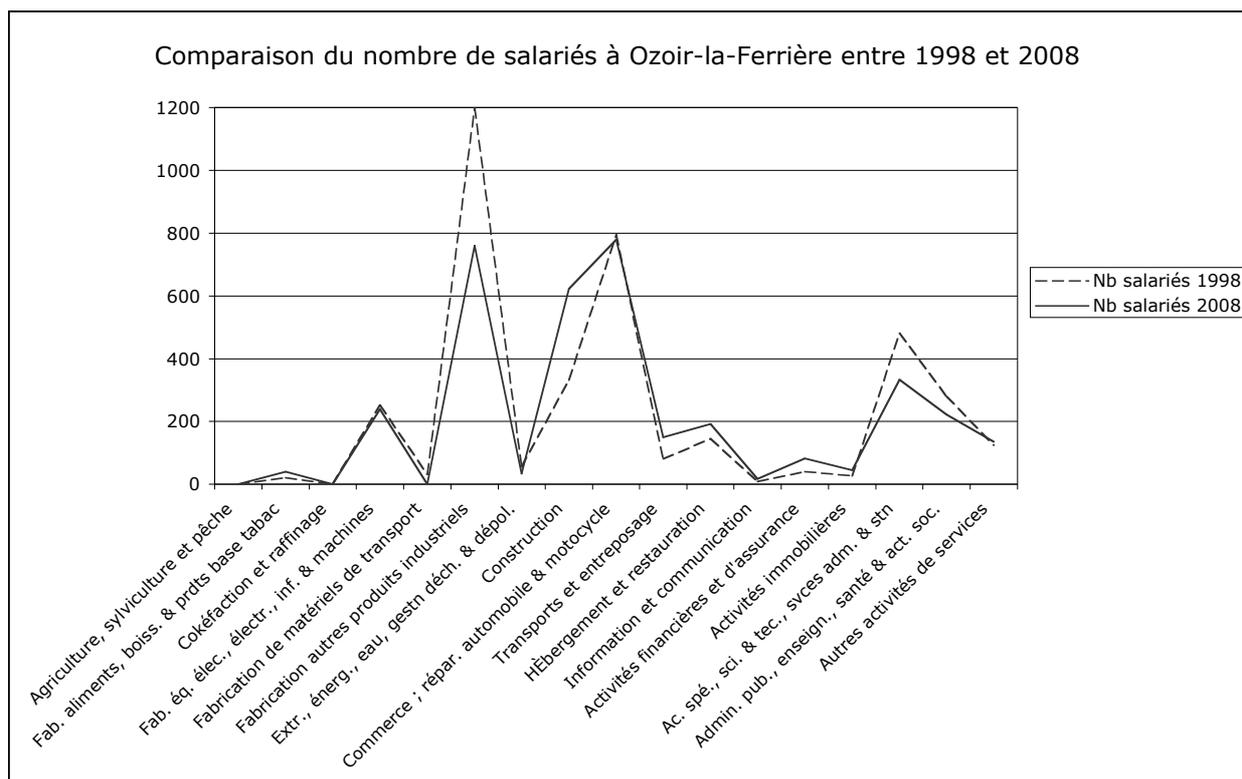
Libellé A17	1998		2008	
	Nombre d'établissements	Nombre de salariés	Nombre d'établissements	Nombre de salariés
Agriculture, sylviculture et pêche	0	0	0	0
Fab. aliments, boiss. & prdts base tabac	6	21	7	40
Cokéfaction et raffinage	0	0	0	0
Fab. eq. élec., électr., inf. & machines	10	252	9	239
Fabrication de matériels de transport	2	31	0	0
<b>Fabrication autres produits industriels</b>	<b>46</b>	<b>1200</b>	<b>40</b>	<b>761</b>
Extr., éner., eau, gestn déch. & dépol.	2	55	3	34
<b>Construction</b>	<b>75</b>	<b>332</b>	<b>93</b>	<b>623</b>
Commerce ; répar. automobile & motorcycle	96	795	103	780
Transports et entreposage	9	81	12	150
Hébergement et restauration	27	145	29	192
Information et communication	3	8	7	17
Activités financières et d'assurance	11	40	16	82
Activités immobilières	9	26	14	45
Ac. spé., sci. & tec., svces adm. & stn	39	482	39	333
Admin. pub., enseign., santé & act. soc.	33	280	34	222
Autres activités de services	35	124	44	135
<b>Total</b>	<b>403</b>	<b>3872</b>	<b>450</b>	<b>3653</b>

Source: UNISTATIS

Si l'on compare l'emploi salarié privé entre 1998 et 2008, le nombre de salariés a baissé en 10 ans passant de 3872 à 3653.

En 2008, la commune compte 450 établissements privés employant 3 653 salariés. Le commerce et la réparation automobile sont les plus représentés avec 103 établissements, ce sont également ces secteurs qui emploient le plus de monde (780 salariés), suivi de près par le secteur de fabrication d'autres produits industriels, puis le domaine de la construction.

On retrouve les mêmes tendances en 1998. Cependant, en 10 ans le nombre de salariés a nettement baissé dans le secteur industriel ("fabrication d'autres produits industriels"). Celui-ci a presque été divisé par deux passant de 1200 à 761. A l'inverse, le secteur de la construction a doublé (de 332 à 623). Cette tendance se poursuit sur l'année 2009 avec -13% dans le secteur de la fabrication d'autres produits industriels.



### Activités commerciales

Les commerces et marchés sont relativement nombreux. 220 établissements commerciaux sont établis à Ozoir-la-Ferrière.

Une enquête est menée régulièrement par la ville afin de suivre l'évolution des commerces. L'enquête de 2007 mentionne :

- une activité stabilisée pour la majorité des commerçants
- une majorité de petits commerçants (58% des commerces ont entre 1 et 5 salariés)
- des locaux commerciaux adaptés (pour 3 commerçants sur 4)
- 8 commerçants ont cessé leur activité en 2007, 11 commerces nouveaux ont été créés.

Ils doivent faire face à la concurrence de grands centres commerciaux alentours (centre commercial des 4 Chênes à Pontault-Combault - environ 70 enseignes, Bay 2 à Collégien - 1 hypermarché, 8 moyennes surfaces et 110 boutiques, Serris – centre commercial international du val d'Europe avec 160 commerces, Super U à Roissy-en-Brie).

Nom	Centre ville d'Ozoir-la-Ferrière	Zone commerciale Espace Temps	Hors polarités (diffus)	Total des commerces
<b>Nb de polarités</b>	3	1	/	/
<b>Implantation dans le territoire</b>	Centre vile	Périphérie	/	/
<b>Forme urbaine</b>	Commerces de proximité et ensemble commercial inséré en milieu urbain diversifié	Ensemble commercial et box commerciaux	/	/
<b>Aire d'influence</b>	Ville	Agglomération	/	/
<b>Nombre de commerces</b>	102	29	89	220
<b>Nb de commerces &lt; 300m<sup>2</sup></b>	101	24	84	209
<b>Nb ce commerces &gt; 300m<sup>2</sup></b>	1	5	3	8
<b>Nb de commerces &gt; 1000m<sup>2</sup></b>	1	2	0	3
<b>Surface des commerces &gt; 300m<sup>2</sup></b>	1 989	7 740	1 393	9 133
<b>Surface des commerces &gt; 1000m<sup>2</sup></b>	1 989	5 520	0	5 520

Extrait du Porter à Connaissance Economique du SCOT Frange Ouest du Plateau de la Brie – CCI Seine-et-Marne – septembre 2010.

### ***Zone d'activités***

La commune accueille une zone d'activités sur son territoire, située à l'Est. Elle s'étale sur une superficie de 64 hectares. D'après l'Agenda 21 d'Ozoir-la-Ferrière "Diagnostic partagé au regard du développement durable" finalisé en 2010, la zone rassemble 130 entreprises qui proposent plus de 2 000 emplois. Elle accueille une majorité d'entreprises locales ou ancrées de longue date sur le territoire et emploie essentiellement des habitants de la commune ou des communes proches.

## 2.3.2. Flux

### *Création d'entreprises*

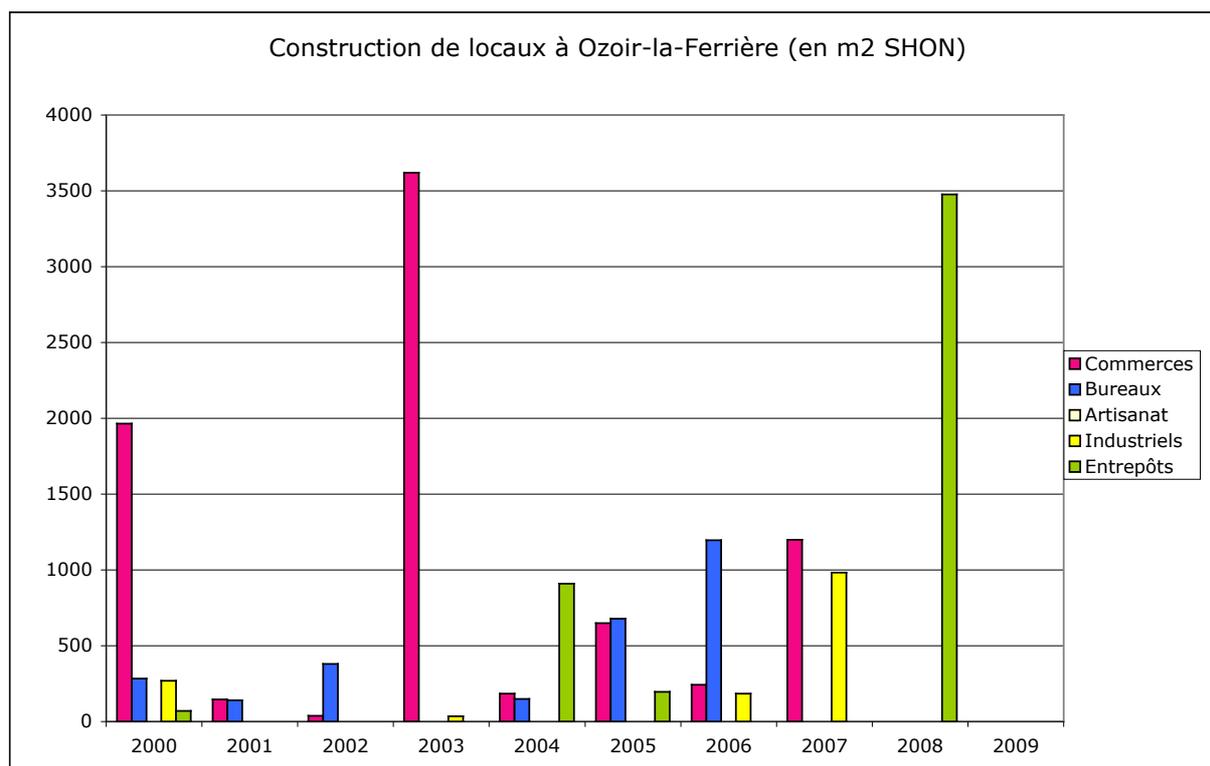
Création d'entreprises par secteur d'activités en 2010

	<b>Ozoir-la-Ferrière</b>	
	<b>Nombre d'entreprises</b>	<b>%</b>
Industrie	7	3,5%
Construction	28	14,0%
Commerces, transports, services divers	150	75,0%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	15	7,5%
<b>Total</b>	200	

source: INSEE

Les commerces, transports et services divers représentent le secteur le plus dynamique en création d'entreprises en 2010, avec un taux de 75%, autrement dit 150 nouvelles entreprises créées sur le territoire communal. Les autres secteurs sont plus faiblement représentés avec 14% d'entreprises dans le domaine de la construction, 7,5% dans l'administration publique, enseignement, santé, action sociale, et enfin en dernière position les entreprises industrielles avec 3,5%.

## Construction de locaux



Entre 2000 et 2009, il s'est construit 35 504 m<sup>2</sup> de locaux à Ozoir-la-Ferrière, soit plus de 3550 m<sup>2</sup> par an.

Si l'on ne prend en compte que les activités sélectionnées (cf. graphique ci-dessus), il s'est construit 1700 m<sup>2</sup> de locaux par an. Hors commerces, le résultat atteint 895 m<sup>2</sup> par an. Les locaux commerciaux représentent la majorité des locaux construits sur ces 10 années avec 47,3%, suivi des entrepôts (27,4%). Aucune construction de locaux à vocation artisanale n'a été construite durant cette période.

Certaines années se démarquent : 2000 et 2003 pour la construction de commerces, avec respectivement 1966 m<sup>2</sup> et 3620 m<sup>2</sup> ; 2008 pour les entrepôts (3477 m<sup>2</sup>). En 2009, aucun local n'a été construit.

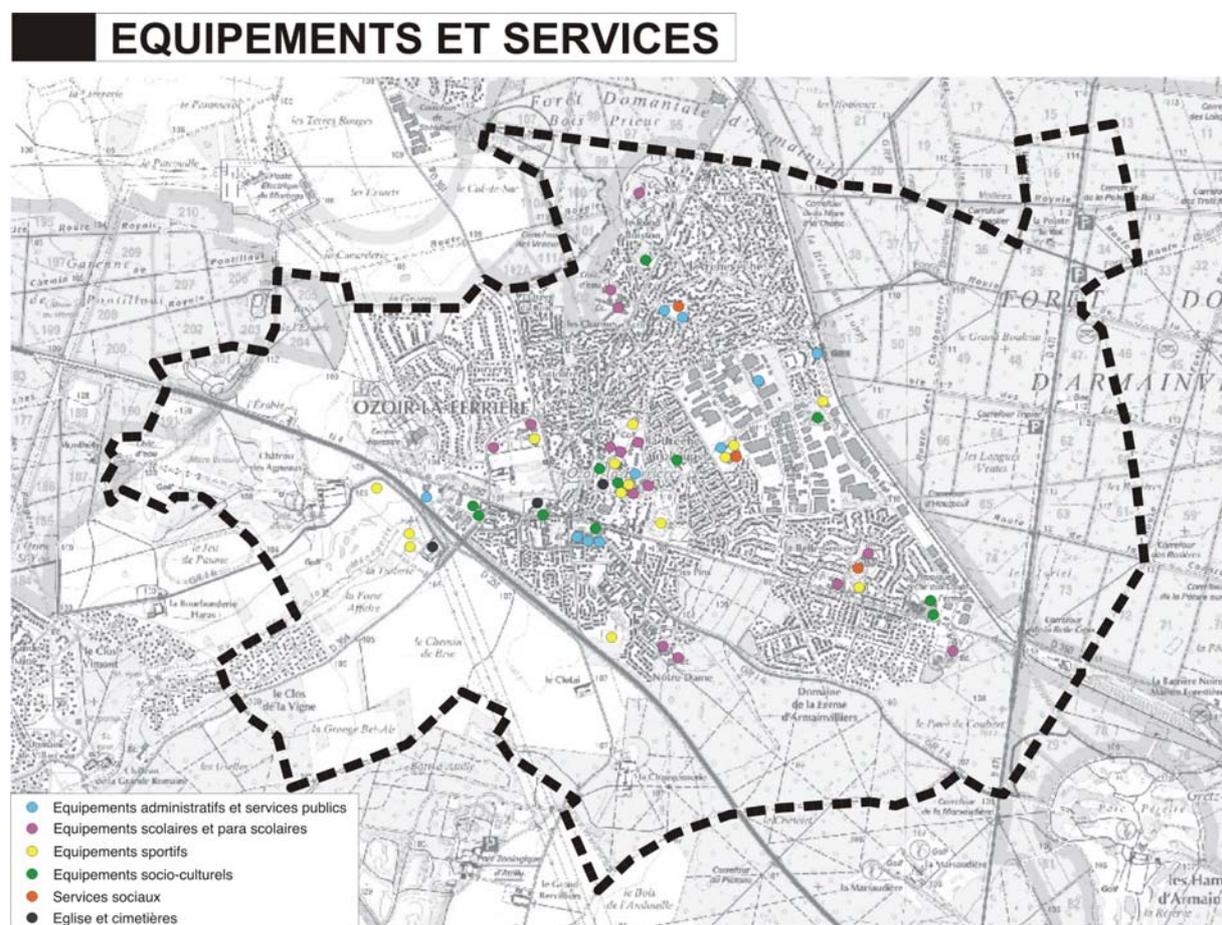
### **L'économie** *en résumé...*

- Le taux de chômage est de 6,1% sur le territoire communal ; il est inférieur à la moyenne départementale.
- 20% des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence, la majorité se rendant dans un autre département d'Ile-de-France.
- Le nombre total d'emplois sur la commune augmente, de 5106 à 5497 entre 1999 et 2007, alors que le nombre d'emplois salariés diminue (de 3872 à 3653).
- 450 établissements privés ont été recensés sur la commune en 2008. Ils emploient 3 653 salariés. Les secteurs les plus représentés en nombre et effectifs sont le commerce, et la réparation automobiles, en baisse, ainsi que la construction, en hausse.
- Le nombre de salariés du secteur industriel est en forte baisse : de 1200 à 761 sur 10 ans.
- La commune compte une zone d'activités de 64 ha et un nombre élevé de commerces.
- Les commerces représentent une part importante des constructions de locaux entre 2000 et 2009 (47,3%).

## 2.4. Equipements et services

La répartition des équipements de toute nature (administratifs, de sécurité, scolaires, sportifs, culturels, de loisirs, pour la jeunesse ou sanitaires et sociaux) à travers le territoire communal est un bon indicateur de cohérence du fonctionnement urbain local.

Quantitativement, Ozoir-la-Ferrière jouit d'un bon niveau d'équipement global et fait preuve d'un certain dynamisme avec des projets de nouveaux équipements en cours de réalisation ou déjà réalisés.



### 2.4.1. Equipements administratifs et services publics

Ozoir-la-Ferrière bénéficie de la présence de l'ensemble des services publics :

- Les services administratifs et techniques municipaux
- Antenne du centre de Sécurité Sociale
- Police municipale et police nationale
- Pompiers
- La Poste
- Gare SNCF
- Déchetterie

Leur implantation est répartie sur le territoire communal, avec une localisation en centre-ville de la Mairie et de la police.

## **2.4.2. Etablissements scolaires et para scolaires**

### ***Equipements scolaires***

10 établissements accueillent les enfants scolarisés à Ozoir-la-Ferrière, dont :

- 5 groupes scolaires :
  - Anne Frank
  - Belle-Croix
  - La Brèche aux Loups
  - Gruet
  - Plume Vert
- l'école privée Sainte-Thérèse (maternelle et élémentaire)
  
- Deux collèges :
  - Collège Gérard Philippe au centre, à proximité de la zone industrielle
  - Collège Marie Laurencin, à l'Ouest
  
- Un lycée d'enseignement professionnel Lino Ventura, situé à l'Est du territoire
  
- Un campus Sainte-Thérèse, établissement privé regroupant collège et lycée, situé à l'Est et à l'Ouest du territoire

Concernant les effectifs scolaires entre 2005 et 2010, ceux-ci sont constants pour les écoles élémentaires avec 1262 élèves en septembre 2010, et en baisse pour les écoles maternelles passant de 763 à 684. En 2004, le groupe scolaire Arluison a fermé suite à une baisse des effectifs.

### ***Equipements para-scolaires***

Les enfants n'ayant pas l'âge d'être scolarisés peuvent être pris en charge par une crèche-halte garderie. Hors période scolaire, trois centres de loisirs accueillent les plus jeunes (Françoise Dolto et Plume Vert, Centres de loisirs Pré-ado La Brèche aux Loups). Par ailleurs, il existe une Maison de la Petite Enfance, qui a été agrandie récemment.

