



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

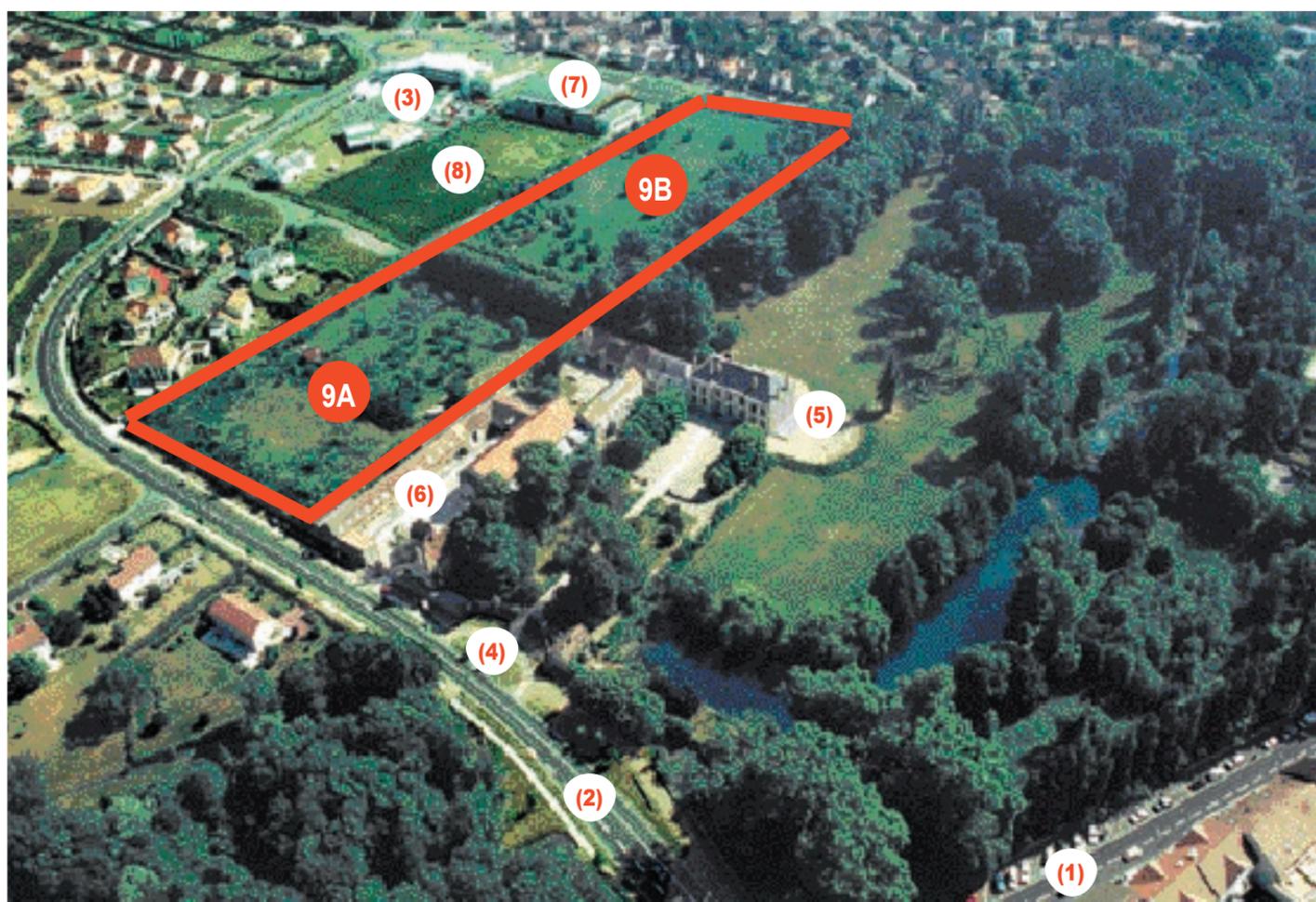
# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

n° 11  
octobre  
2003

## Main basse sur la ville

Une école privée et deux immeubles de 120 et 140 mètres de long dans le Verger du château... «Ricochets» consacre l'essentiel de ce numéro à un projet dont les retombées vont bien au delà du périmètre concerné. Les promoteurs sont-ils sur le point de faire «main basse» sur le centre historique de la commune?

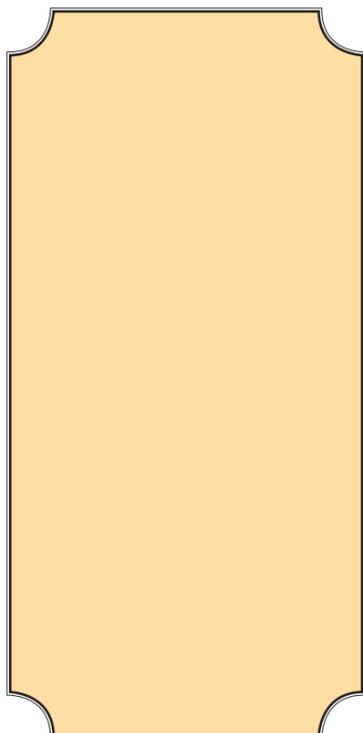


«C'est tellement gros que, même après avoir examiné page après page le contenu des permis de construire; après avoir tourné les plans dans tous les sens; j'ai du mal à croire que cela soit possible. Si ce projet d'immeubles dans le parc du château aboutissait, ce serait la fin du vieil Ozoir tant la brèche ouverte par les promoteurs serait énorme. Mais ce qui me gêne le plus, c'est que l'on cherche à cacher la vérité aux habitants. L'importance du dossier justifierait pourtant un débat entre Ozoiriens: nous sommes tous concernés par le devenir de notre

patrimoine architectural et la qualité de notre environnement. Il ne me paraît pas sain que quelques personnes (élues ou non) décident pour l'ensemble de la population en refusant à celle-ci le droit d'émettre son point de vue». Cette déclaration de madame Bellas, élue de l'opposition, traduit l'étonnement qui s'est emparé d'une partie de la ville à la suite de la découverte du projet concernant le verger du château. Deux immeubles de béton et de verre de 120 et 140 mètres de long, 224 logements, une école et une piscine privées, il y a de quoi, selon elle, nourrir des inquiétudes.