## **2.4.3. Equipements sportifs**

Une dizaine d'équipements sportifs permettent la pratique d'un large spectre de disciplines pour les scolaires et les clubs de la ville :

- quatre gymnases : André Bouulloche, Jacques Anquetil, Brèche aux Loups, Belle-Croix
- trois stades : Trois Sapins, Charmeraie, Verrerie
- une piscine municipale Catherine Plewinski
- un golf
- un tir à l'arc
- un terrain de tennis
- une salle de boxe
- un skate park
- un terrain de pétanque
- deux centres équestres

#### **2.4.4. Equipements socio-culturels**

Actuellement, la commune est dotée d'équipements assez divers dans le domaine socioculturel :

- une bibliothèque et un marché couvert
- un Centre Culturel et de Loisirs Ozoir (CCLO)
- un cinéma « Pierre Brasseur »
- une salle de spectacles « Espace Horizon »
- un centre Municipal «Les Margotins »
- des salles « Beudelet »
- une salle « Le Carroussel »
- une salle « Acapulco »
- un syndicat d'initiative

Se sont ajoutés à ces équipements, le conservatoire Municipal de Musique Maurice Ravel et le centre d'exposition artistique et littéraire, suite à la reconversion et réhabilitation de la Ferme Pereire située 3, avenue Erasme.

#### **2.4.5. Services sociaux**

Ozoir-la-Ferrière accueille quelques services sociaux diversifiés :

- un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS)
- une Halle Informatique Municipale
- un espace prévention routière
- une résidence de personnes âgées

#### **2.4.6. Eglises et cimetières**

Ozoir-la-Ferrière compte deux cimetières, le plus ancien est situé en centre-ville. Quant au nouveau cimetière, il est au Sud de la RN 4. On trouve également l'église catholique Saint-Pierre en centre ville, ainsi qu'une église évangélique et des lieux de prière pour les pratiquants musulmans.

**Les équipements** *en résumé...*

- Un bon niveau d'équipement global
- Des équipements répartis sur le territoire communal, avec cependant une concentration dans le centre ville.
- Un certain dynamisme avec des projets de nouveaux équipements en cours de réalisation ou déjà réalisés.

## **Chapitre 2**

# **CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

# **1. Identification des besoins**

## **1.1. Production de logements**

Sur la longue période de 1988 à 2009, il s'est construit en moyenne 82 logements par an. Cependant, le rythme de construction ralentit, atteignant une moyenne annuelle de 43 logements sur la période plus courte de 1999 à 2007.

Or, le point mort, correspondant au nombre de logements à construire qui permettrait de maintenir le chiffre de population stable, est d'environ 70 logements sur la même période (1999-2007).

Pour pallier ce déficit en logements nouveaux et redynamiser le rythme de constructions sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière, le projet communal s'engage fortement dans le développement de l'offre en matière d'habitat prévoyant la construction de 3000 logements, conformément au SCOT.

La commune envisage une réalisation dans des délais réalistes s'échelonnant entre 10 et 20 ans.

Ces délais tiennent en effet compte de plusieurs phénomènes que l'on peut anticiper :

- un ralentissement de la conjoncture en matière de logements
- une complexité des opérations de renouvellement urbain exigeant à la fois une opération tiroir pour les entreprises en place et une mise à disposition du foncier pour un usage résidentiel.

Ce potentiel correspond à une offre théorique de 300 logements par an.

Ce volontarisme correspond à la fois à la résorption du déficit en logements observé à l'échelle communale sur les dernières années et à la participation à l'effort national de développement de l'offre de logements.

## **1.2. Développement économique**

L'implantation de la zone d'activités au cœur du tissu résidentiel génère des problèmes de fonctionnement et d'accessibilité et est contraignante pour l'extension et le développement des activités présentes. Il semble opportun et nécessaire d'engager une reconfiguration de ce secteur et de mener à terme une relocalisation de la partie Nord de la zone d'activités.

Les activités économiques disséminées au sein du tissu résidentiel, et plus particulièrement dans le centre urbain, créent une mixité fonctionnelle offrant ainsi des services de proximité aux habitants. Il est alors important de renforcer et pérenniser cette dynamique, garante d'un cadre de vie adapté et fonctionnel pour les habitants et professionnels.

### **1.3. Equipements**

La commune dispose d'un bon niveau global d'équipement. Les tendances démographiques récentes n'ont pas engendré de saturation des équipements, particulièrement dans les domaines scolaires et sociaux.

A cela s'ajoute un dynamisme au niveau communal avec de nouveaux équipements en cours de réalisation ou déjà réalisés.

Cette dynamique déjà engagée devra être maintenue et renforcée en cohérence avec la construction de nouveaux logements prévus et afin de garantir une répartition plus homogène sur l'ensemble du territoire communal.

Compte tenu des perspectives d'évolution démographique, le dispositif actuel en équipements scolaires devra être renforcé.

En fonction des besoins déterminés par la collectivité compétente en la matière, un lycée pourra être programmé à Ozoir-la-Ferrière.

### **1.4. Transports et accessibilité**

Ozoir-la-Ferrière bénéficie d'une gare sur son territoire, ce qui constitue un atout fondamental en termes de desserte en transports en commun. Elle sert également de pôle d'échange avec les différentes lignes de bus qui desservent la commune. Néanmoins, cet espace très attractif souffre d'une saturation des parkings en semaine, liée au rabattement automobile. Bien que des travaux aient été réalisés afin d'améliorer l'offre de stationnement, celle-ci nécessite d'être optimisée, des efforts doivent être poursuivis en ce sens, notamment par la création d'un parking supplémentaire à la gare et d'un parc à vélo.

Un autre point important qui nécessite d'être amélioré concerne le maillage du réseau viaire.

Le projet d'extension au Sud de la RN 4 impose une réflexion globale sur la mise en place de liaisons efficaces entre ce projet, le centre-ville et la RN 4 elle-même, avant tout ouverture à l'urbanisation.

Dans ce cadre, la question de l'amélioration du point d'échange existant (échangeur de la Verrerie), sera traitée.

Le fonctionnement des axes urbains structurants nécessite d'être amélioré.

Les liaisons douces constituent également un élément à améliorer. Elles concernent essentiellement les aménagements cyclables. Leur réseau doit être renforcé et prolongé, le long des axes structurants à l'intérieur du tissu urbain existant et au Sud de la commune. Cette action nécessite d'être accompagnée de parcs à vélo dans les endroits fréquentés.

L'aménagement des abords du rû de la Ménagerie permettrait de faire bénéficier la population ozoirienne d'une nouvelle liaison piétonne.

## **1.5. Protection de l'environnement**

Le territoire communal se compose en grande partie d'espaces naturels, parmi lesquels on compte les forêts d'Armainvilliers et de Notre-Dame, ainsi que des terres agricoles. Les forêts occupent une large emprise et contribuent à l'équilibre entre urbanisation et espaces naturels, laissant peu de marge de manœuvre à un tissu urbanisé ayant des espaces manoeuvrables restreints.

Par ailleurs, la présence d'espaces verts à l'intérieur du site urbain construit constitue un atout important tant du point de vue écologique que du cadre de vie des habitants. Il s'agit de parcs et jardins ainsi que de cœurs d'îlots, dont la préservation est garante d'une biodiversité pérenne.

Une mention particulière doit être faite pour le rôle de la Ménagerie, qui constitue une trame bleue au cœur du tissu urbanisé. Il est important de préserver et valoriser cette continuité écologique.

## **2. Définition des objectifs**

Les objectifs communaux s'articulent autour de quatre grandes orientations.

### **2.1. Promouvoir un fort dynamisme résidentiel**

La municipalité affiche sa volonté de s'engager dans le développement de l'habitat et d'en garantir la maîtrise par des projets à l'initiative de la commune.

Cet objectif fort vise à garantir le futur dynamisme communal par un renouvellement et un accroissement démographique important. Celui-ci s'accompagnera d'une dynamique économique par un développement de la chalandise locale et d'une dynamique en termes d'équipements par une offre en adéquation avec les besoins de la population. Pour cela, la localisation de l'offre sera optimisée en assurant une répartition des équipements sur le territoire communal.

Cette synergie passe essentiellement par deux grands projets.

Le premier concerne le renouvellement urbain à proximité de la gare, en lieu et place de la partie Nord de la zone d'activités, confinée au sein du tissu résidentiel. Le choix de cette localisation est pertinente car elle constitue un secteur central stratégique permettant la création d'une continuité résidentielle entre la gare et le centre ville et résorbant les problématiques d'accessibilité.

Le second consiste en la création d'une zone d'extension de l'urbanisation maîtrisée au Sud de la RN4. Le choix de la localisation permettra de répondre à une demande importante et diversifiée de nouveaux logements.

Ce projet sur un terrain vierge présente l'avantage de son effectivité opérationnelle par l'absence de contraintes urbanistiques lourdes que l'on retrouve sur des terrains déjà urbanisés.

Malgré les marges de manœuvres en densification relativement restreintes à l'intérieur du site urbain construit, certains secteurs ont été identifiés dans le centre urbain, permettant de prolonger une dynamique déjà engagée, autour de la place du Marché notamment. Pour ces secteurs, il convient de disposer d'une souplesse réglementaire afin de favoriser une certaine densification.

Par ailleurs, l'urbanisation du tissu résidentiel sera maîtrisée par une réglementation adaptée au bâti existant permettant la conservation de la structure et la morphologie des quartiers, fortement constitutive de l'identité d'Ozoir-la-Ferrière.

## **2.2. Améliorer la structuration des activités économiques**

Par sa situation au cœur du tissu urbain et de quartiers résidentiels, la zone d'activités n'a pas un fonctionnement optimisé. Il est alors nécessaire d'améliorer sa fonctionnalité. Pour cela, l'interface entre tissu résidentiel et tissu de zone d'activités doit bénéficier d'une meilleure gestion. En outre, il convient de faciliter l'accessibilité et les déplacements à la fois au sein de la zone d'activités et également avec la trame viaire liée aux quartiers résidentiels avoisinants.

Une partie de la zone d'activités est vouée à muter par sa relocalisation au Sud de la RN 4. Cette mutation sur le long terme contribuera à restructurer l'espace et permettra de résorber les problèmes de fonctionnement actuels, notamment la traversée des poids lourds en centre ville.

Parallèlement, le projet de relocalisation d'une partie de la zone d'activités accompagné par l'implantation de nouvelles activités, apportera une nouvelle dynamique au développement économique d'Ozoir-la-Ferrière.

La mixité fonctionnelle dans le centre ville ne sera pas délaissée pour autant, le dynamisme économique actuel sera renforcé par le maintien d'un tissu commercial et de services diversifiés, dynamisé par le développement de la chalandise locale.

## **2.3. Améliorer le système de déplacement et l'accessibilité**

Au regard des dynamiques résidentielles et économiques qui vont être engagées, et pour garantir une bonne accessibilité aux résidents et actifs présents sur le territoire communal, le maillage du réseau viaire sera amélioré et renforcé selon un axe Est/Ouest et surtout Nord/Sud. Il est nécessaire de remédier au manque de liaison de part et d'autre de l'axe de la RN 4. Ce dernier point nécessite d'étudier l'ensemble des solutions de raccordement à la RN4 et à la ville, en particulier grâce à des études de simulations de trafic.

A l'intérieur du tissu urbain, le fonctionnement des axes structurants, notamment l'avenue du Général de Gaulle, sera amélioré par la restructuration et l'élargissement de voirie, avec une prise en compte des différents modes de transports.

Espace attractif et très fréquenté, les abords de la gare rencontre des problèmes de saturation des parkings en semaine. Afin de réduire et minimiser cette concentration de stationnement, il faudra poursuivre la dynamique déjà engagée d'optimisation des parkings existants et opérer un délestage des véhicules.

Cela s'accompagnera de l'amélioration et du développement de modes de transports alternatifs permettant de diversifier les pratiques de déplacements en faveur des liaisons douces. Dans cette perspective, l'offre en transports collectifs sera renforcée et le réseau d'aménagements cyclables développé, le long des axes structurants et des secteurs stratégiques. Dans la même dynamique d'ensemble, des parcs à vélo seront créés dans les endroits fréquentés, tels que la gare, afin d'améliorer les dispositifs existants, ou à proximité de la mairie principale.

En outre, un cheminement piéton sera créé le long de l'axe du rû de la Ménagerie, depuis la gare.

## **2.4. Valoriser le patrimoine environnemental et paysager**

La commune dispose de plusieurs atouts naturels qu'il convient de mettre en valeur et de préserver. Il s'agit notamment du rû de la Ménagerie, qui constitue une trame bleue au cœur du tissu urbanisé. Afin de préserver cette continuité écologique, il est important d'aménager les berges du rû et d'améliorer la protection de ses abords en créant une coulée verte, qui sera ouverte à la promenade.

Ce projet s'inscrit également dans la prise en compte des secteurs sensibles et à risques en limitant l'urbanisation le long du lit du rû. Il convient de protéger ces secteurs.

Au sein des zones résidentielles, de nombreux espaces verts constituent une ressource importante en termes de biodiversité. Ils se déclinent à la fois par des parcs et jardins publics présents au sein de chaque quartier, en particulier dans les opérations groupées, mais aussi à l'échelle des jardins privatifs, à l'arrière et l'avant, formant parfois de véritables cœurs d'îlots verts.

L'objectif est de maintenir une trame végétale importante, garante de la préservation et du développement de la biodiversité et des richesses écologiques en milieu urbain.

Dans ce dessein, la densité des quartiers pavillonnaires sera stabilisée et l'imperméabilisation des sols limitée afin d'améliorer le potentiel écologique et de favoriser les capacités d'infiltration des eaux.

*Avant de poursuivre la lecture du rapport de présentation, il convient de prendre connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme.*

### **3. Compatibilité du P.A.D.D. avec les principes du développement durable**

Les objectifs et les orientations de la présente élaboration répondent aux principes du développement durable.

Les choix retenus par les élus s'appuient sur l'état initial du site et tiennent compte des besoins qui en découlent.

Par ailleurs, ces choix ont été opérés dans le respect des prescriptions de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui fixent trois grands objectifs que tout projet d'urbanisme et de développement doit intégrer.

Il s'agit d'objectifs d'EQUILIBRE, de DIVERSITE et MIXITE et de PROTECTION.

#### **3.1. Objectif d'équilibre**

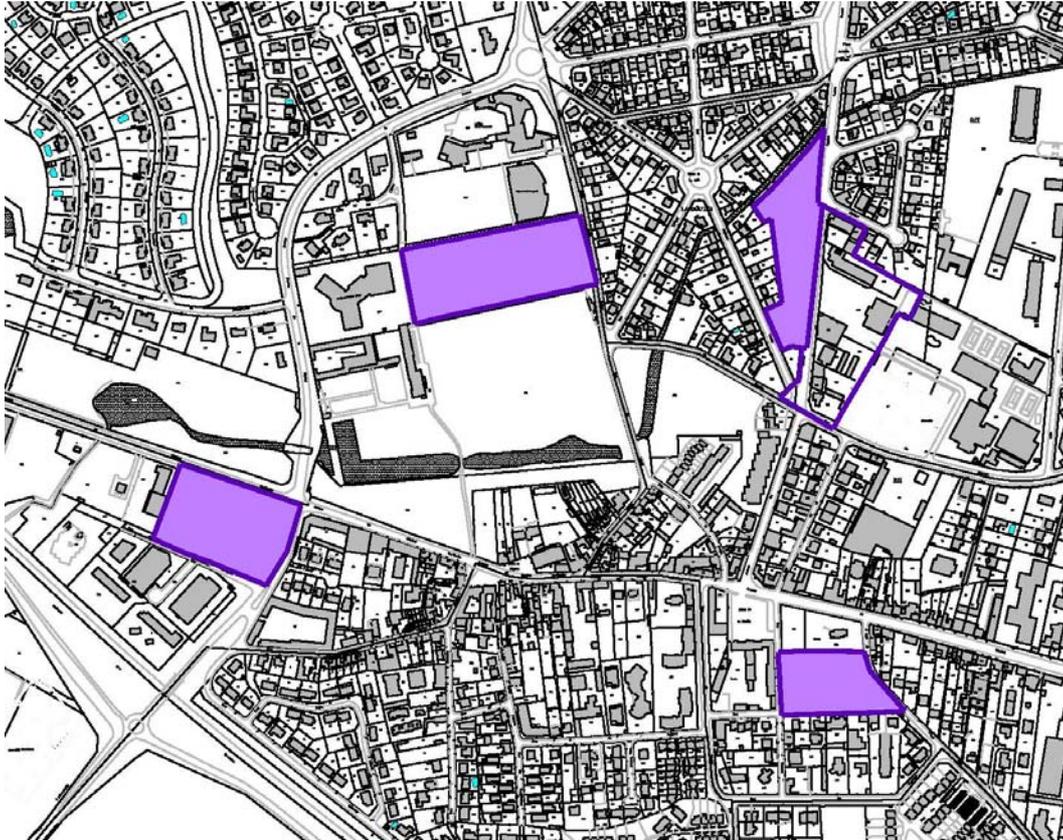
**- entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et développement de l'espace rural :**

L'accueil des populations nouvelles se fera d'une part par le renouvellement urbain de la partie Nord de la zone d'activités qui constitue un secteur stratégique nécessitant une restructuration. D'autre part, une extension maîtrisée de l'urbanisation au Sud de la RN 4 permettra un développement de la population ozoirienne.

A une échelle plus fine, des potentiels de densification ont été identifiés dans certains secteurs du centre ville et ses alentours :

- en face de la place du Marché, dans la continuité d'une dynamique déjà engagée dans ce secteur
- à côté de la Mairie principale
- au croisement rue de la Verrerie / avenue du Général de Gaulle à côté du cinéma
- au Nord du parc de la Doutre, à proximité du secteur d'équipements scolaires et sportifs (école Sainte-Thérèse, gymnase Jacques Anquetil, collège Marie Laurencin)

## Potentiels de densification



### **- et la préservation des espaces agricoles et forestiers et la protection des espaces naturels et paysagers :**

Les massifs boisés et les parcs urbains sont protégés au moyen de différents outils réglementaires : zones naturelles, espaces boisés classés.

Le PLU classe en zone naturelle la majorité des parcs urbains et des espaces verts au sein du tissu résidentiel.

Les terres agricoles au Nord-Ouest sont protégées et classées en zone agricole.

## **3.2. Objectif de diversité et de mixité sociale**

Le PLU favorise la diversité des modes d'occupation du sol en encourageant une mixité fonctionnelle compatible et adaptée entre fonctions résidentielles et activités économiques au sein des zones urbaines, et plus particulièrement dans le centre ville.

Par la mise en œuvre des grands projets de renouvellement urbain de la zone d'activités et d'extension urbaine maîtrisée, le PLU participe à une offre de logements renouvelée engageant une diversification des typologies bâties, de la taille des logements et du statut d'occupation, permettant ainsi de répondre aux différents besoins en logements de la population existante et future.

### **3.3. Objectif de protection**

Le PLU s'engage à préserver de l'urbanisation les grands espaces forestiers identifiés comme espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF).

La continuité écologique d'intérêt local représentée par le ru de la Ménagerie sera protégée par plusieurs dispositions du PLU, à savoir le classement en zone naturelle et l'inconstructibilité dans une bande de 5 mètres par rapport aux berges du ru.

De même la coupure de l'urbanisation à l'Ouest du territoire, qui représente une continuité écologique d'intérêt régional, sera maintenue.

Par ailleurs, les espaces verts présents au cœur du tissu urbanisé seront mis en valeur et préservés de toute urbanisation, classés pour la plupart en zone naturelle.

Dans une même dynamique d'ensemble, l'essentiel du paysage urbain des quartiers pavillonnaires sera conservé par des prescriptions quantitatives et qualitatives. Des règles favoriseront la préservation des zones humides et une gestion maîtrisée des eaux pluviales.

## **4. Les perspectives d'évolution**

### **4.1. Habitat**

- **Réceptivité des espaces dans le tissu urbain en renouvellement**

Les marges de manœuvres actuelles à l'intérieur du site urbain construit sont restreintes. Afin de créer des espaces manoeuvrables, il est nécessaire de mener une action volontariste. Celle-ci se traduit par le renouvellement progressif de la partie Nord de la zone d'activités classée en 1AU. D'une superficie de 8,2 hectares, le potentiel de cet espace est d'environ 400 logements, destiné à accueillir un tissu plus dense.

Des espaces de tailles plus restreintes, présents dans le centre urbain, ont été identifiés comme des secteurs potentiels de restructuration et de renouvellement, permettant d'offrir une capacité de logements supplémentaires d'environ 600 logements, soit approximativement 150 logements par secteur :

Le secteur en face de la place du Marché (1,3 hectare)

Le secteur à côté de la mairie principale (0,7 hectare)

Le secteur au niveau du croisement rue de la Verrerie / avenue du Général de Gaulle (1,3 hectare)

Le secteur au Nord du parc de la Douvre (1,7 hectare)

- **Réceptivité des espaces dans les zones d'extension**

Une zone 2AU est planifiée au Sud de la RN 4. D'une superficie totale de 73,8 hectares, la majorité de cet espace sera consacrée à l'accueil de nouvelles populations, mais aussi aux besoins de la population actuelle, concernant notamment le desserrement des ménages.

Environ 70% sera destiné à une offre nouvelle en logements, présentant des typologies variées, le restant étant affecté aux activités économiques, en lien avec le projet de renouvellement d'une partie de la zone d'activités existante.

- **Offre potentiel totale**

Le potentiel de nouveaux logements planifié par le PLU est d'environ 3000.

## **4.2. Population**

Considérant que le "point mort", c'est-à-dire le nombre de logements qu'il faudrait construire annuellement pour stabiliser la population, est de 70 logements par an - hors prise en compte des résidences secondaires -, l'offre potentielle de 3000 logements nouveaux sur une période s'échelonnant de 10 à 20 ans est largement suffisante. Le projet au Sud de la RN 4 permettra de répondre à cette croissance démographique.

Quant au projet de renouvellement urbain situé en lieu et place d'une partie de la zone d'activités, son potentiel en offre de logements s'inscrit sur du long terme. Agir sur un espace déjà occupé par des activités économiques, implique des contraintes urbanistiques supplémentaires.

Par ailleurs, les secteurs de restructuration et de renouvellement en centre-ville participeront également à l'offre nouvelle en logements.

Ces projets permettront un apport de population d'un peu plus de 4000 habitants sur 10 à 20 ans, en déduisant le point mort – nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population – et en considérant que le nombre de personnes par ménage (2,74) diminuera progressivement.

## **4.3. Activités économiques**

Le projet de renouvellement d'une partie de la zone d'activités existante en tissu résidentiel, suppose de retrouver une emprise équivalente sur un autre espace. Celui-ci correspond à une partie de la zone 2AU au Sud de la RN 4 représentant environ 30%. Cet espace est nécessaire au maintien d'une dynamique économique sur le territoire communal.

Cette dynamique se traduit également par le caractère mixte des zones à dominante résidentielle, autorisant les activités commerciales, artisanales et tertiaires. Leur fonctionnement et développement ne sont pas nécessairement liés à un regroupement géographique. Au contraire, ces activités permettent une offre de proximité pour les habitants.

#### **4.4. Equipements et transports**

Le PLU réserve certaines emprises nécessaires à la réalisation de nouveaux équipements.

Le projet d'extension au Sud de la RN4 prendra en considération le besoin d'équipements nouveaux, induit par l'apport d'une nouvelle population.

En outre, il favorise l'évolution des équipements existants sur leurs unités foncières. Une zone spécifique UF est créée à cet effet. Sa souplesse réglementaire introduit de la marge de manoeuvre nécessaire à la vocation de la zone.

L'amélioration des différents modes de transports s'effectuera notamment par l'élargissement d'un tronçon de l'avenue du Général De Gaulle, l'amélioration de carrefours, la création de liaisons douces par des aménagements cyclables, un passage piétonnier le long du rû de la Ménagerie et un accès au projet de parcours de santé au Nord-Ouest du territoire communal.

Ce projet de parcours de santé s'inscrit dans une volonté de réhabilitation du site pour un accueil maîtrisé du public. En partenariat avec l'Office National des Forêts, « la création d'un parcours sportif est envisagée pour compléter l'offre de la forêt en matière de points d'accueil du public et remédier aux nuisances actuellement subies dans cette partie de forêt », liées à la pratique de sports motorisés. Ce projet s'inscrit dans une volonté de sécuriser le site.

L'ONF envisage également de restaurer une continuité écologique du massif boisé en implantant une passerelle au-dessus de la RN 4 permettant le passage de la faune sauvage et des piétons.

Le projet de piste cyclable le long de la RD 354 reprend le tracé prévu par le service gestionnaire.

Afin de faciliter les entrées et sorties du lotissement du Clos de la Vigne sur la RD 354, il conviendra d'étudier des solutions adaptées, comme la création d'un rond-point par exemple. Cette étude se fera avec l'accord préalable du Conseil Général à ce sujet.

Au regard de l'apport de population nouvelle générée par le projet d'urbanisation au Sud de la RN4 et la coupure que cet axe routier induit, une étude de trafic, en concertation avec le Département, sera réalisée le moment venu. Elle permettra d'envisager les aménagements nécessaires par l'étude de différentes hypothèses afin de trouver la solution la plus adéquate.

#### **4.5. Cadre de vie**

Le maintien d'un cadre de vie de qualité sera assuré par :

- la préservation des parcs et jardins au cœur du tissu résidentiel
- la préservation des cœurs d'îlots dans certains secteurs pavillonnaires participant à la qualité des conditions résidentielles des Ozoiriens
- le maintien d'une mixité fonctionnelle afin de garantir des services de proximité aux résidents
- le respect du paysage urbain du tissu résidentiel par l'encadrement de l'aspect et des gabarits des constructions neuves
- le renouvellement de la partie Nord de la zone d'activités en tissu résidentiel, localisé à proximité de la gare et offrant au voisinage une continuité du tissu urbain.

## 4.6. Espaces naturels et agricoles

Le patrimoine naturel est classé dans un zonage N (inconstructible), qui représente 55,3 % de la surface du ban communal.

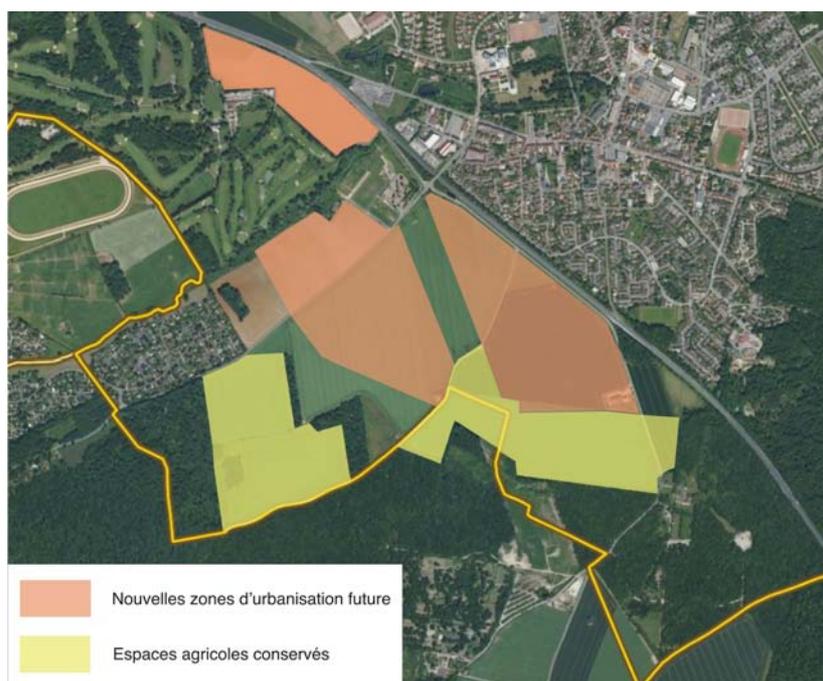
Il s'agit d'espaces extérieurs au tissu aggloméré, en particulier les grands massifs forestiers, ainsi que d'espaces au coeur du tissu bâti, composés des parcs et jardins présents au sein des différents quartiers résidentiels.

De surcroît, certains espaces remarquables sont des Espaces Boisés Classés.

En outre, au sein des zones urbaines, le PLU veille à la préservation d'espaces de biodiversité, en protégeant les coeurs d'îlots et en fixant un coefficient de « pleine terre ». A cela s'ajoute une maîtrise du rejet des eaux pluviales à l'unité foncière.

La superficie de l'espace agricole diminuera suite au projet d'extension de l'urbanisation au Sud de la RN4. Deux exploitations sont concernées par le projet. Cependant, l'un des deux exploitants arrête son activité.

Il reste une faible surface aux exploitations existantes. Néanmoins, la taille et la configuration des espaces agricoles non consommés au Sud permettent de pérenniser l'exploitation de ces terres. Celles-ci peuvent être compatibles avec la culture maraîchère. En outre, elles s'inscrivent en continuité avec les terres agricoles présentes sur la commune limitrophe de Férolles-Atilly.



Le classement en zone naturelle de l'espace surplombé par la ligne très haute tension au sein de la zone 2AU permet d'identifier ce secteur au sein du projet d'aménagement et de le rendre inconstructible afin d'éviter toute construction à usage d'habitation.

Les espaces classés en zone N au Sud et à l'Ouest du projet répondent à l'objectif régional de préservation d'une continuité écologique Nord-Ouest / Sud-Est en lien avec les espaces boisés alentours et le rôle de la Ménagerie, et instaurent ainsi une coupure d'urbanisation avec le lotissement du Clos de la Vigne.

## **Chapitre 3**

# **DISPOSITIONS DU PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX DE PLANIFICATION**

# **1. Caractères généraux des zones**

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU d'Ozoir-la-Ferrière comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N).

## **1.1. Les zones urbaines**

Il s'agit d'espaces déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation, dans lesquels les équipements publics nécessaires aux constructions (voirie, réseaux d'eau, défense incendie, assainissement aux normes...) existent ou seront réalisés par la collectivité. Dans ces zones, sous réserves du respect du règlement, les terrains sont constructibles immédiatement.

De façon générale, les zones urbaines ont été délimitées et réglementées en prenant en compte les caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des divers espaces urbanisés et leur perspectives d'évolution.

Les zones urbaines atteignent une superficie totale de 517,2 hectares, soit 33,2 % du territoire communal.

Les différentes zones urbaines dégagées sont les suivantes :

- **La zone UA**

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

Sa superficie totale est de 18,4 hectares, soit 1,2 % du territoire communal, contre 9 hectares au POS. Cette évolution est essentiellement due à l'agrandissement de son périmètre au Sud-Ouest et à l'intégration des secteurs UE et NDL2.

D'une manière générale, les règles quantitatives sont restées identiques, celles-ci s'inscrivent en cohérence avec une typologie de bâti relativement dense. Quant aux règles qualitatives, elles vont dans le sens d'une préservation du patrimoine local.

Le périmètre de la zone UA a été agrandi afin d'être davantage en cohérence avec la typologie bâtie du centre urbain ancien, notamment avec la présence de la ferme des Agneaux. Ainsi, les constructions le long de la rue de la Verrerie et de part et d'autre de la rue de Férolles sont incluses dans la zone UA.

Le secteur NDL2 au Nord du Parc de la Doutré a été intégré en UA afin de pouvoir lancer un projet de logements et d'équipements. Il pourrait s'agir de résidence pour étudiants et/ou personnes âgées, dans un secteur stratégique, à proximité d'équipements scolaires. Son périmètre a été agrandi, permettant d'engager une opération cohérente avec un accès depuis la route de Roissy. Son impact sur l'espace naturel reste limité, le secteur choisi n'étant ni boisé, ni humide.



La zone UA comporte un secteur UAa dans lequel les règles de densité sont plus élevées en lien avec des projets d'aménagement permettant une densification du centre urbain. Ainsi, la réglementation concernant l'emprise au sol et le COS est plus souple.

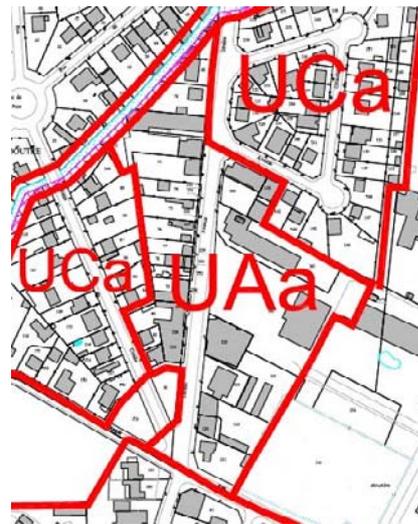
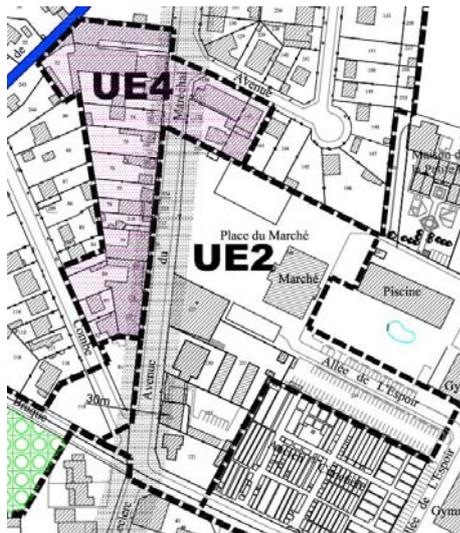
Le zonage UAa reprend les quatre secteurs UE du POS :

- Le secteur UE1 situé à côté de la mairie principale, le long de l'avenue du Général De Gaulle et de la rue du Plume Vert : Cet espace a déjà fait l'objet d'un réaménagement par la mise en valeur d'un parc public et l'implantation d'un syndicat d'initiative. Le PLU poursuit cette restructuration. Le périmètre a été réduit afin d'exclure la partie déjà réaménagée et de consacrer une partie de cet espace à un projet d'équipements en lien avec les locaux de la mairie.

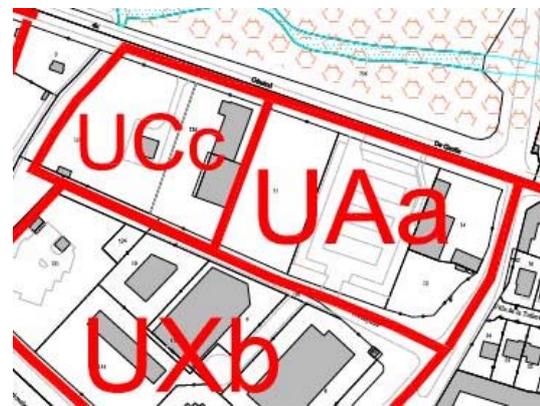
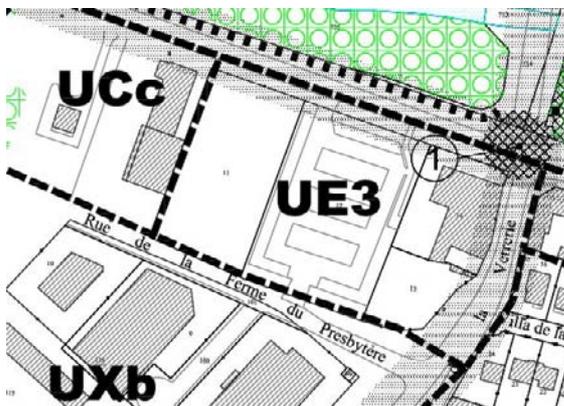


- Le secteur UE2 correspond à une opération de restructuration et de densification de la place du Marché qui a été réalisée : Les constructions étant plus denses, la réglementation en UAa est adaptée.
- Le secteur UE4 en face de la place du Marché : Il s'inscrit en lien avec l'opération déjà engagée de l'autre côté de l'avenue du Général Leclerc afin d'assurer une certaine cohérence et homogénéité d'ensemble. Dans cette même perspective, son périmètre a

été élargi au Nord afin de prévoir un même traitement du linéaire sur rue.



- Le secteur UE3 situé au croisement de la rue de la Verrerie et de l'avenue du Général De Gaulle : Cet espace hétérogène manque de structuration, composé à la fois d'équipements de loisirs (cinéma, billard), d'un vaste parking et d'une friche. Il y est envisagé la réalisation d'une structure mixte résidentielle et de services tout en maintenant sur le site les services actuels.



Article	UA du POS	UA du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>		Marge de 5m rû de la Ménagerie pour toute construction	Préservation du caractère mixte du centre urbain  Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques
Habitation	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Hôtelier	Autorisé	Autorisé	
Equipement	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Autorisé	Autorisé	
Artisanat	Autorisé	Autorisé	
Bureaux	Autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Autorisé	<b>Autorisé si lié à une activité existant dans la zone</b>	
Industries	Interdit sauf ceux existants	<b>Interdit sauf extensions</b>	
Agricole	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Stationnement de véhicules	Autorisé	Autorisé	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Dépôts divers	Interdit	Interdit	
<b>Divers travaux et installations</b>			
Aires de jeux et de sports	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Aires de stationnement	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Parcs d'attraction	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	

Dépôts de véhicules	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général, accès particuliers >3,50m, aménagement des voies en impasse permettant le demi-tour, plateforme d'au moins 8m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (5,50m min) pour les voies secondaires communales, plateforme ≥ 6m pour voies privées si desserte ≥ 10 logements ou 1000m <sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette	Général, voies en impasse permettant le demi-tour	Simplification de la règle
<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés dans le cas d'habitat dispersé	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, rejets d'eau pluviales maîtrisés à l'unité foncière, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	rectangle 6m sur 8m, longueur de façade sur voie existante ≥ 6m jusqu'au droit de la façade de la construction à édifier, si impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, propriétés constructibles si ≥ 500m <sup>2</sup> pour les propriétés existantes et 1000m <sup>2</sup> par lot créé en cas de division de propriété	<b>Non fixé</b>	Règle du POS illégale depuis la loi SRU
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	alignement ou recul ≥ 4m (exceptions)	alignement ou recul ≥ 4m	Sans changement Règles adaptées à la typologie bâtie du centre urbain
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Dans une bande de 24m, sur 1 ou 2 limites. Au-delà bande de 24m, recul H ≥ 2,50m baies secondaires ou 8m baies principales. Sur une limite : appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités H ≤ 3m (exceptions)	Dans une bande de 24m, sur 1 ou 2 limites. Au-delà bande de 24m, recul H ≥ 2,50m <b>façade aveugle</b> ou 8m <b>baies</b> . Sur une limite : appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités H ≤ 3m	Suppression de la tolérance pour les baies de pièces secondaires

<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif (exceptions)	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif	Sans changement
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	50% (exceptions)	UA : 50%  <b>UAa : 60%</b> (sauf équipements collectifs)	Le secteur UAa (ancienne zone UE) correspond à des projets d'aménagement contribuant à la densification du centre urbain
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	≤ 10m égout ou acrotère, ≤ 12,5m si baies réalisées en toiture, 15m au faitage. Exception linéaire av. Général de Gaulle et place de l'Eglise (exceptions)	≤ 10m égout ou acrotère, ≤ 12,5m si baies réalisées en toiture, 15m au faitage. Exception linéaire av. Général de Gaulle et place de l'Eglise	Sans changement  Volonté de préserver la morphologie bâtie du centre urbain