Pour tâcher de comprendre ce qui se joue dans cette affaire, une visite guidée s'impose... Ozoir-la-Ferrière était fière, il y a encore soixante ans, de posséder trois magnifiques châteaux. Le premier, situé sur la route de Chevry-Cossigny, non loin de l'actuel zoo d'Attilly, fut détruit par son propriétaire au lendemain de la seconde guerre mondiale. Pour des raisons demeurées obscures... Il ne reste plus de «la Chauvennerie» que des communs d'ailleurs fort jolis. Le second château, tout le monde ou presque (lire la suite en pages 2 et 3)

On distingue sur cette vue aérienne l'entrée du vieux pays (1), l'avenue de la Doutré (2) qui va du cinéma au collège M. Laurencin (3) et passe devant la grille d'entrée (4) du château (5) et la ferme de la Doutré (6). Au loin, le gymnase Jacques Anquetin (7) et le terrain de football (8) qui n'était pas encore construit lorsque cette photo a été prise. La partie concernée par le projet urbanistique est entourée d'un trait rouge (9).



C'est dans la partie ouest du Verger du château ( repère A sur la photo) que pourrait s'installer l'école primaire et maternelle Sainte-Thérèse. Le projet tel qu'il figure dans le permis de construire n° 7735003 C 46:  
- Enseignement primaire: 810 élèves répartis en 27 classes de 30 enfants; 30 enseignants et 10 personnels (classes de maternelles, primaires, et 6e);  
- Résidence étudiante: 200 étudiants «pour dormir», soit un internat de 46 chambres, sans les structures de jour (salles communes, études, restaurant, espaces de loisirs...) qui existent déjà au Campus.



Une «résidence de services» se situerait dans la partie Est du Verger (repère B) Le permis de construire n° 7735003 C 47 prévoit :  
- 224 logements dont 57 studios, 98 deux pièces, 17 quatre pièces soit 13815 m<sup>2</sup> habitables;  
- 255 places de parking en sous-sol, dont 31 pour motos et 20 places en surface.  
La Résidence est «destinée à accueillir des personnes âgées, des chefs d'entreprises en stage de MBA, et, le cas échéant, des étudiants»...

# Les protagonistes

## Les propriétaires

Le château de la Doutré et ses dépendances et parc (soit 7,94 ha), ainsi que le verger, terrain formant partie du Domaine de la Doutré (soit 1,59 ha) appartiennent présentement à la famille Waldmann: madame Monique Baudet, veuve Waldmann et ses quatre enfants. Ils donnent tous pouvoirs - sous seing privé - aux deux maîtres d'ouvrage décrits ci-après «de déposer auprès des services compétents les permis de construire et le cas échéant le permis de démolir (...) en vue de la réalisation du projet ci-après (...) Construction d'un groupe scolaire et d'une résidence d'étudiants, de 5400 m<sup>2</sup> (...) d'une résidence de service et d'une résidence d'étudiants MBA de 12400 m<sup>2</sup> (...) sur les biens leur appartenant... lesquels biens devant

faire l'objet d'une vente entre eux ultérieurement» signé à Paris le 2 juin 2003.

## Les maîtres d'ouvrage

- SCI-ESCT (Société civile immobilière European Campus Sainte Thérèse, sise avenue Erasme, rond-point de l'Europe, représentée par M. Dominique Vomscheid, pour le projet concernant le groupe scolaire; - SCCV de la Résidence du Château de la Doutré (société civile de construction vente, même adresse que la précédente), représentée par M. Marcel-François Bouthemy, pour les 12400 m<sup>2</sup> habitables de la «Résidence de service». - La ville d'Ozoir: en la personne de son maire ou, en son absence, de l'adjoint ayant reçu délégation, pou-

vaît discuter, refuser ou accorder les permis de construire. Accord (après discussion ?) a été donné le 7 août pour une demande déposée le 26 juin 2003.

## Les instances et services locaux et territoriaux

- Différents services territoriaux sont appelés à donner leur avis: Avis favorable a donc été donné par la DDE (sous quelques réserves d'accès, de possibilités de dépose rapide pour les enfants devant l'école...) mais les plans n'ont pas été modifiés à ce jour. «Ils devraient l'être» fait-on savoir en mairie... Avis favorables des services d'assainissement, du service des eaux... moyennant quelques demandes d'aménagements «qui devraient être prises en compte».

# Main basse

(suite de la première page)

sait où il se trouve: c'est celui des Agneaux que l'on aperçoit à droite de la nationale 4, juste avant l'entrée d'Ozoir lorsqu'on vient de Paris. Entouré de deux parcours de golf, il vit sa vie de château bcbg...

Le plus proche, géographiquement, de nos trois châteaux, celui de la Doutré, est aussi le plus méconnu. C'est qu'il se cache, discret, derrière une vénérable muraille qui court, court, du carrefour du cinéma Pierre Brasseur jusqu'à la place de l'Église; du parc des Sources jusqu'au gymnase Jacques Anquetil en passant devant la vieille tour abandonnée; puis, plus loin, derrière le collège Marie Laurencin et les maisons *Investor* pour revenir à l'entrée de ville du côté de la ferme de la Doutré.

Souvent solide, parfois étayé, effondré en cinq ou six endroits, ce mur de pierres cache aux yeux du public un château, un parc arboré et un ancien verger. Entre le château et le verger, quelques petites bâtisses dotées d'un réel cachet. Quant à la ferme de la Doutré, propriété de la commune, elle accueille des associations locales.



priétaires qui lui répondirent qu'ils n'étaient pas vendeurs «pour le moment». Les contacts n'allèrent pas plus loin...

L'idée était pourtant séduisante: l'ancien maire souhaitait en effet installer les services de la ville, recevant le public dans le château, et ouvrir le parc à tous. Si le projet avait abouti, il était envisagé, si nécessaire, de construire sur le Verger quelques «annexes» d'un château devenu mairie mais à la

capacité d'accueil insuffisante pour loger l'ensemble des services.

La trace de ce rêve évanouï apparaît encore à la lecture du règlement de zone de ce secteur. Élaboré lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en 1998, on y lit: «*Sont admis, l'aménagement de bâtiments existants à usage administratif ou de services, culturels, sociaux ou de loisirs, ainsi que la construction d'annexes et d'éventuels locaux de gardiennage.*». À l'époque conseiller d'opposition,



M. Oneto s'inquiéta du danger que le nouveau POS risquait de faire peser sur le château et sur son parc: «*Le parc du château, en zone Ndl, représente une seule propriété dont le propriétaire, si la commune s'avérait dans l'incapacité d'acquiescer le château de la Doutré, bénéficierait d'une autorisation de réduction d'espaces boisés classés et d'un règlement permissif*» (déposition effectuée le 22 décembre 1998, sur le dossier d'enquête publique).

Prise en compte, cette remarque déboucha, en 1999, sur un nouveau règlement plus restrictif. Cinq ans plus tard, celui qui est devenu entre temps maire d'Ozoir change radicalement d'attitude: «*Nous respectons le POS, nous n'avons pas à demander une enquête publique*», déclare-t-il au «Parisien» le 25 septembre.

## un dossier bien monté...

Le 7 août dernier, M. le Maire signe, par l'intermédiaire de son adjoint chargé de l'urbanisme, deux permis autorisant la société civile immobilière *European Campus Sainte Thérèse* et la société civile de construction-vente de la *Résidence du château de la Doutré* à construire une école primaire et maternelle privée et un ensemble de 224 logements sur deux parcelles connues sous le nom de «Verger du château».

L'étude des permis de construire (chacun peut les consulter dans les locaux des Services techniques de la ville), montre l'importance du travail préparatoire accompli. Les plans sont prêts, la recherche des financements avancée, les autorisations en grande partie obtenues... tout cela ne s'est pas fait en un jour. Il est évident que le projet est engagé depuis longtemps. Selon une source bien informée, il aurait été lancé au moment où «l'affaire Pereire» capotait en raison de l'opposition affichée par une fraction importante de la population.

Il est tout aussi évident que les responsables du Campus Sainte-Thérèse n'ont pu laisser le maire de la commune (qui signe les permis de construire) dans l'ignorance de ce projet. Il est même probable que celui-ci est au courant depuis l'origine, qu'il a

# sur la ville

approuvé et apporté son soutien à l'initiative. Le 7 août donc, en pleine canicule, les précieux permis de construire sont accordés. Définitivement? Pas tout à fait... La loi française précise en effet que tout projet urbanistique doit faire l'objet d'une information du public sous forme d'un affichage. Les panneaux légaux doivent être installés sur le site durant les deux mois qui suivent la délivrance du permis de construire. Ceci afin de permettre au «droit des tiers» de s'exercer. Qui sont ces tiers? Vous, votre voisin, une association locale, quiconque désire donner son avis... En quoi consiste ce droit? En la possibilité d'émettre des réserves argumentées sur la validité du permis délivré. Au bout de deux mois, si personne ne s'est manifesté, le droit des tiers tombe et le permis de construire devient définitif. Gênante cette loi qui fait la part trop belle à la démocratie: un panneau a le regrettable inconvénient d'attirer l'attention. C'est même sa fonction. Alors, bien sûr, la tentation est forte de détourner la loi (voir «*La bataille des panneaux*»).

## ... mais pas toujours régulier

La volonté de tenir les habitants d'Ozoir à l'écart de ce délicat dossier se retrouve dans le choix de la procédure. Deux exemples...

Le déclassement d'une zone pour la rendre constructible nécessite une enquête publique au cours de laquelle la population est appelée à se prononcer par écrit sur de très officiels registres. À l'issue de cette enquête, un commissaire enquêteur (personnage indépendant et extérieur à la commune) délivre, au vu des dépositions, un avis favorable ou défavorable. Bien qu'il ne s'agisse que d'un «avis», celui-ci est difficilement contournable. Passer outre, c'est prendre des risques: celui notamment d'être obligé de tout recommencer à zéro. Pour éviter l'enquête publique, le maire d'Ozoir et les responsables du projet tentent de vêtir celui-ci d'un étroit costume: celui de l'actuel règlement de zone. Rappelons-le, ce dernier avait été établi dans l'hypothèse d'une installation de la mairie au château. Les deux bâtiments de plus de cent mètres de long chacun sont donc présentés comme des «annexes» du château. De très grandes annexes pour un petit château...