<p><b>Art 11 : Aspect extérieur</b></p>	<p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception. Eléments à 2 versants pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons, toitures-terrasses et combles à la Mansart interdits au pourtour de la Place de l'Eglise. Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, chiens assis interdits, pour les toitures visibles de la voie publique et en bordure de la Place de l'Eglise, seules lucarnes à capucine autorisées. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes. Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine).</p> <p><u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant.</p> <p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : composées de surfaces homogènes ou mur-bahut surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdite en bordure des voies.</p>	<p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception. Eléments à 2 versants pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons, <b>exceptions admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées</b>, toitures-terrasses et combles à la Mansart interdits au pourtour de la Place de l'Eglise. Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, lucarnes en trapèze interdites, pour les toitures visibles de la voie publique et en bordure de la Place de l'Eglise, seules lucarnes à capucine autorisées. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes, <b>tuiles canal interdites</b>.</p> <p><b>Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés, max 9m<sup>2</sup> côté jardin sauf toitures non ensoleillées</b> Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine).</p> <p><u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant, <b>respect des couleurs de la palette de nuances des enduits, façades en meulière apparente non recouvertes</b></p>	<p>Volonté de préserver le patrimoine local et d'intégrer l'aspect environnemental dans le traitement des toitures</p>
---	--	---	--

	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : composées de surfaces homogènes ou mur-bahut surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdite en bordure des voies. <u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m. <u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié ou mazout et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : <b>composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux</b>, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdites en bordure des voies. <u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m. <u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié ou mazout et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	<p>Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte</p>
--	---	---	--

<p><b>Art 12 : Stationnement</b></p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 150m, concession ou participation, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>. Parking &gt;10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage.</p> <p><u>Habitat collectif</u> : 1 par 60m<sup>2</sup> SHON avec min de 1,5 places par logement sauf 1 pour T1, 50% des places couvertes, pour les ensembles de + de 5 logements stationnement supplémentaire = à 15% du nb de logements sauf en sous-sol.</p> <p><u>Habitat individuel</u> : 2 par logement dont 1 couverte, pour lotissements de + de 5 lots ou logements, nb d'emplacements complémentaires = à 15% du nb de logements.</p> <p><u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux, dancing</u> : 1,1 par chambre d'hôtel, 1 pour 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant, cafés, salles de jeux et dancing, seuls les locaux accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places, 1 pour 3 places assises dans les salles de spectacle.</p> <p><u>Hôpitaux et cliniques</u> : 60% du nb de lits et de personnel.</p> <p><u>Etablissements d'enseignement</u> : 1e degré: 1,5 par classe, 2e degré: 2 par classe, supérieur: 25% du nb total de personnel et d'étudiants, aire aménagée pour 2roues.</p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 150m, concession ou participation, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Habitat</u> : <b>1 par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec min 2 places par logement vélo : 1 emplacement de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>. <b>vélo : 1 emplacement de 0,50m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><u>Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux</u> : 1,1 par chambre d'hôtel, 1 pour 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant, cafés, salles de jeux, seuls les locaux accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places, 1 pour 3 places assises dans les salles de spectacle.</p>	<p>Reformulation sans distinction entre habitat collectif et individuel</p> <p>La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012</p> <p>Réglementation du stationnement vélo</p>
<p><b>Art 13 : Règle de végétalisation</b></p>	<p>Obligation de traitement en jardin potager ou d'agrément tout espace libre.</p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places : 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p><b>Obligation de traitement en espaces verts (espaces paysagers ou plantés) tout espace libre.</b></p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places : 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p>Formulation en cohérence avec le degré de précision qu'il est possible de réglementer</p>
<p><b>Art 14 : C.O.S.</b></p>	<p>1 (exceptions)</p>	<p>UA : 1 (sauf équipements collectifs)</p> <p><b>UAa : non fixé</b></p>	<p>Le secteur UAa (ancienne zone UE) correspond à des projets d'aménagement contribuant à la densification du centre urbain</p>

## • La zone UB

Cette zone correspond à la première extension du centre urbain ancien, à dominante pavillonnaire, réalisée principalement sous forme de petits lotissements, accolée au Nord et au Sud du noyau ancien. Sa superficie a été légèrement réduite, atteignant 16,1 hectares contre 17 au POS.

Son périmètre a été réduit à l'Ouest, passant en UA, zone dont la réglementation est davantage adaptée aux constructions existantes. A l'Est, le périmètre a été légèrement étendu, dans une perspective de densification du secteur, en face du stade des Trois Sapins.

La réglementation d'ensemble reste relativement stable tout en s'adaptant à la réalité des constructions existantes et de leur densité, ce qui implique l'introduction d'une certaine souplesse dans le COS fixé. A contrario, un pourcentage de pleine terre permet de préserver une trame végétale en milieu urbanisé.

Article	UB du POS	UB du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>			Préservation du caractère mixte de l'extension du centre urbain  Réglementation en adéquation avec une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques
Habitation	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Hôtelier	Autorisé	Autorisé	
Equipement	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Autorisé	Autorisé	
Artisanat	Autorisé	Autorisé	
Bureaux	Autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Autorisé	<b>Interdit</b>	
Industries	Interdit sauf entreprises existantes	<b>Interdit sauf extensions</b>	
Agricole	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Stationnement de véhicules	Autorisé	Autorisé	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Dépôts divers	Autorisé	<b>Interdit</b>	
<b>Divers travaux et installations</b>			

Aires de jeux et de sports	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Aires de stationnement	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Parcs d'attraction	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Dépôts de véhicules	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général, accès particuliers >3,50m, aménagement des voies en impasse permettant le demi-tour, plateforme d'au moins 8m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (5,50m min) pour les voies secondaires communales, plateforme ≥ 6m pour voies privées si desserte ≥ 10 logements ou 1000m2 de plancher hors œuvre nette	Général, voies en impasse permettant le demi-tour	Simplification de la règle
<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés dans le cas d'habitat dispersé	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit

<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	rectangle 6m sur 8m, longueur de façade sur voie existante $\geq$ 8m jusqu'au droit de la façade de la construction à édifier, chaque lot créé $\geq$ 500m <sup>2</sup> mais modification ou reconstitution de lots autorisée sans augmenter le nb des lots donc surface < 500m <sup>2</sup> possible. Si lotissement de propriété surface min 500m <sup>2</sup> avec min 200m <sup>2</sup>	<b>Non fixé</b>	Règle du POS illégale depuis la loi SRU
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	alignement ou recul $\geq$ 4m (exceptions)	alignement ou recul $\geq$ 4m	Sans changement Règles adaptées à la typologie bâtie du centre urbain
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Dans une bande de 24m et au-delà, retrait 2 limites, recul H $\geq$ 2,50m baies secondaires ou 8m baies principales / retrait 1 limite si appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités H $\leq$ 3m. Dans une bande de 24m: Sur une limite : UF entre 12 à 17m de large, Sur les 2 limites : si UF entre 8 à 12m de large (exceptions)	Dans une bande de 24m et au-delà, retrait 2 limites, recul H $\geq$ 2,50m <b>façade aveugle</b> ou 8m <b>baies</b> / retrait 1 limite si appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités H $\leq$ 3m. Dans une bande de 24m: Sur une limite : UF entre 12 à 17m de large, Sur les 2 limites : si UF entre 8 à 12m de large	Suppression de la tolérance pour les baies de pièces secondaires
<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif (exceptions)	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif	Sans changement
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	50% 25% de la propriété ne sera pas imperméabilisée (exceptions)	50% (sauf équipements collectifs)	Sans changement Suppression de la règle correspondant à l'article 13
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	$\leq$ 10m égout ou acrotère, $\leq$ 12,5m si baies réalisées en toiture, 15m au faitage (exceptions)	$\leq$ 10m égout ou acrotère, $\leq$ 12,5m si baies réalisées en toiture, 15m au faitage	Sans changement Volonté de préserver la morphologie bâtie du centre urbain

<p><b>Art 11 :</b> <b>Aspect extérieur</b></p>	<p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception. Toiture pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons. Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, chiens assis interdits. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes. Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente, intégration dans la composition architecturale de la construction des parties de constructions édifiées en superstructure (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine). <u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant.</p>	<p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception. Eléments à 2 versants pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons, <b>exceptions admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées</b>, Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, lucarnes en trapèze interdites. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes, <b>tuiles canal interdites</b>. <b>Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés, max 9m<sup>2</sup> côté jardin sauf toitures non ensoleillées</b> Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente, intégration dans la composition architecturale de la construction des parties de constructions édifiées en superstructure (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine). <u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant, <b>respect des couleurs de la palette de nuances des enduits, façades en meulière apparente non recouvertes</b></p>	<p>Volonté de préserver le patrimoine local et d'intégrer l'aspect environnemental dans le traitement des toitures</p>
--	--	---	--

	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : composées de surfaces homogènes ou mur-bahut surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdite en bordure des voies.</p> <p><u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m, doublée de plantation. <u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié ou mazout et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : <b>composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux</b>, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdites en bordure des voies.</p> <p><u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m, doublée de plantation. <u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié ou mazout et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	<p>Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte</p>
--	---	---	--

<p><b>Art 12 : Stationnement</b></p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 150m, concession ou participation, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>.  Parking &gt; 10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage.  <u>Habitat collectif</u> : 1 par tranche de 60m<sup>2</sup> SHON avec min de 1,5 places par logement sauf 1 pour T1, 50% des places couvertes, pour les ensembles de + de 5 logements stationnement supplémentaire = à 15% du nb de logements sauf en sous-sol. <u>Habitat individuel</u> : 2 par logement dont 1 couverte, pour lotissements de + de 5 lots ou logements, nb d'emplacements complémentaires = à 15% du nb de logements.  <u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>.  <u>Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux, dancing</u> : 1,1 par chambre d'hôtel, 1 pour 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant, cafés, salles de jeux et dancing, seuls les locaux de jeux et dancing accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places, 1 pour 3 places assises dans les salles de spectacle.  <u>Hôpitaux et cliniques</u> : 60% du nb de lits et de personnel.  <u>Etablissements d'enseignement</u> : 1e degré: 1,5 par classe, 2e degré: 2 par classe, supérieur: 25% du nb total de personnel et d'étudiants, aire aménagée pour 2roues.</p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 150m, concession ou participation, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>.  <u>Habitat</u> : 1 par 60m<sup>2</sup> de surface de plancher avec min <b>2 places</b> par logement <b>vélo : 1 emplacement de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>  <u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>. <b>vélo : 1 emplacement de 0,50m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>  <u>Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux</u>: 1,1 par chambre d'hôtel, 1 pour 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant, cafés, salles de jeux, seuls les locaux de jeux et dancing accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places, 1 pour 3 places assises dans les salles de spectacle.  <u>Etablissements industriels</u> : 1 par tranche de 100m<sup>2</sup> avec min 1 place, aménagement surface pour camions et véhicules utilitaires, emplacements réservés opérations chargement, déchargement, manutention</p>	<p>Reformulation sans distinction entre habitat collectif et individuel</p> <p>La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012</p> <p>Réglementation du stationnement vélo</p>
--	---	---	---

	<u>Etablissements industriels et entrepôts</u> : 1 par tranche de 100m <sup>2</sup> avec min 1 place, aménagement surface pour camions et véhicules utilitaires, emplacements réservés opérations chargement, déchargement, manutention		
<b>Art 13 : Règle de végétalisation</b>	<p>Obligation de traitement en jardin potager ou d'agrément tout espace libre, 25% propriété surface non imperméabilisée.</p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places: 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage</p>	<p><b>Obligation de traitement en espaces verts (espaces paysagers ou plantés) tout espace libre. 25% propriété surface pleine terre.</b></p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places :1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p>Formulation en cohérence avec le degré de précision qu'il est possible de réglementer</p> <p>Introduction de la notion de pleine de terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>
<b>Art 14 : C.O.S.</b>	0,6 (exceptions)	<b>0,8</b> (sauf équipements collectifs)	Réglementation en cohérence avec la densité bâtie existante

## • La zone UC

Cette zone se compose majoritairement de maisons individuelles de type pavillonnaire. Sa superficie a été très largement agrandie passant de 204,4 hectares à 359 hectares. Cela s'explique par l'intégration des différents Plans d'Aménagements de Zone spécifiques aux différentes ZAC créées sur le territoire communal, régies alors par un règlement autonome. Ces opérations groupées de type pavillonnaire correspondent globalement à la typologie du bâti de la zone UC. Toutefois, des dispositions spécifiques se sont traduites dans le bâti induisant une variété d'implantation que le règlement du P.L.U. doit prendre en compte ainsi qu'une marge de manœuvre modérée pour les constructions existantes.

Cette zone comporte cinq secteurs dont les dénominations ont été modifiées et les limites adaptées aux différentes typologies et formes bâties.

- Le secteur UCa, d'une superficie de 126,8 hectares recouvre les lotissements du quartier de la Doure et de l'Archevêché :  
Sa superficie a été réduite, excluant les autres espaces pavillonnaires afin de les intégrer dans d'autres secteurs (UCb et UCe) dont la réglementation est en adéquation avec leurs formes urbaines.  
Les règles d'implantation par rapport à l'alignement et les règles d'emprise au sol et de hauteur des dépendances sont plus strictes afin d'éviter les constructions et extensions anarchiques en fond de parcelle. Par ailleurs, le COS n'est pas fixé, celui-ci étant trop disparate, les règles de gabarit permettent de contrôler la forme urbaine des constructions. Le pourcentage de pleine terre imposé est plus élevé que dans les autres secteurs, à l'exception de UCd, afin de pallier les risques d'inondation.

- Le secteur UCb délimite les maisons de ville denses et accolées présentes dans les quartiers Notre-Dame, Belle-Croix et de la gare (« Les Maisons d'Ozoir »), mais aussi le quartier de la Brèche aux Loups et la Résidence de Vincennes dont le périmètre a été agrandi afin d'intégrer les habitations à côté de l'école Gruet. Sa superficie atteint 67,8 hectares :  
La dénomination du secteur ne correspond pas à celle du POS, l'ancien secteur UCb ayant été intégré en UD et UF.  
Il s'agit d'espaces plus denses que le restant de la zone UC nécessitant une réglementation plus souple en termes d'implantation bâti, certaines constructions ayant atteint voire dépassé la réglementation du POS.
- Le secteur UCc identifie l'entrée Ouest d'Ozoir-la-Ferrière, qui comporte principalement une entreprise d'automobiles et une entreprise de négoce en plomberie : les règles sont restées globalement similaires à celles du POS, ce secteur n'étant pas destiné à subir de profondes mutations. Sa superficie de 2,7 hectares a été légèrement réduite, suite à l'élargissement du classement en N du rû de la Ménagerie qui traverse le secteur du Nord au Sud.
- Le secteur UCd reprend les limites du lotissement du Clos de la Vigne, au Sud-Ouest du territoire communal et limitrophe avec Lésigny : les droits à construire ont été limités à l'extension des constructions à usage d'habitation, affichant une volonté de préserver le tissu résidentiel existant. Sa superficie, de 13,5 hectares, a diminué, excluant les espaces verts avoisinants.
- Le secteur UCe correspond au reste du tissu pavillonnaire comprenant une partie des quartiers Notre-Dame et Belle-Croix, les quartiers Armainvilliers et Poirier, les ensembles pavillonnaires à proximité du centre ville et de la gare, et l'ajout des archives municipales, au contact de la zone d'activités : le tissu urbain est moins dense que celui des secteurs UCa et UCb, avec des découpages parcellaires plus grands. La réglementation affiche une volonté de préservation d'une trame végétalisée en fond de parcelle. Les règles d'implantation et de gabarit permettent de ne pas fixer de COS, trop variable selon les constructions. Il s'agit du secteur le plus grand de la zone UC avec une superficie de 150,2 hectares.

Article	UC du POS + intégration des ZAC	UC du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>		Marge de 5m rû de la Ménagerie pour toute construction	<p>Réglementation en adéquation avec une zone à vocation résidentielle majoritaire permettant une légère mixité fonctionnelle adaptée et compatible</p> <p>En UCd : préservation de la vocation initiale de la zone et du paysage urbain</p>
Habitation	Autorisé (normes d'isolation phonique) / dépendances si implantées en fond de parcelle	Autorisé <b>UCd : Interdit sauf extensions, dépendances et abris de jardin</b>	
Hôtelier	Autorisé	Autorisé <b>UCd : Interdit</b>	
Equipement	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Autorisé si < 200 m2	<b>Autorisé si &lt; 100 m2 UCd : Autorisé si aménagement dans construction et aucune nuisance</b>	
Artisanat	Autorisé	<b>Autorisé si &lt; 100 m2 UCd : Autorisé si aménagement dans construction et aucune nuisance</b>	
Bureaux	Autorisé si < 200 m2	<b>Autorisé si &lt; 100 m2 UCd : Autorisé si aménagement dans construction et aucune nuisance</b>	
Entrepôts	Autorisé	<b>Interdit</b>	
Industries	Interdit	Interdit	
Agricole	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Stationnement de véhicules	Autorisé	Autorisé	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	Interdit	
Dépôts divers	Interdit	Interdit	
<b>Divers travaux et installations</b>			
Aires de jeux et de sports	Interdit	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Aires de stationnement	Interdit	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	

Garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si indispensables à la réalisation des occupations ou utilisations du sol autorisées	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Parcs d'attraction	Interdit	Interdit	
Dépôts de véhicules	Interdit	Interdit	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général, accès particuliers >3,50m, aménagement des voies en impasse permettant le demi-tour, plateforme d'au moins 8m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (5,50m min) pour les voies secondaires communales, plateforme ≥ 6m pour voies privées si desserte ≥ 10 logements ou 1000m2 de plancher hors œuvre nette	Général, voies en impasse permettant le demi-tour	Simplification de la règle
<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	rectangle 6m sur 8m, longueur de façade sur voie existante ≥ 10m jusqu'au droit de la façade de la construction à édifier, chaque lot créé ≥ 500m2 mais modification ou reconstitution de lots autorisée sans augmenter le nb des lots donc surface <500m2 possible. Si lotissement de propriété surface min 500m2 avec un min de 200m2	<b>Non fixé</b>	Règle du POS illégale depuis la loi SRU

<p><b>Art 6 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>recul <math>\geq 4m</math>, et 15m limite légale du chemin de fer. Lotissement Près d'Armainvilliers, marge réduite à 2,5m pour maisons en L sous conditions (exceptions)</p>	<p>15m limite légale du chemin de fer</p> <p><b>UCa / UCe : Bande comprise entre 4 à 20 m</b></p> <p><b>UCe : extensions autorisées &gt; 20m</b>, Près d'Armainvilliers, marge réduite à 2,5m pour maisons en L</p> <p><b>UCb : alignement ou <math>\geq 2m</math></b></p> <p>UCc : <math>\geq 4m</math></p> <p><b>UCd : <math>\geq 6m</math></b></p>	<p>UCa / UCe : limiter la construction en 2<sup>e</sup> ligne dans une optique de préservation des cœurs d'îlots</p> <p>UCb : réglementation souple en cohérence avec l'implantation bâti existante laissant une certaine marge de manœuvre en extension pour les constructions</p> <p>UCd : réglementation adaptée à l'implantation des constructions existantes</p>
<p><b>Art 7 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Recul <math>H \geq 2,50m</math> baies secondaires ou 8m baies principales. Sur une limite : UF entre 12 à 17m de large, appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités <math>H \leq 3m</math>. Dans une bande de 24m : sur les 2 limites si UF entre 10 à 12m de large, sur 1 limite si opération <math>\geq 10</math> logements. Marge <math>\geq 7m</math> à partir de l'axe du rû. (exceptions)</p>	<p>UCa / UCc / UCe : Recul <math>H \geq 2,50m</math> façade aveugle ou 8m baies. Sur une limite : UF entre 12 à 17m de large, appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités <math>H \leq 3m</math>. Dans une bande de 24m : sur les 2 limites si UF entre 10 à 12m de large</p> <p><b>UCb : implantation sur 1 ou plusieurs limites, soit en retrait. Si marge isolement, <math>\geq</math> différence d'altitude entre les 2 points et <math>\geq 4m</math> ou <math>\geq 2m</math></b></p> <p><b>UCd : retrait <math>\geq</math> moitié différence altitude entre tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire le plus proche avec min 3m</b></p>	<p>Suppression de la tolérance pour les baies de pièces secondaires</p> <p>UCb : réglementation souple en cohérence avec l'implantation bâti existante laissant une certaine marge de manœuvre en extension pour les constructions</p> <p>UCd : stabilisation des implantations</p>
<p><b>Art 8 :</b> <b>Implantation des constructions sur une même propriété</b></p>	<p>angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif</p>	<p><b>Non fixé</b></p>	<p>Simplification de la réglementation adaptée à l'implantation bâtie existante</p>