Il est aussi question d'une résidence pour personnes âgées (bâtiment à caractère social comme le permet le règlement de zone). Or il existe déjà à Ozoir un établissement de ce type qui, depuis sa construction, fonctionne sur deux pattes en raison du manque de demandes et a coûté une fortune à la commune. «*La résidence pour personnes âgées serait-elle un trompe-l'œil?*», se demande madame Bellas. *Encore une fois, l'objectif est de faire croire que l'on respecte le règlement du POS pour éviter une enquête publique. Ce projet risque de disparaître quand on n'en aura plus besoin...*

Qu'ont-ils de si redoutables ces Ozoiens que l'on cherche à bâillonner? Si un projet raisonnable leur était proposé, se montreraient-ils incapables de l'examiner, voire de le soutenir? La recherche du plus large consensus ne doit-elle pas être la préoccupation première d'un maire? Ne serait-il pas possible, afin d'éviter le dépeçage d'une magnifique propriété, de chercher des compromis? Ou d'autres solutions? (M. Bouthemy laisse entendre qu'il serait prêt «à recéder une petite partie du parc à la commune pour améliorer l'entrée de ville»). Proposition suffisante? Insuffisante? Il serait en tout cas bon que les Ozoiens donnent leurs points de vue sur ce dossier... comme sur bien d'autres. Une hérésie pour le maire que toute expression citoyenne de la population dérange visiblement. N'a-t-il pas répété, lors du dernier Conseil, sa conviction que: «*l'expression politique concernait une minorité de la population et que les autres s'en fichaient*». On se saurait être plus clair.

Ni plus méprisante.

JEAN-LOUIS SOULIÉ

# Les premières réactions

## Le maire d'Ozoir

«Il s'agit d'une affaire privée qui ne concerne pas directement la commune» (Conseil municipal du 18 septembre). «Nous respectons le POS; nous n'avons pas à demander une enquête publique» («Le Parisien» du 26 septembre).

## Les associations de défense

- Le Renard (association de défense de l'environnement) a décidé d'intenter un recours contre les deux permis de construire.

- Le CA d'Ozoir aujourd'hui pour demain ne s'était pas encore réuni pour prendre position au moment où nous avons mis sous presse. - Romeo prendra position dans quelques jours. L'association étudie actuellement les deux dossiers. - Le Comité de défense du château, de son parc et de son verger (5, rue Eugène Pottier) prépare une réunion publique d'information.

## Les groupes politiques

- Unis pour Agir (gauche locale) dénonce les irrégularités de la pro-

cedure, distribue des tracts pour informer la population et décide d'intenter un recours contre les permis de construire.

- Mieux vivre à Ozoir (écologistes) constate que les erreurs du POS permettent cette opération immobilière qu'il n'approuve ni ne désapprouve tout en s'inquiétant de l'avenir du parc et du château.

- Transparence et Démocratie (droite locale non majoritaire) admet la nécessité d'un transfert de l'école Sainte-Thérèse mais s'oppose au projet de «Résidence de service».

# Le vieux village en ligne de mire?...

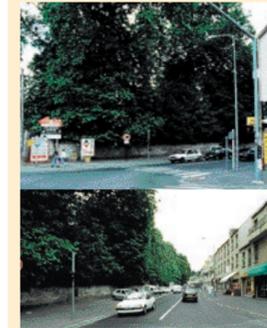


L'opération lancée cet été est-elle la préfiguration d'une reconstruction complète du vieux village? Certains habitants de ce quartier évoquent en tout cas de récentes démarches des promoteurs: «*Une fois l'école primaire et maternelle Sainte-Thérèse installée dans le verger, les terrains laissés vides (en violet sur le plan, ndr) ne vont-ils pas faire l'objet d'une grande opération immobilière?*». Une maison proche de l'actuelle école Sainte-Thérèse vient d'être achetée. Certains proprié-

res, convaincus qu'il y aura bientôt des immeubles à côté de chez eux, envisagent, la mort dans l'âme, de vendre avant que leur bien ne perde de sa valeur. L'un d'eux fait les comptes: «*Le terrain de l'école privée, c'est 6500 m<sup>2</sup>. Avec ceux qui jouxtent et sur lesquels les promoteurs ont des visées, on arrive à un hectare. À 2000 francs du mètre carré, cela fait vingt millions pour le terrain soit une opération immobilière de deux cents millions. Au prix de l'immobilier à Ozoir, on peut donc parler sur la cons-*

*truction de deux cents appartements. C'en est fini du vieux village et de son charme discret. Quand je pense que j'ai voté Oneto par crainte du bétonnage des socialistes...*». Quant aux terrains entourant l'actuelle mairie (en quadrillé sur le plan ci-dessus), ils feront eux aussi, sans aucun doute, l'objet d'une opération immobilière lorsque les services municipaux se seront installés dans l'école Arluison. L'avenir s'annonce radieux pour les promoteurs immobiliers à Ozoir-la-Ferrière...

## Le mur du parc du château



À l'entrée de la ville, le mur du château (à gauche) protège celui-ci des regards indiscrets.



Au parking de l'église, les grands arbres du parc du château et toujours le mur d'enceinte.



On le retrouve du côté du parc des Sources en allant vers le rond-point d'Espendeville...



Il passe ensuite derrière la vieille tour...



... et poursuit son bonhomme de chemin vers le gymnase Jacques Anquetil.



Il longe alors le terrain de football et, provisoirement caché à la vue des Ozoiens, s'en va vers les maisons Investor...



... pour réapparaître avenue de la Doutré jusqu'à la grille du château et l'entrée de ville.

# comment empêcher les Ozoiens de donner leur avis...



# La bataille des panneaux

Avant eu vent du dossier à la mi-août, quelques citoyens d'Ozoir se rendirent vite compte que l'affichage légal des permis de construire faisait défaut sur le site du Verger et que la loi française n'était pas respectée. Ils consignèrent le fait sur papier et l'un d'eux se décida, le 17 septembre dernier, à faire appel à un huissier de justice. Ce jour-là, à 10h 30, les deux hommes se retrouvèrent place Espendeville et effectuèrent le tour du Verger, allant du gymnase Jacques Anquetil jusqu'à la ferme de la Doutré.

Partout les panneaux étaient absents. La visite terminée, l'huissier déclara à son interlocuteur qu'ayant établi, début août, un constat relatif que les panneaux légaux étaient en place, il ne pouvait dresser un constat inverse. D'autant, ajouta-t-il, que je vais être appelé à dresser un nouveau constat d'ici quelques jours.

- Ou est le problème? lui fut-il répondu. Les panneaux étaient là début août, fort bien... La demande qui vous est faite est de constater qu'ils ne sont pas présents le 17 septembre à 10h 45.

- Adressez-vous à un confrère. D'ailleurs je ne vous demande aucun paiement pour mon intervention». Contact fut alors pris par notre entêté avec un second huissier qui, se rendant sur place le même jour, à 14h 30, dressa le constat demandé.

Deux heures plus tard, un peu après seize heures, le 17 septembre 2003, six panneaux flamboyants neufs étaient accrochés en deux endroits sur le site du Verger du château. Cette anecdote pose trois questions. 1- Qui a prévenu, le 17 septembre, les responsables des projets qu'un gène avait mis le doigt sur une illégalité? Nous ne croyons pas aux hasards. Les panneaux ont été posés le 17 septembre à 16 heures à la suite d'un coup de téléphone du premier huissier. Entrait-il

dans ses attributions d'effectuer cette démarche? On peut en douter... 2- Les personnes habilitées à placer les panneaux sur le site ont-elles omis de s'acquitter de cette tâche par négligence ou poursuivaient-elles un autre but? M. Bouthemy, responsable du campus Sainte-Thérèse, plaide la bonne foi. On peut penser, sans lui faire de procès d'intention, que, s'agissant d'un projet d'une ampleur considérable, toutes les décisions ont été pesées afin d'éviter une annulation de la procédure. Difficile d'imaginer dans ces conditions qu'une erreur aussi grossière que l'oubli d'un affichage légal soit le simple fait d'un coupable négligence. 3- Si tel n'est pas le cas, pourquoi s'est-on livré à cette opération? La réponse, hélas, s'impose: pour éviter que la population n'ait vent du projet et ne réagisse avant le 7 octobre, date limite du recours des tiers. Elle s'impose d'autant mieux que la méthode employée est, paraît-il, bien connue des spécialistes. Elle consiste à faire établir un premier constat d'huissier au début du délai de recours et un second au bout d'un mois et un troisième quelques jours avant la date limite. À chaque fois, bien entendu, les panneaux sont présents. On prend la précaution de les enlever le reste du temps. Intérêt de l'opération: - être en conformité avec la loi; - éviter que la population ne bouge. La signature des permis de construire, le 7 août, fut accompagnée, le 12 août, d'un affichage sur le site. Affichage fugitif puisque le 16 août les panneaux n'étaient plus là. Ils furent remis en place le 17 à 16h. Un second fut effectué (sans doute le 18 septembre compte tenu du grain de sable venu gripper cette belle machine à désinformer). En fait l'intention était de reposer les panneaux début octobre pour un dernier constat d'huissier. Classique? Peut-être. Mais pas très catholique.



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

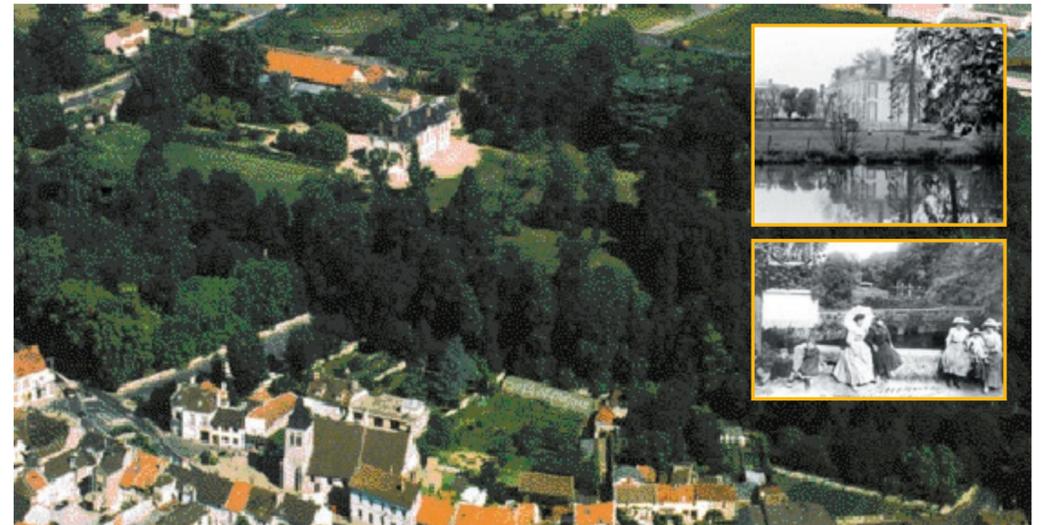
n° 12  
décembre  
2003

## À la découverte du château

**L'achat, par la Ville, du château et de son parc serait-il une bonne idée?**

**Pour répondre à cette interrogation, il faudrait d'abord que les Ozoiens sachent à quoi ressemble le domaine. «Ricochets» les invite à le visiter. Empruntez avec lui les belles allées, longez les douves et découvrez une bien curieuse piscine...**