<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	<p>40%</p> <p>25% de la propriété ne sera pas imperméabilisée (exceptions)</p>	<p>UCa / UCc / UC : 40%</p> <p><b>UCa : surface maximale des dépendances 30 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>UCb : 40% ou 50 % si parcelles ≤ 250 m<sup>2</sup></b></p> <p>UCd : 25%</p> <p>(sauf équipements collectifs)</p>	<p>UCa : éviter l'implantation anarchique des dépendances</p> <p>UCb : permettre une marge de manœuvre pour les constructions existantes situées sur des parcelles de petite taille</p> <p>UCd : réglementation adaptée à l'emprise au sol moyenne observée (15%)</p>
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	<p>UCa : 7m égout</p> <p>UCb : 12m égout</p> <p>UCc : 8m</p> <p>UCd : 7m égout (exceptions)</p>	<p>UCa / UCb / UCc : 7m égout</p> <p><b>UCa : dépendances ≤ 3m faitage</b></p> <p>Niveau RDC : 0,80m</p> <p>UCc : 8m</p> <p><b>UCd : H extension ≤ H construction</b></p>	<p>UCa : minimiser l'impact visuel des dépendances</p> <p>UCa / UCb / UCc : Sans changement préservation de la morphologie urbaine</p> <p>UCd : préservation de la morphologie urbaine</p>

<p><b>Art 11 :</b> <b>Aspect extérieur</b></p>	<p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception. toiture pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons. Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, chiens assis interdits. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes. Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente, intégration dans la composition architecturale de la construction des parties de constructions édifiées en superstructure (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine). <u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant.</p>	<p><b>En UCd : En cas de reconstruction ou d'extension, usage de matériaux aspect et couleur en harmonie avec ceux de la construction initiale et/ou existante, exceptions si structures vitrées mais respect de l'harmonie des volumes et architecture de la construction. Couleurs des menuiseries et volets en harmonie avec celles de la façade, de préférence de ton bois.</b></p> <p><u>Toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception, toiture pente entre 35° et 45° sauf toiture Mansart sans débord pignons, <b>en UCd, débords pignons seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.</b></p> <p><b>Exceptions admises afin de favoriser la mise en place de toitures végétalisées,</b></p> <p>Eclairage des combles par ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes avec largeur &lt; moitié longueur de toiture, lucarnes en trapèze interdites. Matériaux aspect et couleur tuile vieillie ou ardoise pour les toitures à pentes, <b>tuiles canal interdites.</b></p> <p><b>Seuls les panneaux solaires thermiques sont autorisés, max 9m<sup>2</sup> côté jardin sauf toitures non ensoleillées</b> Construction annexes &lt; 3m toiture en terrasse ou toiture à un seul versant de faible pente, intégration dans la composition architecturale de la construction des parties de constructions édifiées en superstructure (sauf adjonctions construction existante ou projet d'architecture contemporaine). <u>Parements extérieurs</u> : unité d'aspect des murs, emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit, imitations de matériaux interdites, couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant, <b>respect des couleurs de la palette de nuances des enduits, façades en meulière apparente non recouvertes</b></p>	<p>Volonté de préserver le patrimoine local et d'intégrer l'aspect environnemental dans le traitement des toitures</p> <p>Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte</p> <p>UCd : respect de l'aspect et des couleurs de l'opération existante</p>
--	--	---	---

	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : composées de surfaces homogènes ou mur-bahut surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdite en bordure des voies.</p> <p><u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m.</p> <p><u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	<p><u>Clôtures sur voies de desserte</u> : <b>composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux</b>, piliers intermédiaires ou montants verticaux importants interdits, &lt; 1,5m sauf unité avec clôtures voisines, plaques de béton interdites en bordure des voies.</p> <p><u>Clôtures sur les autres limites séparatives</u> : murs pleins mitoyens ou murs-bahuts mitoyens surmontés de grillage ou claire-voie, &lt; 2m.</p> <p><b>En UCd : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, clôtures conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts interdit.</b></p> <p><b>Imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres interdites.</b></p> <p><b>Clôtures sur la voie publique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit muret en maçonnerie hauteur <math>\leq 0,60\text{m}</math> surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois.</li> <li>- soit haie vive doublée ou non d'un grillage côté intérieur.</li> </ul> <p><b>Clôtures entre les propriétés constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.</b></p> <p><b>Hauteur totale des clôtures : 1,50 m de préférence et <math>\leq 2</math> m haies vives, <math>\leq 1,80</math> m clôtures à claire-voie. Portails de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.</b></p> <p><u>Dispositions diverses</u> : citernes à gaz liquéfié et installations similaires non visibles de la voie publique</p>	
--	---	--	--

<p><b>Art 12 : Stationnement</b></p>	<p>En dehors de la voie publique. Aires sur le terrain propre à l'opération, sinon dans un rayon max de 300m, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>. Parking &gt; 10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage.</p> <p><u>Habitat collectif</u> : 1 par tranche de 60m<sup>2</sup> avec min de 1,5 places par logement sauf 1 pour T1, pour les ensembles de + de 10 logements stationnement supplémentaire = à 15% du nb de logements. <u>Habitat individuel</u> : 2 par logement dont 1 couverte, pour lotissements de + de 5 lots ou logements, nb d'emplacements complémentaires = à 15% du nb de logements.</p> <p><u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>. <u>Hôtels, restaurants, cafés, salles de spectacle, salles de jeux, dancing</u> : 1,1 par chambre d'hôtel, 0,50 par chambre de résidence-services, 1 pour 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant, cafés, salles de jeux et dancing, seuls les locaux accueillant le public sont pris en compte dans le calcul des places, 1 pour 3 places assises dans les salles de spectacle.</p> <p><u>Hôpitaux et cliniques</u> : 60% du nb de lits et de personnel.</p> <p><u>Etablissements d'enseignement</u> : 1e degré: 1,5 par classe, 2e degré: 2 par classe, supérieur: 25% du nb total de personnel et d'étudiants, aire aménagée pour 2roues.</p>	<p>En dehors de la voie publique. Aires sur le terrain propre à l'opération, sinon dans un rayon max de 300m, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>.</p> <p><u>Habitat</u> :</p> <p><b>UCa</b> : 1 place par <b>50 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec min <b>2 places</b> par logement</p> <p><b>UCb</b> : 1 place par <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec min <b>1 place</b> par logement</p> <p><b>UCc, UCd, UCe</b> : 1 place par <b>60 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher avec min <b>2 places</b> par logement</p> <p><b>vélo : 1 emplacement de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><u>Bureaux, commerce, artisanat</u> : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>.</p> <p><b>vélo : 1 emplacement de 0,50m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>	<p>Reformulation sans distinction entre habitat collectif et individuel</p> <p>La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012</p> <p>Restreindre l'impact du stationnement sur la voie publique</p> <p>UCA : Secteur où la problématique du stationnement sur la voie publique est plus importante</p> <p>Réglementation du stationnement vélo</p>
--	---	---	--

<b>Art 13 :</b> <b>Règle de végétalisation</b>	<p>Obligation de traitement en jardin potager ou d'agrément tout espace libre. 25% propriété surface non imperméabilisée.</p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places :1 arbre de haute tige pour 100m2 de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p>Obligation de traitement en espaces verts (espaces paysagers ou plantés) tout espace libre,</p> <p><b>UCb / UCc / UCe : 25% pleine terre</b></p> <p><b>UCa : 30% pleine terre</b></p> <p><b>UCd : arbres existants maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales, 40% pleine terre</b></p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places :1 arbre de haute tige pour 100m2 de la superficie affectée à cet usage.</p>	<p>Formulation en cohérence avec le degré de précision qu'il est possible de réglementer</p> <p>Introduction de la notion de pleine de terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, en particulier en UCa et UCd, secteurs davantage touchés par des risques d'inondation</p>
<b>Art 14 :</b> <b>C.O.S.</b>	<p>UCa : 0,35 et 0,60 pour les terrains bordant l'avenue du général Leclerc dont 0,35 COS habitation et 0,25 COS activité</p> <p>UCb : Non fixé</p> <p>UCc : 0,35</p> <p>UCd : 0,3</p> <p>(exceptions)</p>	<p><b>UCa / UCb / UCe : Non fixé</b></p> <p>UCc : 0,35</p> <p><b>UCd : 0,30</b></p> <p>(sauf équipements collectifs)</p>	<p>UCa, UCb et UCe : COS observé des constructions existantes variable et souvent dépassé, densité contrôlée par les règles de gabarit et d'implantation du bâti</p>

## • La zone UD

Cette zone correspond aux constructions d'habitations collectives situées dans les quartiers de la gare, Anne Frank, de l'Archevêché (à côté de la Poste) et de l'Orée du Bois (Nord de Poirier).

Sa superficie est stabilisée, suite à quelques ajustements, passant de 19 hectares à 18,7 hectares :

- l'ajout des constructions à proximité de la Poste dans le quartier de l'Archevêché
- le programme de logements au croisement des avenues de Paris et du Général Leclerc,
- le périmètre plus ajusté du quartier de l'Orée du Bois, entouré d'espaces boisés qu'il convient de protéger.

La gare et les parkings attenants sont conservés en UD afin de pouvoir densifier ce secteur en permettant de combiner la création de logements et de parkings.

Les règles d'implantation, d'emprise au sol et de COS se veulent plus souples et adaptées à la vocation de la zone.

Article	UD du POS	UD du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>		Marge de 5m rû de la Ménagerie pour toute construction	Réglementation en adéquation avec une zone à vocation résidentielle majoritaire permettant une mixité fonctionnelle adaptée et compatible
Habitation	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Hôtelier	Autorisé	Autorisé	
Equipement	Autorisé (normes d'isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Autorisé	Autorisé	
Artisanat	Autorisé	Autorisé	
Bureaux	Autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Autorisé	<b>Interdit</b>	
Industries	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Agricole	Interdit	Interdit	
Stationnement de véhicules	Autorisé	Autorisé	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Dépôts divers	Autorisé	<b>Interdit</b>	
<b>Divers travaux et installations</b>			
Aires de jeux et de sports	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Aires de stationnement	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	

Parcs d'attraction	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Dépôts de véhicules	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général, accès particuliers >3,50m, aménagement des voies en impasse permettant le demi-tour, plateforme d'au moins 8m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (5,50m min) pour les voies secondaires communales, plateforme ≥ 6m pour voies privées si desserte ≥ 10 logements ou 1000m2 de plancher hors œuvre nette	Général, voies en impasse permettant le demi-tour	Simplification de la règle
<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	alignement ou recul ≥ 10m (exceptions)	<b>≥ 4m</b>	Réglementation plus souple et adaptée à l'implantation du bâti existant
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Dans une bande de 20m, sur au - 1 des 2 limites, sur les 2 limites si longueur façade sur voie ≤ 8m. Au-delà bande de 20m, recul H ≥ 2,50m ou 8m. Sur une limite : UF entre 12 à 17m de large, appui sur une construction déjà en limite, construction ni résidence ni activités H ≤ 3m. (exceptions)	<b>Recul ≥ H=L avec min 7m</b>	Simplification et adaptation de la règle en cohérence avec l'existant

<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif (exceptions)	angle de + de 45° au-dessus du plan horizontal pour les baies principales, 60° pour façade moins ensoleillée, min 4m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins un des deux bâtiments serait à usage d'équipement collectif	Sans changement
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	30% (exceptions)	<b>40%</b> (sauf équipements collectifs)	Assouplissement de la règle afin de laisser davantage de marge de manœuvre aux constructions existantes et futures, possibilité de densification au regard de l'emprise au sol moyenne des secteurs concernés (entre 13 et 19%)
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	≤ 15m égout (exceptions)	≤ 15m égout	Sans changement
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	Général	Général  <b>clôtures composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux</b>	Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte

<p><b>Art 12 : Stationnement</b></p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 300m, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>. Parking &gt;10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage. <u>Habitat collectif</u> : 1 par 60m<sup>2</sup> avec min de 1,5 places par logement sauf 1 pour T1, 50% des places réalisées dans le volume construit ou en sous-sol, pour les ensembles de + de 10 logements stationnement supplémentaire = à 15% du nb de logements.</p>	<p>En dehors de la voie publique. Possibilité de réaliser les aires dans un rayon max de 300m, rampes d'accès en sous-sol ne doivent pas modifier le niveau des trottoirs, pente &lt; 5% dans les 5 premiers m à partir de l'alignement. Aire collective 5m longueur, 2,30 m largeur, 6m dégagement: 25m<sup>2</sup>. <u>Habitat</u> : 1 par 60 m<sup>2</sup> avec min <b>2 places</b> par logement <b>vélo : 1 emplacement de 1,50m<sup>2</sup> par tranche de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</b> <b>Bureaux, commerce, artisanat : 1 par tranche ≤ 25m<sup>2</sup>.</b> <b>vélo : 1 emplacement de 0,50m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p>	<p>Reformulation sans distinction entre habitat collectif et individuel</p> <p>La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012</p> <p>Ajout d'une réglementation pour les activités économiques, autorisées dans la zone</p> <p>Réglementation du stationnement vélo</p>
<p><b>Art 13 : Règle de végétalisation</b></p>	<p>Obligation de traitement en jardin potager ou d'agrément tout espace libre.</p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places: 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage</p>	<p><b>Obligation de traitement en espaces verts (espaces paysagers ou plantés) tout espace libre.</b></p> <p><b>15% surface pleine terre</b></p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places :1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage</p>	<p>Formulation en cohérence avec le degré de précision qu'il est possible de réglementer</p> <p>Introduction de la notion de pleine de terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales</p>
<p><b>Art 14 : C.O.S.</b></p>	<p>0,5 (exceptions)</p>	<p><b>Non fixé</b></p>	<p>Réglementation plus souple et adaptée, le COS des constructions dépassant largement 0,5</p>

- **La zone UF**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'équipements. Elle recouvre les unités foncières déjà occupées par des équipements de superstructure. La superficie de ce secteur a été considérablement agrandie, passant de 17,1 hectares à 36,2 hectares, afin d'intégrer des espaces dont l'occupation du sol est adaptée au caractère de la zone : le secteur de la Poste, la ferme Pereire avec le club hippique limitrophe, la ferme de la Doutré, ainsi que les équipements au sein des anciennes ZAC. A cela s'ajoute l'extension du périmètre autour de la mairie principale. Cette modification correspond au projet de regroupement en un même lieu des services administratifs et techniques ainsi que l'intégration du parc public en zone d'équipements au sein duquel a été créé le syndicat d'initiative, secteur davantage adapté à la vocation de la zone.

La réglementation de cette zone est relativement souple afin de laisser de la marge de manœuvre aux projets et aux extensions des équipements.

Par ailleurs, les équipements sont également autorisés au sein des zones résidentielles et d'activités, présentant une réglementation flexible en matière d'emprise au sol et de COS tout en étant adaptée, en termes de gabarit, au tissu environnant.

Article	UF du POS	UF du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>		Marge de 5m rû de la Ménagerie pour toute construction	Réglementation en adéquation avec une zone à vocation principale d'équipements autorisant les installations et occupations du sol qui y sont liées
Habitation	Autorisé si logements liés au fonctionnement des équipements (normes isolation phonique)	Autorisé si lié au fonctionnement des équipements	
Hôtelier	Interdit	Interdit	
Equipement	Autorisé (normes isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Interdit	Interdit	
Artisanat	Interdit	Interdit	
Bureaux	Interdit	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
Entrepôts	Interdit	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
Industries	Interdit	Interdit	
Agricole	Interdit	Interdit	
Stationnement de véhicules	Interdit	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	Interdit	
Dépôts divers	Interdit	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
<b>Divers travaux et installations</b> Aires de jeux et de sports	Autorisé ?	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	

Aires de stationnement	Autorisé ?	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
Garages collectifs de caravanes	Interdit	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit	<b>Autorisé si liés aux constructions autorisées dans la zone</b>	
Parcs d'attraction	Interdit	Interdit	
Dépôts de véhicules	Interdit	Interdit	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général	Général	Sans changement
<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	équipement collectif alignement ou retrait, habitation recul $\geq 4m$	<b>alignement ou retrait <math>\geq 2m</math></b>	Réglementation minimum obligatoire  Suppression de la réglementation relative à l'habitat
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	équipement collectif limite séparative ou retrait, habitation retrait $H \geq 8m$ si baies principales, si non $H/2 \geq 2,50m$ .	<b>Recul <math>\geq H=L</math> si façade aveugle <math>H/2</math></b>	Réglementation minimum obligatoire  Suppression de la réglementation relative à l'habitat
<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	4m entre 2 bâtiments non contigus	4m entre 2 bâtiments non contigus	Sans changement

<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement Maintien d'une réglementation souple adaptée à la vocation de la zone
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	R+2 ou R+1+C / non fixée pour les équipements collectifs	<b>12m façade</b>	Réglementation obligatoire  Suppression de la réglementation relative à l'habitat
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	Général  <u>Matériaux et couleurs</u> : matériaux revêtus non apparents, bardages métalliques non revêtus en façade interdits.  <u>Combles et toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception.  <u>Dispositions diverses</u> : Citernes non enterrées de combustibles non visible de la voie publique.	Général  <u>Matériaux et couleurs</u> : matériaux revêtus non apparents, bardages métalliques non revêtus en façade interdits.  <u>Combles et toitures</u> : simplicité de volume, unité de conception.  <u>Clôtures</u> : <b>composées d'un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie composé d'éléments verticaux ou horizontaux de même matériaux, sauf équipements intérêt collectif</b>  <u>Dispositions diverses</u> : Citernes non enterrées de combustibles non visible de la voie publique	Volonté d'intégrer l'aspect environnemental dans le traitement des toitures  Volonté d'améliorer les aspects esthétique et visuel des clôtures donnant sur les voies de desserte
<b>Art 12 : Stationnement</b>	En dehors de la voie publique	En dehors de la voie publique  <b>Places de stationnement vélos selon les types d'établissements scolaires :</b> <b>Ecole primaire : 1 place par classe</b> <b>Collège/lycée : 1 place pour 3 à 5 élèves</b> <b>Enseignement supérieur : 1 place pour 3 à 5 élèves</b>	Réglementation du stationnement vélo

<b>Art 13 :</b> <b>Règle de végétalisation</b>	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  Aires de stationnement > 4 places: 1 arbre de haute tige pour 100m2 de la superficie affectée à cet usage	Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  <b>25% surface pleine terre</b>  Aires de stationnement > 4 places: 1 arbre de haute tige pour 100m2 de la superficie affectée à cet usage	Introduction de la notion de pleine de terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales
<b>Art 14 :</b> <b>C.O.S.</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement Maintien d'une réglementation souple adaptée à la vocation de la zone

- **La zone UL**

Cette zone est destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage. Elle a été créée pour répondre spécifiquement à cette occupation du sol avec une réglementation adaptée à sa vocation, il y est prévu 30 emplacements. Sa superficie atteint 1,4 hectare.