*(voir en pages 6 et 7)*



**affaire du verger:**

## la pioche n'était pas bonne

Contraint par le Préfet de retirer les permis de construire accordés début août au campus Sainte-Thérèse, le maire a fait voter par sa majorité une mise en révision simplifiée du plan d'occupation des sols (POS). Objectif: rendre urbanisable la parcelle convoitée. Selon l'opposition, cette tentative de contournement de la loi conduit la Ville dans une impasse.

«*Je ne comprends pas comment MM. Oneto et Bouthémy ont pu se lancer dans un projet pareil avec aussi peu de billes en poches*». Cette réflexion agacée d'un administrateur du campus traduit un certain désarroi face à la manière dont a été conduite l'affaire de la vente du château. Quant à ceux qui pensaient l'opération bouclée, la lettre du Préfet exigeant du maire qu'il retire les deux permis de construire accordés en août leur a porté un rude coup au moral. «*Le plus ennuyeux, c'est que, compte tenu des enjeux et des sommes désormais investies, le maire et le*

*directeur du campus risquent de se lancer dans une course en avant sans avoir aucunement la certitude d'aboutir*». La décision prise en conseil municipal, le 6 novembre dernier, semble alimenter ces inquiétudes. Lors de la séance, les élus majoritaires ont en effet voté la mise en révision simplifiée du POS de la ville. Objectif: rendre la zone du verger urbanisable. L'opération ne pouvant aboutir sans une révision parallèle du schéma départemental, le maire s'emploie à convaincre ses collègues des communes voisines de lui prêter main forte et de

se lancer dans une révision globale du SDAU Frange Ouest (voir en pages intérieures). Ces louables efforts font sourire le RENARD. Pour les responsables de cette association de défense de l'environnement - qui en a vu d'autres depuis trente ans - le maire d'Ozoir n'est pas le premier élu local à vouloir adapter la loi à ses désirs. «*Il fera comme les autres: il se cassera les dents et on perdra beaucoup de temps, et d'argent, au lieu de chercher des solutions raisonnables et acceptables par tous les Ozoiens*».

*(lire la suite en page 6)*

### **courrier**

#### **Étonnez-vous...**

Je suis choqué par ce que je découvre, à travers la lecture de votre journal, des pratiques de nos chers élus. Je n'oublie pas en effet que l'équipe municipale en place s'est fait élire sur le slogan «non au béton». Que, deux ans plus tard, elle trahisse ses engagements en favorisant par tous les moyens, y compris les plus illégaux, un projet aussi absurde que celui du parc du château montre le cynisme de certains hommes de pouvoir et la bêtise (ou la lâcheté) de ceux qui les soutiennent. Étonnez-vous, après cela, que plus personne ne prenne le temps de se déranger pour aller voter... J-PAUL D.

### **La ville pourrait-elle acheter le château et son parc?**

L'ancienne équipe municipale envisageait, nous dit-on, d'acquérir le château d'Ozoir afin d'y installer la mairie et ouvrir le parc au public. Comment se fait-il que la commune n'ait plus les moyens d'agir de même maintenant que les propriétaires sont vendeurs? Quel pourrait être le prix de vente?

ROGER COLLEAIS

Le dossier publié dans ce numéro répond en partie à votre question. Quels sont les points de vue en présence? D'un côté l'actuelle majorité municipale. Elle a fait le choix de soutenir l'achat du château et de son parc par l'école Sainte-Thérèse et, pour ne pas gêner cette opération, refuse de faire jouer son droit de préemption.

De l'autre côté l'opposition qui demeure fidèle au projet qu'elle avait mis en chantier dès 1997 sans pouvoir le mener à terme puisque les propriétaires n'étaient pas vendeurs. À savoir: installation des services municipaux au château et ouverture du parc au public. Le maire déclare que la Ville n'a pas les moyens de se payer le château et son parc. Or, en écoutant avec attention ses déclarations, on est frappé du fait que le transfert des services à Arluisson ou au château coûterait à peu près la même somme. Le problème ne semble donc pas financier mais plutôt politique. Pour ce qui est du montant de la vente du château et de son parc, si la commune use de son droit de préemption, il sera fixé par le juge des expropriations, les propriétaires ayant fait connaître leurs souhaits, et le service des domaines le prix auquel il estime la propriété.

### **Roméo as-tu perdu ta fougue d'antan?**

Je suis surprise de ne pas avoir trouvé dans ma boîte à lettres un tract «enflammé» de mon Roméo s'effarouchant à la vue des panneaux qui ornent les portails d'accès aux jardins et vergers du château de la Doure. Mon Roméo, ne serais-tu donc plus amoureux de la nature et des arbres? La sirène du bétonnage l'aurait-elle donc séduit? Trouverais-tu du charme à des barres de béton de plusieurs étages au sein du cœur historique de notre village? Je suis très inquiète du contenu du filtre maléfique concocté pour toi, mon Roméo (et par qui?), au point que tu aies tout oublié de tes convictions et de ta fougue d'antan. Sois assuré, mon Roméo, que je vais veiller, surveiller de mon balcon le moindre oracle qui me reconforterait.