Avant sa réalisation, il est nécessaire d'engager des études et procédures complémentaires.

- **Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Localisé à proximité immédiate de la RN 4, le projet doit justifier par le biais d'une étude la suppression de la bande des 75 mètres inconstructibles au Sud de la RN4, dont la possibilité est accordée par l'article L. 111-1-4.

Cette étude est annexée au rapport de présentation.

- **Respect des prescriptions du SAGE de l'Yerres**

Le secteur est inclus dans un périmètre de zones potentiellement humides de classe 3 cartographiées par la DRIEE.

Des sondages ont été réalisés en janvier 2013.

Ils concluent au caractère hydromorphe des sols de la zone concernée.

Or ce terrain a été répertorié par la Communauté de Communes des Portes Briardes comme propice à l'implantation de cet équipement. Le site a été validé par les services de l'Etat.

Le terrain a été acquis en indivision entre les communes d'Ozoir-la-Ferrière et de Gretz-Armainvilliers.

Afin d'être conforme au SAGE de l'Yerres, le maître d'ouvrage de l'aire d'accueil des gens du voyage doit alors respecter les conditions de l'article 1 de la disposition II du règlement du SAGE.

Celui-ci précise les conditions dans lesquelles des mesures compensatoires à l'urbanisation d'une zone humide peuvent être acceptées :

*« 2.1 le projet est déclaré d'utilité publique ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité publique ou à la salubrité publique tels que définis à l'article L 2212-2 du Code Général des collectivités territoriales ou le projet est déclaré d'intérêt général (DIG), ou le projet consiste en une opération d'effacement d'ouvrage,*

*et,*

*2.2 le projet intègre dans le document d'incidence de son dossier de déclaration ou d'autorisation un argumentaire renforcé sur les volets eau / milieux aquatiques, afin d'étudier son impact sur les fonctions et sur l'alimentation de la zone humide,*

*et,*

*2.3 le projet compense la disparition de toute surface de zones humides par la création ou la restauration de zones humides équivalentes permettant d'assurer les mêmes fonctions d'épuration des eaux, de reproduction, de repos, de nourriture, de déplacement des populations animales et végétales ou à défaut à hauteur de 1,5 fois la surface perdue. »*

Pour mettre en oeuvre des mesures compensatoires, le SAGE exige qu'un projet qui porte sur une zone humide soit déclaré d'utilité publique ou d'intérêt général.

La déclaration d'intérêt général n'étant pas adaptée à une opération d'aménagement, la déclaration d'utilité publique (DUP) reste la seule procédure applicable.

De la sorte, la procédure à suivre avant toute réalisation de travaux consistera en une délibération du Conseil Municipal sur l'initiative de l'opération, la réalisation d'une étude d'impact ainsi qu'une procédure d'enquête publique.

Une fois l'enquête publique terminée, il conviendra de procéder à une déclaration de projet, à la suite de laquelle la déclaration d'utilité publique pourra être appliquée.

Parallèlement, des mesures compensatoires des zones humides seront définies.

Il est privilégié une compensation qualitative, notamment par la restauration de mares sur le territoire communal.

## • La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques, comprenant à la fois les activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureau. Elle concerne les secteurs déjà classés en UX, mais aussi en NAX, correspondant à l'époque à une zone non entièrement viabilisée.

La superficie globale est réduite, la partie Nord de la zone d'activités, classée en 1AU, étant vouée à muter vers une occupation du sol relative à un tissu résidentiel. Ainsi sa superficie est de 65,4 hectares contre 78,9 au POS (68,7 en UX et 10,2 en NAX).

La zone UX comporte deux secteurs reprenant la délimitation entre UX et NAX, respectivement nommés UXa et UXb. UXa correspond à la partie Nord de la zone d'activités, UXb à la partie Sud et aux activités situées à l'entrée Ouest de la commune.

Le secteur UXa affiche une réglementation plus stricte en termes d'emprise au sol (70% à 50%) et de hauteur (10m à 7m), correspondant davantage à la réalité des constructions existantes, l'emprise au sol moyenne actuelle étant de 35%.

Les règles du secteur UXb restent globalement stables.

Le maintien d'un COS dans les deux secteurs permet de limiter le problème d'écoulement des eaux pluviales au sein de la zone.

Article	UX / NAX du POS	UX du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>			
Habitation	Autorisé si destinée à des personnes dont la présence et nécessaire pour assurer le fonctionnement des entreprises (normes isolation phonique)	Autorisé si destinée à des personnes dont la présence et nécessaire pour assurer le fonctionnement des entreprises <b>et ≤ 100 m2</b>	Réglementation en cohérence avec une zone d'activités économiques
Hôtelier	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Equipement	Autorisé (normes isolation phonique)	Autorisé	
Commerce	Autorisé	Autorisé	
Artisanat	Autorisé	Autorisé	
Bureaux	Autorisé	Autorisé	
Entrepôts	Autorisé si < 3000 m <sup>2</sup> secteur Ouest	<b>Autorisé</b>	
Industries	Autorisé	Autorisé	
Agricole	Interdit	Interdit	
Stationnement de véhicules	Autorisé (parking poids lourds)	<b>Autorisé si lié aux activités autorisées</b>	
Constructions d'intérêt général	Autorisé	Autorisé	
Carrières	Interdit	Interdit	

Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	<b>Non évoqué donc autorisé</b>	<b>Interdit</b>	
Dépôts divers	Autorisé	Autorisé	
<b>Divers travaux et installations</b>			
Aires de jeux et de sports	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Aires de stationnement	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Affouillements et exhaussements des sols	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Autorisé si lié à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone</b>	
Parcs d'attraction	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
Dépôts de véhicules	Autorisé si nécessaire à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone	<b>Interdit</b>	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	<p>UX : général, accès particuliers &gt;3,50m, plateforme d'au moins 8m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (5,50m min) pour les voies secondaires communales, 3,50m à l'intérieur d'une propriété</p> <p>NAX : général, accès particuliers &gt;3,50m, voies secondaires 12m avec chaussée aménagée pour passage 2 files de voitures (7m min), 3,50m à l'intérieur d'une propriété</p>	Général, voies en impasse permettant le demi-tour	Simplification de la règle

<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés dans le cas d'habitat dispersé	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	UX : non fixé en UXa / lots $\geq 1000$ m <sup>2</sup> en UXb  NAx : îlots $\geq 1500$ m <sup>2</sup>	<b>Non fixé</b>	Règle du POS illégale depuis la loi SRU
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	$\geq 15$ m limite légale du chemin de fer  UX : $\geq 10$ m pour constructions autres que bâtiments $\geq 5$ m, recul $\geq 10$ m limite emprise ferroviaire côté est du pont RD 471 et nord des voies Paris-Strasbourg (exceptions)  NAx : $\geq 7$ m	recul $\geq 15$ m limite légale du chemin de fer  UXa : $\geq 10$ m  UXb : $\geq 7$ m	Sans changement Réglementation adaptée
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	UX : retrait $\geq H$ façade avec min 5m. Retrait zone d'habitation $\geq 50$ m. exception annexes sur limites séparatives avec $H \leq 4$ m et longueur $\leq 12$ m  NAx : retrait $\geq 4$ m ou limite, ou $\geq 7$ m pour les limites de la zone NDL	Retrait zone d'habitation $\geq 50$ m  UXa : retrait $\geq H$ façade avec min 5m, exception annexes sur limites séparatives avec $H \leq 4$ m et longueur $\leq 12$ m  UXb : $\geq 4$ m ou limite	Sans changement Réglementation adaptée
<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	UX / NAx $\geq 8$ m entre 2 bâtiments non contigus sauf si au moins 1 des 2 à usage d'équipement collectif	<b>Non fixé</b>	Réglementation adaptée à un tissu de zone d'activités
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	UX : 70% sauf équipements collectifs  NAx : 60% sauf équipements collectifs	UXa : <b>50 %</b> sauf équipements collectifs UXb : 60 % sauf équipements collectifs	Réglementation adaptée aux constructions existantes (emprise au sol moyenne observée de 35% en UXa)

<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	<p>UX : ≤ 10m égout sauf équipements collectifs</p> <p>Nax : ≤ 7m égout sauf équipements collectifs</p>	<p>UXa : ≤ <b>7m égout</b></p> <p>UXb : ≤ 7m égout</p>	<p>Réglementation adaptée aux constructions existantes</p>
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	<p>Général NAX :</p> <p><u>Parements extérieurs</u> : Couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant.</p> <p><u>Clôtures</u> : harmonisées avec les constructions existantes, écran visuel efficace.</p> <p><u>Dispositions diverses</u> : possibilités conditions particulières pour l'aménagement des bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial</p>	<p>Général</p> <p><u>Parements extérieurs</u> : Couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures harmonisées et intégrées au tissu environnant.</p> <p><u>Clôtures</u> : harmonisées avec les constructions existantes, écran visuel efficace.</p> <p><u>Dispositions diverses</u> : possibilités conditions particulières pour l'aménagement des bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial</p>	<p>Homogénéisation de la réglementation sur l'ensemble de la zone d'activités</p>
<b>Art 12 : Stationnement</b>	<p>UX : projet réalisation parking au cœur de la zone industrielle, parking &gt; 10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage.</p> <p><u>Bureaux</u> : 1 par 25m<sup>2</sup></p> <p><u>Ateliers, entrepôts, locaux techniques et divers</u> : 1 par 100m<sup>2</sup></p> <p>surface suffisante pour stationnement et évolution des camions et véhicules sans encombrer la voie publique</p> <p>NAX : En dehors de la voie publique. Stationnement réalisé sur le terrain propre à l'opération. Parking &gt; 10 places système de dégraissage, déshuilage, dessablage sauf en sous-sol.</p> <p><u>Etablissements industriels et commerciaux</u> : 1 par 100m<sup>2</sup>.</p> <p>Surface suffisante pour stationnement et évolution des camions et véhicules sans encombrer la voie publique, emplacement réservé pour toute opération de chargement et manutention.</p>	<p>En dehors de la voie publique Stationnement réalisé sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Surface suffisante pour stationnement et évolution des camions et véhicules sans encombrer la voie publique</p> <p><u>Bureaux</u> : 1 par 25m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>Etablissements industriels, commerciaux et les entrepôts</u> : 1 par 100 m<sup>2</sup></p>	<p>La surface de plancher (et non plus la SHON) est la surface de référence à compter du 01/03/2012</p>

<p><b>Art 13 :</b> <b>Règle de végétalisation</b></p>	<p>UX / NAX recul bordure zone plantée par 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> hormis emplacement constructions ou installations, aires de stationnement &gt; 4 places: 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage</p>	<p><b>Plantations existantes maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</b></p> <p>Aires de stationnement &gt; 4 places : 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage</p> <p><b>Aires de stationnement et aires de dépôt à l'air libre fractionnées en unités &lt; 500 m<sup>2</sup> par des haies vives (d'une hauteur de 1,5 m à la plantation), sauf si des conditions de sécurité s'y opposent Min 30% de matériaux perméables</b></p>	<p>Traitement qualitatif des aires de stationnement, garantir une meilleure infiltration des eaux pluviales</p>
<p><b>Art 14 :</b> <b>C.O.S.</b></p>	<p>0,7 sauf équipements publics</p>	<p>0,7 (sauf équipements collectifs)</p>	<p>Sans changement Maintien d'un COS afin de limiter le problème d'écoulement des eaux pluviales dans ce secteur</p>

## **1.2. Les zones à urbaniser**

- **La zone 1AU**

Elle concerne la partie Nord de la zone d'activités. Sa superficie est de 8,2 hectares correspondant au projet de renouvellement du tissu économique en secteur à vocation résidentielle, en lien avec les habitations collectives et la gare à proximité. La réglementation choisie est basée sur celle de la zone UB dont les caractéristiques s'inscrivent en cohérence avec la perspective d'une densification résidentielle sur cet espace, notamment en termes de hauteur (10 m à l'égout) et d'emprise au sol (50% au PLU, entre 18 et 37% observés).

- **La zone 2AU**

Cette zone correspond au projet d'extension au Sud de la RN4 prévoyant l'implantation de nouveaux logements et de nouvelles activités. Sa superficie totale est de 73,8 hectares, dont 11,4 à l'Ouest du rû de la Ménagerie et 62,4 à l'Est.

Il s'agit d'une zone fermée à l'urbanisation, la capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan, conformément à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme définissant les zones à urbaniser : « *Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* »

Son ouverture à l'urbanisation pourra se faire dès lors que les études d'aménagements seront terminées et que des études complémentaires auront été finalisées :

- une étude concernant la suppression de la bande des 75 mètres au Sud de la RN4, dont la possibilité est accordée par l'article L. 111-1-4 ;
- une étude de détermination des zones effectivement humides. Suite à cela, il conviendra de définir les éventuelles compensations nécessaires et d'engager les procédures prévues par le SAGE de l'Yerres.

## **1.3. Les zones agricoles**

Cette zone est réservée aux activités agricoles. Sa superficie passe de 147,9 hectares à 97,0 hectares – soit 6,2 % de la superficie communale – suite au classement d'une partie des terres en zone 2AU. Cela correspond au projet d'extension urbaine maîtrisée dont l'emplacement se situe au Sud de la RN 4, suite à la marge de manœuvre restreinte à l'intérieur du site urbain construit et à la présence d'une emprise forestière importante sur le ban communal.

Parallèlement, l'intégration de la ZAC Poirier au règlement du P.L.U. permet de classer en zone agricole toute sa partie Ouest dans laquelle se situe le centre équestre ; ce type d'activité étant classé activité agricole depuis 2005.

En outre, la suppression de la zone UR affectée à l'emprise de la RN 4 et des installations qui lui sont liées, élargie la superficie de la zone A au Nord/Ouest.

La réglementation relative à l'usage du sol est strictement liée à l'activité agricole, ce qui permet d'avoir des règles souples et simplifiées concernant l'implantation des constructions.

<b>Article</b>	<b>NC du POS</b>	<b>A du PLU</b>	<b>Explications</b>
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>	<b>(manque p.71)</b>		Réglementation autorisant une occupation du sol strictement liée à l'activité agricole
Habitation	Interdit lotissements	<b>Autorisé si nécessaire à l'exploitation agricole</b>	
Hôtelier		<b>Interdit</b>	
Equipement		<b>Interdit</b>	
Commerce	Interdit	<b>Interdit</b>	
Artisanat		<b>Interdit</b>	
Bureaux		<b>Interdit</b>	
Entrepôts		<b>Autorisé si nécessaire à l'exploitation agricole</b>	
Industries	Interdit	<b>Interdit</b>	
Agricole		<b>Autorisé</b>	
Stationnement de véhicules		<b>Interdit</b>	
Constructions d'intérêt général		<b>Autorisé si ne remet pas en cause les exploitations agricoles</b>	
Carrières	Interdit	<b>Interdit</b>	
Terrains aménagés de camping		<b>Interdit</b>	
Habitations légères de loisirs		<b>Interdit</b>	
Parcs résidentiels de loisirs		<b>Interdit</b>	
Dépôts divers		<b>Interdit</b>	
<b>Divers travaux et installations</b> Aires de jeux et de sports		<b>Interdit</b>	
Aires de stationnement		<b>Interdit</b>	
Garages collectifs de caravanes		<b>Interdit</b>	
Affouillements et exhaussements des sols		<b>Interdit</b>	
Parcs d'attraction		<b>Interdit</b>	
Dépôts de véhicules		<b>Interdit</b>	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général, >3,50m	Général	Sans changement

<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés dans le cas d'habitat dispersé	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	NCa : retrait $\geq 10m$ recul supplémentaire 50m pour constructions d'habitation des exploitations agricoles, retrait 50m limites des bois + de 100ha, recul 100m axe RN4 (sauf exceptions)	retrait $\geq 10m$ recul supplémentaire <b>40m</b> pour constructions d'habitation des exploitations agricoles	Réglementation adaptée à l'implantation des constructions existantes
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	retrait $H \geq 8m$ si baies principales sinon $H/2 \geq 6m$ (exceptions)	<b><math>H/2 \geq 6m</math></b>	Simplification de la réglementation
<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	$\geq 8m$ entre 2 bâtiments non contigus	<b>Non fixé</b>	Règle inutile dans un secteur pas ou peu construit
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	8m constructions usage agricole	8m constructions usage agricole	Sans changement
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	Général Citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non visibles de la voie publique	Général Citernes à gaz liquéfié ou installations similaires non visibles de la voie publique	Sans changement
<b>Art 12 : Stationnement</b>	En dehors de la voie publique	En dehors de la voie publique	Sans changement
<b>Art 13 : Règle de végétalisation</b>	EBC	<b>Dépôts agricoles permanents dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide</b>	Réduire l'impact visuel des dépôts agricoles
<b>Art 14 : C.O.S.</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement

## **1.4. Les zones naturelles**

Elles portent sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique... soit de leur caractère d'espace naturel. Elles concernent également des secteurs voués à être inconstructibles.

Leur superficie totale a augmenté de 58,1 hectares, passant de 798 hectares à 862,3 hectares, ce qui représente 55,3 % du ban communal.

Cela correspond aux espaces suivants, équivalents à ceux du POS :

- la forêt d'Armainvilliers
- la forêt de Notre-Dame
- le bois des Pins
- le bois de la Source
- le parc de la Doutre
- l'étang situé à côté du centre hippique
- le golf

ainsi que de nouveaux espaces, dans un souci de protection des continuités écologiques et d'une trame verte en milieu urbanisé :

- le long du rû de la Ménagerie
- l'espace vert central du quartier Belle-Croix
- les espaces verts au cœur du quartier Notre-Dame
- les espaces verts situés dans le quartier d'Armainvilliers
- le parc Jacques Oudry
- la coulée verte au sein du quartier Poirier, notamment au titre de la gestion de l'eau par son rôle de bassin tampon pour l'étang situé à proximité
- le bois à côté de la gare, longeant la rue Félix Eboué
- la partie Nord-Ouest du Clos de la Vigne
- les espaces boisés en lisière des habitations collectives de l'Orée du Bois
- le bassin de rétention, et la parcelle attenante dans l'objectif de création d'un espace vert
- un espace vert avec la présence d'une mare en limite Ouest du quartier Poirier
- une partie de l'espace au Sud du projet d'aménagement

Le secteur surplombé par la ligne très haute tension au sein de la zone 2AU est classé en N afin de rendre inconstructible cet espace et proscrire ainsi toute construction à usage d'habitation.

Par ailleurs, une partie de l'emprise de la RN 4 (ancienne zone UR) et de la voie ferrée (zone UY) passe en zone naturelle.

La réglementation de la zone N a fait l'objet de simples ajustements, avec une simplification des différents secteurs.

Les équipements publics existants, identifiés en NDL au POS, ont été intégrés en UF, en adéquation avec la vocation de la zone.

Les seules occupations du sol autorisées dans la zone sont les constructions d'intérêt général et l'extension mesurée des constructions existantes. En outre, les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition d'être ouvertes au public.

Deux secteurs spécifiques sont inclus dans cette zone :

- le secteur Na, de 85,8 hectares, reprend le périmètre du golf d'Ozair-la-Ferrière au sein duquel les installations du golf sont autorisées. Il correspond au secteur NDb du POS dont la superficie, de 120 hectares concernant le golf, englobait le ru de la Ménagerie.

- le secteur Nb, d'une superficie de 10,1 hectares, correspond aux projets de parcours de santé et de passerelle de la faune sauvage et des piétons au-dessus de la RN 4, dans un objectif de réhabilitation du site et de restauration d'une continuité écologique du massif. Pour permettre la faisabilité de ces projets, il est autorisé les exhaussements et affouillements de plus de 2 mètres, à la demande de l'ONF. De même, la réglementation des articles 6 et 7 permet davantage de marge de manœuvre.