TA JULIETTE FOR EVER (Claudine Pogier)

## Deux mois de procédure



Un peu plus de deux mois se seront écoulés entre le constat d'huissier qui a mis à jour l'affaire de la vente du château et le retrait des deux permis de construire accordés, le 7 août, par la mairie d'Ozoir-la-Ferrière.

**7 août 2003:** la mairie d'Ozoir délivre deux permis autorisant, l'un la construction d'une école privée, l'autre la réalisation d'une «résidence de service». Les deux permis sont accordés sur le site du verger du château.  
**17 septembre:** Aucun panneau d'affichage légal concernant le projet n'étant visible. Le délai de recours des tiers est prolongé de deux mois.  
**18 septembre:** Conseil municipal. Des questions écrites sont posées par les élus UPA et l'association «Ozoir aujourd'hui pour demain». Le maire déclare qu'il s'agit d'une affaire privée.  
**fin septembre:** Des tracts circulent, «Le Parisien» publie un premier article et «Ricochets» un dossier de trois pages. L'affaire devient publique. Des associations et habitants des quartiers voisins (la Doutré, Kaufmann, résidence

Investor...) constituent un comité de défense et déposent des recours gracieux afin d'obtenir de la mairie le retrait des permis de construire.  
**7 octobre:** Les élus UPA saisissent le Préfet afin qu'il contrôle la légalité des permis accordés.  
 M. Nedel, ex colistier de M. Oneto, dépose un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun.  
**8 octobre:** Le Préfet enjoint le maire d'Ozoir de retirer les permis de construire avant le 8 décembre. Faute de quoi le Tribunal sera saisi.  
 En soirée, une réunion de quartier se tient en mairie. Les questions des riverains fusent.  
**9 octobre:** Conseil municipal. Le maire persiste: «Cette affaire est privée et la commune n'est pas concernée».  
**29 octobre:** Réunion technique en mairie avec les représentants des

communes voisines. Le maire propose une révision du SDAU Frange Ouest. Une seconde réunion se tiendra quelque jours plus tard en présence du promoteur du projet...  
**6 novembre:** Conseil municipal. Le maire propose une révision simplifiée du POS afin de rendre le verger du château constructible. Les élus minoritaires, y compris ceux de «Transparence et Démocratie» (droite) refusent d'approuver la délibération qui est adoptée par la seule majorité.  
**17 novembre:** L'opposition (gauche et Verts) et trois riverains engagent des recours contentieux contre les permis de construire maintenus par la mairie.  
**25 novembre:** A. Boyer, adjoint à l'urbanisme, retire les deux permis de construire.



# Promenade dans le parc

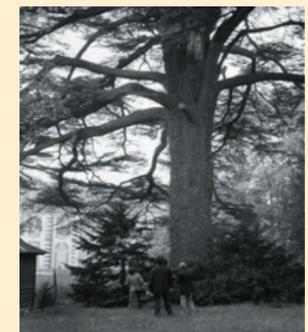
Il y a vingt-trois ans - le château étant déjà à vendre - une association de défense s'était constituée. Elle obtint du propriétaire, M. Gissenger, l'autorisation de visiter le domaine, de le photographier et de publier les clichés. Ce sont les photos prises à l'époque que nous publions aujourd'hui. La propriété a-t-elle beaucoup changé? Assez peu nous affirme-t-on. Si le parc n'est plus aussi bien entretenu qu'autrefois, le château (sur lequel de coûteux travaux ont été effectués) se trouve en meilleur état qu'il y a un quart de siècle... L'article qui suit est formé d'extraits d'une enquête publiée par «Le Pays Briard» en juin 1980.

«Le château de la Doutré est à vendre. Que va-t-il devenir et que pourrait-on en faire? En 1978, il était question de lotir le parc. Cete information fut démentie. Actuellement, des projets en cours parlent de transformations pour y installer un restaurant, un centre gérontologique, un atelier de tapisserie... ou bien encore de démolition. (...)

Dernièrement, une trentaine d'Ozoiens ont pu le visiter, accompagnés de (...) deux chargés de mission du ministère de l'Environnement. Et là, surprise unanime! Certes les pièces d'eau doivent être nettoyées, mais il y a aussi de beaux marronniers qui nous font remonter à l'époque de la Fronde (...), les dépendances, la ferme la plus ancienne du village,

la grande allée de 340 mètres de long avec ses bancs de pierre et le fronton des archers, les pièces d'eau, les trois sources, les petits ponts, les essences rares du parc (...). Des hôtes plus ou moins illustres habitèrent ou furent propriétaires de ce château: Jussieu, le botaniste, qui y planta un cèdre dont le frère jumeau est au Jardin des Plantes, le général Hautporel, M. Mellerio-Meller qui donna des terrains aux pauvres d'Ozoir, les artistes de la Comédie Française qui firent exécuter la piscine couverte très retro et la tour visible de la route de Roissy... (...) Journées portes ouvertes, contrat régional, zone d'équilibre naturel... que faire pour sensibiliser l'opinion publique et sortir le château de la Doutré hors des eaux troubles qui l'agitent? Le contrat régional permettrait d'obtenir une subvention de 30% au moins pour l'acquisition, et offrirait des crédits allant de 10 à 75% selon les attributions. Serait-il impossible d'aménager le parc et de l'ouvrir au public, de créer des voies piétonnes et de faire un éco-musée? Le château peut devenir, au gré des volontés, une mairie (...), une bibliothèque, un lieu de réunion pour les anciens qui y trouveraient aussi cuisines et dépendances et des salles de lecture et de rencontre...».

publié avec l'aimable autorisation de M. CHARLEY SIFAOU, journaliste au «Pays Briard» en 1980



## POS, SDFO, SDIF les poupées russes de la protection des zones paysagères



Le parc et le château de la Doutré apparaissent clairement sur la carte du Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDIF). Au sud du ru de la Ménagerie une zone «vert foncé» (ce qui signifie bois ou forêts) couvre de manière continue le Parc de la Source, la partie sud du parc du château de la Doutré et l'ensemble de la propriété du Quinconce. Une zone «vert clair» (espace paysager ou espace vert) couvre la partie nord du parc du château de la Doutré.