Article	ND du POS	N du PLU	Explications
<b>Art 1 et 2 : Usage du sol</b>		Marge de 5m rû de la Ménagerie pour toute construction	Réglementation respectant le caractère naturel de la zone avec une légère marge de manœuvre pour les constructions existantes  Création d'un secteur Nb correspondant au projet de l'ONF
Habitation	Interdit	<b>Extension mesurée (20%) des constructions existantes</b>	
Hôtelier	Interdit	Interdit	
Equipement	Autorisé si lié à des aires de jeux en NDb	<b>Extension mesurée des constructions existantes</b>	
Commerce	Interdit	Interdit	
Artisanat	Interdit	Interdit	
Bureaux	Interdit	Interdit	
Entrepôts	Interdit	Interdit	
Industries	Interdit	Interdit	
Agricole	Interdit	Interdit	
Stationnement de véhicules	Interdit	Interdit	
Constructions d'intérêt général	Autorisé pylônes télécommunication (normes isolation phonique)	<b>Autorisé à condition de ne pas remettre en cause la protection des espaces boisés</b>	
Carrières	Interdit	Interdit	
Terrains aménagés de camping	Interdit	Interdit	
Habitations légères de loisirs	Interdit	Interdit	
Parcs résidentiels de loisirs	Interdit	Interdit	
Dépôts divers	Interdit	Interdit	
<b>Divers travaux et installations</b>			
Aires de jeux et de sports	Autorisé en NDb	<b>N : Autorisé si ouvert au public Na : Autorisé, installations du golf</b>	
Aires de stationnement	Autorisé ?	Interdit	
Garages collectifs de caravanes	Autorisé ?	Interdit	
Affouillements et exhaussements des sols	Interdit	<b>Autorisé si - de 2m pour constructions d'intérêt général Nb : Autorisé + de 2m</b>	
Parcs d'attraction	Autorisé ?	Interdit	
Dépôts de véhicules	Autorisé ?	Interdit	
<b>Art 3 : Accès et voirie</b>	Général	Général	Sans changement

<b>Art 4 : Réseaux</b>	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : possible réseau s'il existe et prévoir aménagement individuel, pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : réseau s'il existe sinon infiltration parcelle <u>Autres réseaux</u> : enterrés dans le cas d'habitat dispersé	<u>Eau potable</u> : réseau public <u>Eaux usées</u> : <b>réseau collectif</b> pré-traitement pour eaux résiduaires industrielles <u>Eaux pluviales</u> : <b>limiter les ruissellements, même débit d'écoulement avant et après construction</b> <u>Autres réseaux</u> : enterrés jusqu'à la limite du domaine public	Réduire l'impact environnemental des eaux pluviales par une régulation à la parcelle et une régulation du débit
<b>Art 5 : Caractéristiques des terrains</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	recul $\geq$ 10m, retrait 50m limites des bois + de 100ha recul 100m RN4 et RD471 (exceptions)	recul $\geq$ 10m à l'exception de l'activité ferroviaire <b>Nb : alignement ou <math>\geq</math> 50cm</b>	Nb : Réglementation permettant la faisabilité du projet de l'ONF
<b>Art 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	limite ou retrait	<b>H/2 <math>\geq</math> 3m</b> <b>Nb : limite ou <math>\geq</math> 50cm</b>	Réglementation minimum obligatoire Nb : Réglementation permettant la faisabilité du projet de l'ONF
<b>Art 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</b>	NDb : $\geq$ 6m entre 2 bâtiments non contigus	<b>Non fixé</b>	Règle inutile dans un secteur pas ou peu construit
<b>Art 9 : Emprise au sol</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement
<b>Art 10 : Hauteur maximum</b>	$\leq$ 8m (NDa : constructions logement $\leq$ R+C) non fixé pour aménagements et extensions dans la limite H initiale	$\leq$ 8m à l'exception de l'activité ferroviaire	Suppression des exceptions : généralisation de la règle
<b>Art 11 : Aspect extérieur</b>	Général Si haies végétales en bordure de zones d'habitation préférence pour espèces autochtones. Panneau publicitaire interdit	Général Si haies végétales en bordure de zones d'habitation préférence pour espèces autochtones. Panneau publicitaire interdit	Sans changement
<b>Art 12 : Stationnement</b>	En dehors de la voie publique	En dehors de la voie publique	Sans changement
<b>Art 13 : Règle de végétalisation</b>	EBC	EBC	Sans changement
<b>Art 14 : C.O.S.</b>	Non fixé	Non fixé	Sans changement

## **2. Cohérence du zonage avec les objectifs d'urbanisme**

Le zonage reprend les grandes orientations et objectifs communaux préalablement définis.

La volonté de promouvoir un fort dynamisme résidentiel se traduit par la création des deux zones à urbaniser. La première, ouverte à l'urbanisation, se situe sur la partie Nord de la zone d'activités existante, à proximité de la gare afin d'engager un renouvellement progressif vers un tissu urbain résidentiel dans un secteur stratégique. La deuxième est localisée au Sud de la RN 4, sur une superficie de 73,8 hectares permettant de répondre aux objectifs en nombre de logements et d'accompagner l'offre d'équipements en réservant une emprise à cet effet.

En outre, les secteurs de densification en centre ville sont identifiés par un zonage spécifique en UA permettant de répondre à l'objectif de conforter le tissu urbain central où se situent les marges de manœuvres restantes et les secteurs stratégiques.

L'objectif de préservation de la structure et de la morphologie du tissu urbain résidentiel dans les différents quartiers de type pavillonnaire se retrouve à travers le maintien en zone UC des quartiers pavillonnaires et l'intégration des différentes opérations groupées correspondant aux anciennes ZAC. Les différents secteurs au sein de la zone traduisent un souci d'adaptation à la spécificité des quartiers, laissant une certaine marge de manoeuvre aux constructions existantes.

L'amélioration de la fonctionnalité de la zone d'activités trouve sa traduction dans le renouvellement de la partie Nord dont la localisation génère des problèmes d'accessibilité pour la circulation des poids lourds, des camions de livraisons, etc. Cette reconversion progressive vers un tissu résidentiel permettra d'améliorer la liaison avec la trame viaire environnante.

Le zonage du PLU répond à l'objectif d'implantation de nouvelles activités par la création de la zone à urbaniser au Sud de la RN 4, dont une partie est destinée à l'accueil d'activités économiques.

Quant à la dynamique commerciale, celle-ci est liée à la venue de nouveaux habitants – entraînant par conséquent une augmentation de la chalandise – et au maintien d'une mixité fonctionnelle dans les quartiers résidentiels.

La prise en compte de la thématique des déplacements et de l'accessibilité se traduit par divers choix.

Afin de prendre en compte les problèmes de saturation des espaces de stationnement aux abords de la gare, le zonage classe cet espace en zone d'équipements, laissant plus de souplesse pour de futurs aménagements.

L'amélioration du fonctionnement des axes structurants trouve sa traduction à travers l'emplacement réservé le long de l'avenue du Général De Gaulle afin de prévoir un élargissement de la voirie. Le choix s'est porté sur cette voie, identifiée comme un axe important de liaison Est/Ouest de la commune qui supporte un trafic relativement dense.

La liaison Nord/Sud sera également renforcée par le biais d'un franchissement de la RN 4, nécessaire au désengorgement de l'unique liaison existante et à l'accessibilité des futurs habitants au Sud de la RN 4.

Par ailleurs, afin d'aller dans le sens d'une diversification des déplacements en faveur des liaisons douces, le PLU ne restreint pas le développement des pistes cyclables et des

transports collectifs. A cet effet, il prévoit un emplacement réservé le long de la RD 354 au Sud de la RN4 dédié à la création d'une liaison piétonne et cyclable.

Le PLU s'engage dans la préservation de l'environnement. La superficie des zones naturelles augmente considérablement par la prise en compte de la grande majorité des espaces verts, parcs et jardins publics, présents au sein des différents quartiers d'habitations.

Le classement en N du ru de la Ménagerie et ses abords, accompagné d'une réglementation interdisant toute construction à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau, répond à la fois à l'objectif de valorisation et préservation des continuités écologiques mais aussi à la prise en compte des secteurs sensibles.

En outre, les espaces boisés classés et la Loi Paysage constituent également des outils de protection de l'environnement.

### **3. Programme d'équipements**

Pour accompagner le développement de l'urbanisation, le PLU a programmé des emplacements réservés :

<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Superficie approximative</b>	<b>Bénéficiaire</b>
1	Carrefour Danton – Général de Gaulle	410 m <sup>2</sup>	Commune
2	Accès au projet de parcours de santé	12 400 m <sup>2</sup>	Commune
3	Parking – Zone Industrielle	5150 m <sup>2</sup>	Commune
4	Passage piétonnier – Rû de la Ménagerie	8630 m <sup>2</sup>	Commune
5	Carrefour – François, Schuman, Chevalier	430 m <sup>2</sup>	Commune
6	Carrefour – Allée d'Armainvilliers, Chevalier	1250 m <sup>2</sup>	Commune
7	Partie de la future Mairie - Sottel	1750 m <sup>2</sup>	Commune
8	Alignement 4m – Général de Gaulle	470 m <sup>2</sup>	Commune
9	Espace vert – Baudalet	5240 m <sup>2</sup>	Commune
10	Création d'une liaison douce	7370 m <sup>2</sup>	Commune

Parmi ces emplacements, certains existaient déjà au POS. Le PLU introduit les emplacements réservés n° 8, 9 et 10. Les autres emplacements réservés figurant au POS ont été soit réalisés, soit abandonnés. L'Etat n'a pas souhaité poursuivre les emplacements qui lui étaient attribués et qui concernaient des aménagements autour de la RN 4.

## **Chapitre 4**

# **RESPECT DES PRESCRIPTIONS D'INTERET GENERAL**

# **1. Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme**

## **1.1. Loi relative à la solidarité et au Renouveau urbain**

La loi n°2000.1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001 pour la plupart de ses dispositions concernant les documents d'urbanisme (décrets du 27 mars 2001). Elle est complétée par la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

Ces lois mettent en place de nouveaux instruments de planification sous la forme de schémas de cohérence territoriale (SCoT) et de plans locaux d'urbanisme (PLU) qui viennent respectivement remplacer les schémas directeur et les plans d'occupation des sols.

Les principes fondamentaux auxquels doivent souscrire les documents locaux sont désormais regroupés au sein des articles L.110 et L.121-1 qui opèrent la réécriture de l'ancien article L.121.10 du code de l'urbanisme et ajoutent le respect des principes du développement durable, ainsi que des nouveaux objectifs de mixité urbaine et sociale.

Les dispositions du présent P.L.U tiennent compte de ces dispositions.

## **1.2. Prescriptions nationales ou particulières qui s'imposent**

En complément des règles générales d'urbanisme, instituées en application de l'article L.111.1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales ou particulières intéressent le territoire communal. Il s'agit :

- de la loi relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux modifiés,
- de la loi de programmation pour la cohésion sociale,
- de la loi relative à l'engagement national pour le logement (ENL),
- de la loi relative à la lutte contre l'exclusion,
- de la loi d'orientation pour la ville,
- de la loi sur l'eau, qui vise notamment à la protection de l'eau et à la lutte contre la pollution,
- de la loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- de la loi d'orientation agricole,
- de la loi d'orientation forestière,
- de la loi relative à la diversité de l'habitat,
- de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- de la loi d'orientation pour l'aménagement et de développement du territoire,

- de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- de la loi sur l'eau,
- de la loi relative à la lutte contre les exclusions, modifiée par le décret relatif aux aires de stationnement,
- de la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage,
- de la loi portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et celle relative à l'archéologie préventive,
- de la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement,
- de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement complétée par la loi du 5 janvier 2011..

Les dispositions du présent PLU tiennent compte de l'ensemble des prescriptions ci-dessus.

## **2. Planification supracommunale**

### **2.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres (SAGE)**

Le PLU doit être compatible avec le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) du Bassin Seine Normandie. Celui-ci a été approuvé par arrêté du 20 novembre 2009 portant approbation du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et arrêtant le programme pluriannuel de mesures.

Ce programme de mesures (actions) décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

Le SDAGE propose dix défis à relever :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) de l'Yerres concerne Ozoir-la-Ferrière. Celui-ci a été approuvé par l'arrêté interpréfectoral n°11 DCSE PPPUP 05 du 13 octobre 2011.

Il s'articule autour de cinq enjeux :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation.
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations.
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Elle est également concernée par le projet de Schéma Départemental de l'Assainissement de juin 2011. En outre, la problématique relative à la gestion des eaux pluviales a été intégrée par des dispositions réglementaires limitant les ruissellements.

La protection des berges du rû de la Ménagerie et la volonté de création d'une coulée verte s'inscrit dans une perspective d'amélioration de la fonctionnalité écologique des cours d'eaux mais aussi de préservation des zones humides.

La création d'une aire d'accueil des gens du voyage ainsi que le projet d'urbanisation au Sud de la RN4 prennent en compte ce dernier enjeu par la réalisation d'études sur les secteurs concernés afin d'identifier la présence de zones humides.

Le projet communal s'inscrit ainsi en compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.

## **2.2. Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF)**

Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Il est en révision depuis 2007.

La loi impose que les PLU soient compatibles avec le PDUIF.

Dans sa version de 2000, les orientations assignées au plan de déplacement urbain ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement, portant notamment sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises
- L'encouragement pour les entreprises et collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du co-voiturage pour le transport de leur personnel.

Par la prise en compte des problématiques de stationnement, de saturation du trafic routier sur certains secteurs, la restructuration de voirie et le développement des liaisons douces, le PLU d'Ozoir-la-Ferrière intègre les dispositions nécessaires à l'amélioration des déplacements et de l'accessibilité sur son territoire.

### **2.3. Projet de SCOT Frange Ouest Plateau de Brie**

Le Syndicat intercommunal d'Etudes et de Programmation de la Frange Ouest du Plateau de Brie (SMEP) élabore le Schéma de Cohérence Territorial et regroupe les communes de : Brie-Comte-Robert, Servon, Lésigny, Férolles-Attily, Chevry-Cossigny, Ozoir-la-Ferrière, Pontault-Combault et Roissy en Brie.

Le projet de SCOT a été arrêté le 22 décembre 2011 par le Conseil Syndical.

Les orientations du SCOT s'articulent autour des trois grands axes suivants :

- Renforcer l'attractivité du territoire
- Organiser un développement urbain respectueux du territoire
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement

Ozoir-la-Ferrière est identifié parmi les pôles structurants du territoire intercommunal. Les objectifs de densification et de développement de l'urbanisation, avec une prise en considération de la préservation de l'environnement et du maintien d'une continuité écologique, sont traduits à travers les orientations du SCOT.

Le projet de SCOT a fait l'objet d'une dérogation au SDRIF 1994, autorisée par la loi du 15 juin 2011. Cette demande de dérogation a obtenu un avis favorable du Conseil Régional et de l'Etat. Le projet de SCOT a donc été jugé compatible avec le SDRIF 2008.

Le SCOT intègre les objectifs communaux décrits au présent P.L.U. en les inscrivant dans la dynamique intercommunale du territoire de la Frange Ouest du Plateau de Brie.

Le PLU est donc compatible avec les orientations du SCOT Frange Ouest du Plateau de Brie.

## **3. Les Servitudes d'Utilité Publique**

*Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont fondées sur la préservation de l'intérêt général qui vient limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.*

Leurs objectifs sont :

- de garantir la pérennité, l'entretien, l'exploitation ou le fonctionnement d'une installation d'intérêt général qui a besoin d'un espace propre (ex : gazoducs,...),
- de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (ex : réserves naturelles, sites classés, monuments historiques, etc...).

Les servitudes affectant l'utilisation des sols suivantes ont été communiquées dans le cadre du "Porter à la Connaissance" :

### **3.1. Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau (A 4)**

Il s'agit du voisinage du cimetière situé au Sud-Ouest du territoire communal, à proximité du rû de la Ménagerie.

#### **Conservation des eaux terrains riverains cours d'eau (A 4)**

- Libre passage sur les berges de la Ménagerie et ses affluents

### **3.2. Protection des monuments historiques (AC 1)**

Edifice inscrit à l'inventaire des monuments historiques :

- La ferme Pereire lieudit « La Belle Croix »

### **3.3. Protection des sites et monuments naturels (AC 2)**

Site inscrit :

- Le parc et le château du domaine Pereire, à l'extrême Sud-Est, dont la partie principale se trouve sur le territoire de la commune de Gretz-Armainvilliers

### **3.4. Alignement des voies nationales, départementales et communales (EL 7)**

Sont concernées les routes départementales 35, 350 et 361.

### **3.5. Interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations (EL 11)**

Celles-ci portent sur la RN 4 déviation Ozoir-Tournan et Gretz.

### **3.6. Gaz canalisations de distribution et transport de gaz (I 3)**

Canalisations :

Diamètre 150/100 du CD 35 à Ozoir-la-Ferrière au poste de détente d'Ozoir-la-Ferrière

Diamètre 100 de la déviation de la RN 4 au départ de l'antenne CD 35 jusqu'au CD 216 à Chevry Cossigny

Diamètre 150 de Ferolles Attilly au CD 351 à Ozoir-la-Ferrière

### **3.7. Electricité établissement des canalisations électriques (I 4)**

Lignes à :

2 x 400 KV Boctois – Morbras 1 et 2

2 x 400 KV Chesnoy – Morbras 1 et 2

225 KV Cossigny - Morbras

### **3.8. Voisinage des cimetières (INT 1)**

Cette servitude concerne le voisinage des deux cimetières présents sur la commune d'Ozoir-la-Ferrière, l'un au Sud-Ouest et l'autre en centre ville.

### **3.9. Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles (PT 2)**

- Faisceau hertzien Les Lilas Fort de Romainville – Cucharmoy
- Liaison hertzienne Paris Dijon II tronçon Chennevières – Rampillon – Marcilly Le Hayer
- Faisceau hertzien Chennevières-sur-Marne – Tournan-en-Brie

### **3.10. Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques (PT 3)**

- Câble n° RU7701X
- Câble n° 372

### **3.11. Servitude relative au chemin de fer (T 1)**

- Lignes de chemin de fer gérées par SNCF région de Paris Est

## **4. Autres prescriptions**

### **4.1. Voies bruyantes**

<b>Nom de l'infrastructure</b>	<b>Délimitation du tronçon</b>	<b>Catégorie de l'infrastructure</b>	<b>Largeur du secteur affecté par le bruit</b>	<b>Type de tissu</b>
Départementale 35	PR 9- 11	4	30m	Tissu ouvert
Départementale 350	PR 0- 7	4	30m	Tissu ouvert
Départementale 354	PR 2- 4	3	100m	Tissu ouvert
Départementale 354	PR 4 - 4	4	30m	Tissu ouvert
Départementale 361	PR 5 - 6	4	30m	Tissu ouvert
Départementale 471	PR 8 - 12	3	100m	Tissu ouvert
Nationale 4	PR 4 - 8	1	300m	Tissu ouvert
SNCF Paris Est Mulhouse	-	1	300m	Tissu ouvert

### **4.2. Voies à grande circulation**

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est concernée par deux routes classées à grande circulation :

- la RD 471
- la RN 4

Dans les espaces non urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres pour la RD 471 et la RN 4 de part et d'autre de l'axe routier (article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme). L'article L. 111-1-4 donne la possibilité de supprimer cette marge.

Avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au Sud de la RN 4, une étude complémentaire viendra apporter une justification concernant la suppression de la bande des 75 mètres.

### **4.3. Lutte contre le saturnisme**

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, sur tout le territoire

français.

L'ensemble du département de Seine et Marne est classé en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 2 juin 2000.

Le PLU devra en faire mention au moins dans les documents graphiques conformément à l'article R.123-13.

Les branchements en plomb seront remplacés sur la commune avant décembre 2013.

#### **4.4. Secteurs d'intérêt archéologique**

Quatre secteurs archéologiques sont recensés sur le territoire communal :

- 1 – Monthésy
- 2 – Eglise Saint-Pierre, Saint-Paul et Parc de la Doutré
- 3 – La pointe le Roi
- 4 – Les Rosiers, les longues ventes

#### **4.5. Exploitation des mines d'hydrocarbures**

Le territoire communal est concerné par le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Champrose » accordé à POROS SAS jusqu'au 21 juillet 2015.

#### **4.6. Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée**

La commune d'Ozoir-la-Ferrière est concernée par le PDIPR Seine-et-Marnais 2010. La loi du 22 juillet 1983, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat, donne compétence aux départements pour l'élaboration des PDIPR. La circulaire ministérielle du 30 août 1988 précise les conditions de mise en œuvre de la loi.

C'est un outil de protection de l'ensemble des types de sentiers de randonnée. Il garantit une pérennité et une continuité des itinéraires, supports de la promenade et de la randonnée.

Le territoire communal est concerné par le GR 14 et des chemins longeant la limite communale au Sud et à l'extrémité Nord.

## **Chapitre 5**

# **INCIDENCES DU PLU**

Le bilan de l'affectation des surfaces fait apparaître la répartition suivante pour une surface communale de 1158,5 hectares :

- zones urbanisées (UA, UB, UC, UD, UF, UL, UX) : 517,2 hectares
- zone d'urbanisation future (AU) : 82,0 hectares
- zone agricole (A) : 97,0 hectares
- zones naturelles et forestières (N) : 862,3 hectares

## **1. Incidence sur l'environnement bâti**

Le PLU s'inscrit dans une perspective de préservation de l'essentiel du tissu résidentiel de la commune. Dans cette optique, les droits à construire dans les zones UA, UB et UC sont stabilisés mais aussi adaptés à la réalité des constructions existantes permettant ainsi une certaine marge de manœuvre en extensions.

Les règles qualitatives renforcent le caractère patrimonial local par la valorisation des façades en meulière et l'interdiction des tuiles canal.

La hauteur en zone UC est la même pour tous les secteurs, permettant une homogénéité et une harmonie d'ensemble du tissu bâti. La différenciation selon les secteurs se retrouve à travers les règles d'implantation correspondant à une adaptation face à la réalité des constructions. Des prescriptions complémentaires sont imposées dans certains secteurs du zonage pavillonnaire afin de modérer la multiplicité des constructions à l'intérieur des îlots déjà urbanisés, par l'instauration, entre autres, d'une bande de constructibilité dont la profondeur est déterminée – et restreinte – à partir de l'alignement.

Dans le centre urbain, le zonage en UAa correspond à des secteurs de densification déjà identifiés, pour la plupart, au POS. Leur insertion dans le tissu environnant s'effectuera selon une typologie bâtie adaptée et intégrée, en continuité avec les opérations déjà réalisées.

Le renouvellement de la partie Nord de la zone d'activités générera une refonte totale de la morphologie bâtie du secteur. Celle-ci se fera au profit d'une nouvelle offre de logements à proximité de la gare, en cohérence avec l'interface du tissu résidentiel avoisinant.

Le projet d'extension de l'urbanisation au Sud de la RN 4 permettra de répondre aux besoins en logement par une diversification des typologies bâties, tout en s'intégrant harmonieusement avec l'environnement urbain existant.

## **2. Incidence sur les milieux naturels et les paysages**

La proportion d'espaces naturels classés en zone N a augmenté par rapport à la réglementation du POS. Cela fait suite à l'intégration des différents espaces verts présents au sein du tissu résidentiel ainsi que le rôle de la Ménagerie et ses berges.

A contrario, le projet de densification au Nord du parc de la Doutré contribue à réduire l'espace naturel à cet endroit. Le choix de localisation du secteur s'inscrit dans une visée stratégique, à proximité des équipements sportifs et scolaires et bénéficiant d'une bonne desserte. L'impact reste minime proportionnellement à l'intégration des nouveaux espaces en zone naturelle voués à être préservés.

Contrairement aux espaces naturels, la superficie des espaces agricoles a été réduite.

Cela s'explique par le projet d'extension urbaine maîtrisée situé au Sud de la RN 4. L'urbanisation ayant atteint les limites actuelles des espaces forestiers et les marges de manœuvre à l'intérieur du site urbain construit étant relativement restreintes, les terres agricoles situées au Sud étaient à même de pouvoir répondre aux besoins en logements. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur tiendra compte de la présence effective de zones humides et d'éventuelles mesures compensatoires à mettre en œuvre. La taille et la configuration des espaces agricoles non consommés au Sud du projet permettront de pérenniser l'exploitation de ces terres, notamment en compatibilité éventuelle avec la culture maraîchère.

En outre, une attention particulière sera accordée à l'intégration paysagère du projet d'urbanisation, avec une prise en considération de l'interface entre le tissu bâti et la RN4.

La préservation de la grande majorité des espaces boisés est conservée par rapport au POS.

Ce classement, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme constitue une protection très forte de l'usage du sol. La superficie classée est de 594,2 hectares.

Les nombreuses mares présentes notamment au sein des espaces forestiers restent préservées par leur classement en zone naturelle.

Certains espaces naturels sont classés au titre de la loi Paysage. Sont concernés le Parc de la Doutré, les boisements présents au sein du golf d'Ozoir-la-Ferrière et l'alignement des arbres le long des avenues du 8 Mai 1945 et Erasme. Cela représente une superficie de 34,2 hectares. La protection très stricte des EBC n'est pas adaptée à ces espaces, n'autorisant aucun travaux, création d'accès....

A contrario, la loi Paysage protège et met en valeur les paysages tout en permettant des travaux nécessaires (accès, régénération, murs, voies...) sans dénaturer l'endroit en question.

Le Bois de la Source étant concerné par des travaux d'aménagement qui vont modifier la structure paysagère du site par des abattages importants d'arbres malades, la Loi Paysage n'est pas adaptée sur ce secteur.

Par ailleurs, le secteur Nb, correspondant au projet communal de parcours de santé et au projet d'ensemble de l'Office National des Forêts, induit un déclassement de l'espace boisé classé. Les aménagements prévus par l'ONF « nécessiteront d'intervenir sur les exhaussements dus à la décharge par une couche d'argile surplombée d'une couche de terre limoneuse de plusieurs mètres. Ces opérations induiront un défrichage latéral sur un rayon d'au moins 50 mètres autour du pied de la décharge afin de réaliser correctement les travaux. »

L'objectif n'est pas de dénaturer le site mais au contraire de le réhabiliter. Ces actions permettront d'améliorer le paysage, de réaliser un assainissement durable, de réimplanter de la forêt par des plantations forestières adaptées et de restaurer de la biodiversité.

Dans certains quartiers pavillonnaires, des prescriptions réglementaires contribuent à la protection des cœurs d'îlots, sources de biodiversité en tissu urbain. Le PLU introduit par ailleurs la notion de pleine terre, en réponse à la problématique d'écologie urbaine, permettant, entre autres, de préserver les capacités d'infiltration des sols. Un pourcentage obligatoire de pleine terre a été introduit dans les zones résidentielles UB, UC et UD et dans la zone d'équipements UF.

Par ailleurs, le règlement du PLU prend en compte le traitement végétalisé des toitures.

## **Chapitre 6**

# **TABLEAU DES SURFACES**

## ZONES URBAINES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>UA</b>	<b>9</b>	<b>18,4</b>
dont UAa		4,6
<b>UB</b>	<b>17</b>	<b>16,1</b>
<b>UC</b>	<b>204,4</b>	<b>359,0</b>
dont UCa	Les dénominations des secteurs de la zone UC au PLU ne correspondent pas tous à ceux du POS. Les secteurs ont en outre intégré les ZAC.	126,8
dont UCb		67,8
dont UCc		2,7
dont UCd		13,5
dont UCe		150,2
<b>UD</b>	<b>19</b>	<b>18,7</b>
<b>UE</b>	<b>5,4</b>	-
<b>UF</b>	<b>17,1</b>	<b>36,2</b>
<b>UL</b>	-	<b>1,4</b>
<b>UR</b>	<b>26,0</b>	-
<b>UX</b>	<b>68,7</b>	<b>65,4</b>
dont UXa	-	50,4
dont UXb	-	15,0
<b>UY</b>	<b>10,5</b>	-
<b>TOTAL</b>	<b>377,1</b> <b>+ ZAC : 226,8</b>	<b>517,2</b>

## ZONES A URBANISER

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>NAx</b>	<b>10,2</b>	-
<b>1AU</b>	-	<b>8,2</b>

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>2AU</b>	<b>10,2</b>	<b>73,8</b>

## ZONES AGRICOLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>A</b>	<b>147,9</b>	<b>97,0</b>

## ZONES NATURELLES

Dénomination de la zone	Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>N</b>	<b>798,0</b>	<b>862,3</b>
dont Na	120 (NDb)	85,8
dont Nb	-	10,1

## ESPACES BOISES CLASSES

Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>645,8</b>	<b>594,2</b>

## LOI PAYSAGE

Superficie totale au POS (en ha)	Superficie totale au PLU (en ha)
<b>0</b>	<b>34,2</b>

## TABLEAU RECAPITULATIF

Dénomination de la zone	Superficie totale (en ha)		Superficie totale en % du territoire communal	
	Au POS	Au PLU	Au POS	Au PLU
<b>U</b>	<b>377,1 + ZAC: 226,8</b>	<b>517,2</b>	<b>38,7</b>	<b>33,2</b>
<b>NA / AU</b>	<b>10,2</b>	<b>82,0</b>	<b>0,7</b>	<b>5,3</b>
<b>NC / A</b>	<b>147,9</b>	<b>97,0</b>	<b>9,5</b>	<b>6,2</b>
<b>ND / N</b>	<b>798</b>	<b>862,3</b>	<b>51,2</b>	<b>55,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1560</b>	<b>1558,5</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

# **ANNEXE**

**Etude au titre de l'article L.111-1-4  
du Code de l'Urbanisme**

# Etude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## Sommaire

<b>1. Contexte de l'étude</b> .....	<b>201</b>
<b>2. Localisation du site</b> .....	<b>202</b>
<b>3. Description du terrain et du projet</b> .....	<b>203</b>
<b>4. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard des critères de l'article L.111-1-4</b> .....	<b>205</b>
4.1. La prise en compte des nuisances.....	205
4.2. La prise en compte de la sécurité.....	205
4.3. La prise en compte de la qualité architecturale .....	205
4.4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages .....	206

## 1. Contexte de l'étude

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les prescriptions relatives aux terrains avoisinant les axes routiers importants :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »*

L'axe routier concerné par la présente étude est la RN 4. Classée « voie à grande circulation », un recul de 75 mètres s'impose de part et d'autre de l'axe.

Or, le projet d'aire d'accueil des gens du voyage est compris dans la bande des 75 mètres au Sud de l'axe de la RN4.

Une dérogation à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme est néanmoins possible, sous réserve de présenter une étude justifiant la compatibilité du projet à proximité d'un axe routier, dans le cas présent, la RN4 :

*« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme et des paysages**. »*

C'est l'objet de la présente étude.

## 2. Localisation du site

La parcelle destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage se situe au Sud du centre d'Ozoir-la-Ferrière, entre la RN 4, à laquelle elle est limitrophe, et la RD 35.



### 3. Description du terrain et du projet

Il s'agit actuellement de terrains non bâtis en zone agricole, qui ne sont limitrophes d'aucun quartier habité et se situent au lieu-dit Le Clotai, au Nord du lieu-dit la petite Chauvennerie.

Ce secteur a été répertorié par la Communauté de Communes des Portes Briardes comme propice à l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Le site a été validé par les services de l'Etat. Le terrain a été acquis en indivision entre les communes d'Ozoir-la-Ferrière et de Gretz-Armainvilliers.

Sa configuration, au regard notamment de la préservation du paysage, impose de moduler la bande d'inconstructibilité au Sud de la RN 4.

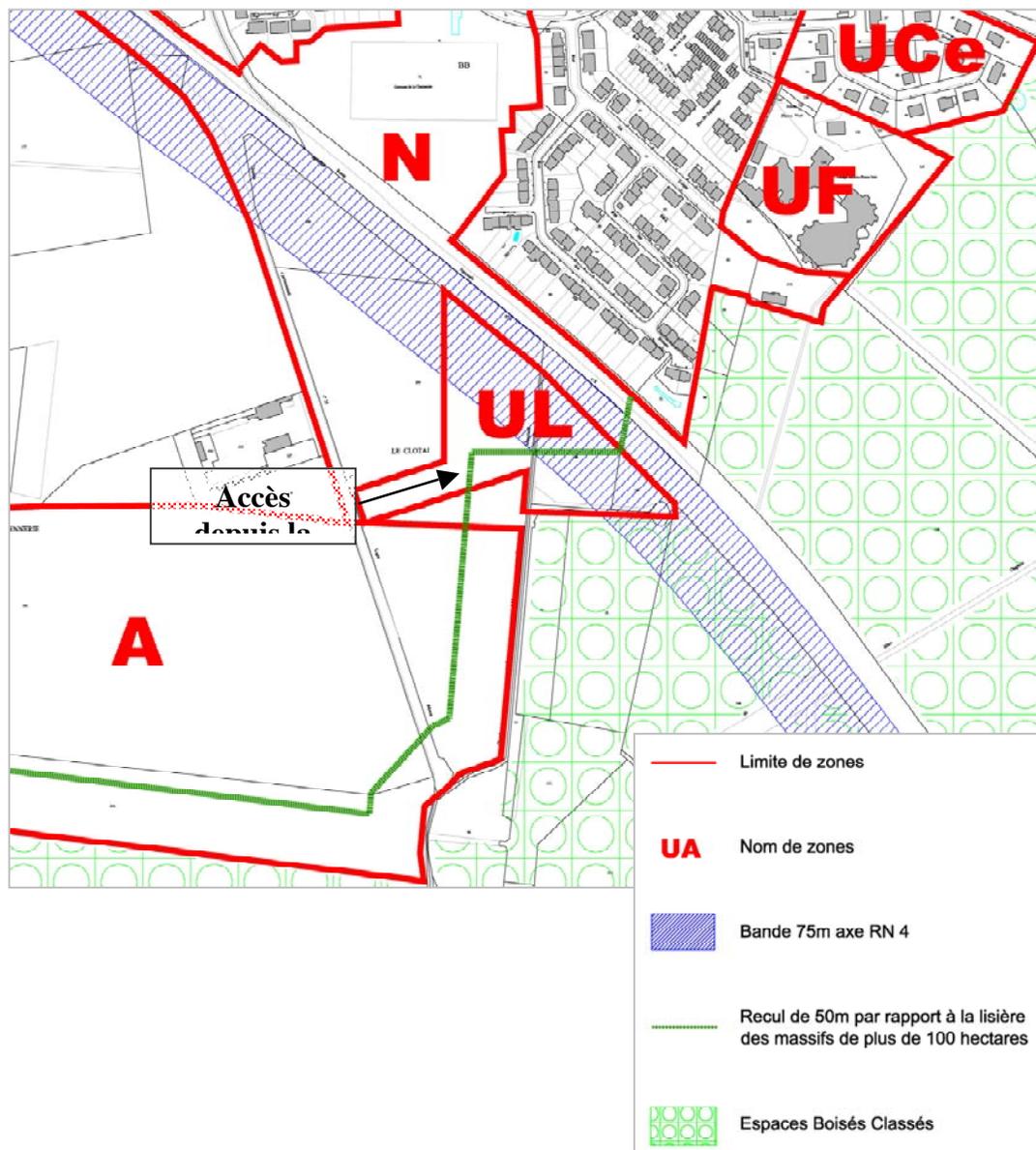
Le terrain est une parcelle d'environ 14 000 m<sup>2</sup>, dont environ 4500 m<sup>2</sup> au Sud-Est se situent dans une bande de 50 mètres en lisière du bois limitrophe, zone dans laquelle le SDRIF interdit toute nouvelle urbanisation. L'aire d'accueil occupera donc une zone de configuration triangulaire d'environ 8000 m<sup>2</sup>.

Le secteur sera desservi par les RD 351 et RD 35.

Le projet prévoit l'aménagement d'une aire d'accueil de 30 places soit 15 emplacements ou aires de vie réalisées en béton lissé d'environ 170 m<sup>2</sup> chacun, ton pierre (mur et toiture terrasse). 7 emplacements doubles et 1 simple seront desservis par une chaussée de 6 mètres de largeur en enrobé.

La partie Est de l'aire d'accueil des gens du voyage sera consacrée à une zone humide formée de trois bassins distincts aux parois peu pentues et enherbés. Elle fera office de bassin tampon et permettra de réguler le rejet dans le ru voisin des eau pluviales et eaux usées, après traitement spécifique.

Vues depuis la RD 35



Vues depuis la RN 4



## **4. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité au regard des critères de l'article L.111-1-4**

### **4.1. La prise en compte des nuisances**

Le projet étant localisé à proximité d'un axe sur lequel le trafic routier est conséquent, le terme « nuisances » est à considérer en fonction des nuisances sonores.

Afin de réduire le plus possible ce type de nuisances, un merlon de 2 mètres de hauteur est prévu.

Sa hauteur et sa pente ont été calculées pour optimiser la protection phonique qu'il procure.

En sus de longer la RN 4, il entourera l'intégralité des emplacements prévus à l'accueil des gens du voyage.

### **4.2. La prise en compte de la sécurité**

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière. Plusieurs principes d'aménagement ont en effet été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

L'accès routier à l'aire d'accueil des gens du voyage s'effectuera par la RD 35 qui constitue une connexion sécurisée au réseau routier. Il n'y aura pas d'accès direct sur les emplacements. Selon une étude de circulation réalisée en 2004 par la DDT, le trafic moyen journalier sur la route départementale concernée s'élève à 2551 véhicules en direction du Sud et 1884 vers le Nord. Le trafic routier est peu dense en comparaison des axes routiers alentours.

Les risques d'accident en provenance de la RN 4 sont fortement limités par la présence du futur merlon entourant l'aire d'accueil.

L'aire sera, en outre, protégée des intrusions par une clôture de 2 mètres implantée au sommet du merlon.

Une clôture d'accès permettra également de sécuriser l'accès depuis la RD 35.

### **4.3. La prise en compte de la qualité architecturale**

La question de la qualité architecturale se prête peu au type de projet envisagé sur le secteur concerné.

Les 15 emplacements prévus seront réalisés en béton lissé, ton pierre.

Leur hauteur de 2,50 mètres limitera l'impact visuel depuis la RN 4 et ses alentours.

#### **4.4. La prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages**

La limitation de la vulnérabilité paysagère s'effectuera selon plusieurs éléments :

- le merlon paysager

Au-delà de son rôle de protection phonique, le merlon, engazonné, permettra de créer un écran paysager depuis la RN 4, mais aussi depuis les vues de la RD 35, celui-ci entourant l'aire d'accueil des gens du voyage.

- le recul depuis la RD 35

La localisation du projet, en retrait de la RD 35, permettra de préserver l'impact paysager depuis cet axe routier.

- le projet

La faible hauteur des constructions envisagées participe également à l'intégration du projet dans le paysage.

De surcroît, les constructions s'accompagneront d'allées gravillonnées et d'espaces gazonnés. Les appareils de prétraitement s'intégreront discrètement dans le paysage. Les aires de vie seront séparées par une haie vive doublée d'une clôture.

Tous ces éléments contribueront au respect des paysages alentours et à l'intégration du projet au sein de ceux-ci.



Afin d'appréhender de manière plus concrète l'insertion paysagère du projet, des photos montage ont été réalisées :

Situation existante



Situation projetée  
avec la végétation existante



Situation projetée  
sans la végétation existante