Désireux d'agrandir leur villa, les Dupont, propriétaires à Ozoir-la-Ferrière, viennent de déposer une demande de permis de construire. Permis qui sera accordé sans difficultés si leur projet respecte le règlement du plan d'occupation des sols de la commune (POS). Voté par le Conseil municipal, ce POS doit être compatible avec un document supérieur qui fixe les règles à l'échelle départementale et porte le curieux nom de Schéma Directeur de la Frange Ouest du plateau de la Brie (SDFO), plus couramment appelé: SDAU Frange Ouest. La compatibilité entre le POS d'Ozoir et le SDAU Frange Ouest doit être absolue: un texte figurant dans le Plan d'Occupation des Sols qui s'avèrerait en contradiction avec le SDAU Frange Ouest serait illégal.

Ainsi, quand bien même les permis de construire délivrés le 7 août par la mairie d'Ozoir en faveur de Sainte-Thérèse auraient respecté le POS (ce qui, selon le Préfet, n'était pas

le cas), il n'en demeure pas moins qu'ils étaient en contradiction avec le SDAU Frange Ouest qui considère le Verger du château comme une zone classée en espaces paysagers, donc non constructible.

Voté par les représentants des villes qui lui sont géographiquement rattachées, le SDAU Frange Ouest peut, comme le POS, être modifié mais de façon globale. Cela est logique puisque le POS de chaque commune doit être compatible avec ce schéma départemental.

Le maire d'Ozoir propose aujourd'hui à ses collègues des communes voisines de lancer la révision du SDAU

Tout propriétaire désireux d'effectuer des travaux doit déposer un permis de construire. Une fois obtenu, celui-ci est affiché sur des panneaux visibles de la rue.



## Il y a 23 ans déjà...



## ...le château était à vendre

«Le château de la Doutré est à vendre, les appétits s'agissent et on parle de la construction d'un centre de gérontologie dans le verger». Sommes-nous en décembre 2002? Nenni: en juin 1980! La gauche, alors majoritaire au Conseil municipal, n'est pas favorable au projet «gérontologique», mais elle refuse d'acheter le château. Aussi entre-t-elle en conflit avec une association, «Vivre à Ozoir», qui lui demande de faire jouer le droit de préemption de la commune. Les arguments employés ressemblent beaucoup à ceux utilisés par l'actuelle majorité. En voici des exemples... «La commune préfère ne discuter qu'avec des gens sérieux, sans esprit de polémique», lit-on alors dans la presse locale et départementale. «Pour

acheter ce château, il faudrait choisir entre augmenter les impôts, abandonner tous les projets en cours pendant au moins deux ans ou alourdir considérablement une charge d'emprunt héritée du passé». (1) «Nos lecteurs apprécieront les bonnes manières de certains prétendus défenseurs du passé. Pour notre part, nous ne les confondons pas avec les véritables défenseurs du cadre de vie». Les temps passent, la difficulté à débattre sereinement demeure.

(1) On se demande comment s'y sont pris toutes les communes françaises qui ont acheté leurs châteaux afin d'y installer leurs mairies.



## Les arguments de la municipalité

Le maire d'Ozoir refusant tout contact avec «ce torchon de Ricochets», la seule façon pour nous de rapporter les positions de la Ville consiste à suivre les manifestations publiques. Le 8 octobre, lors d'une réunion de quartier, MM. Oneto et Boyer se sont exprimés sur l'affaire du château. Les propos tenus ce soir là ayant été, depuis, repris en diverses occasions, ils nous semblent résumer, sauf démenti, la position officielle de la mairie...



**André Boyer (adjoint chargé de l'urbanisme):** L'école primaire Sainte-Thérèse ne répond plus aux normes de sécurité et le projet d'école que nous présentons respecte le POS. Pour ce qui est de la résidence de service, il y a des appartements allant du studio au quatre pièces pour les personnes ne pouvant plus vivre en pavillon, des services médicaux, de la restauration... voilà l'aspect social. L'autre partie de la résidence, c'est le campus qui reçoit des gens venant de l'étranger pour apprendre le français. Il est également prévu un hébergement pour des MBA c'est-à-dire des formations haut de gamme dispensées par des chefs d'entreprises renommés à des étudiants sortant des grandes écoles.

**J.-F. Oneto:** Ça amènera des impôts locaux, des clients pour les commerces... Vous pensez bien que des personnes comme ça ne causeront aucun trouble.

**A. Boyer:** Exactement. Nous, on vérifie s'il y a conformité avec le POS et on essaie de voir l'intérêt général. Beaucoup de gens nous demandent pourquoi nous n'avons pas préempté? Parce qu'on n'a pas l'argent. Si on considère la réhabilitation du site, on arriverait aux 2/3

de l'enseignement privé. Tous ces détracteurs ont refusé que l'on vende la ferme Pereire. Aujourd'hui, Sainte-Thérèse se rabat sur le château et on fait une chasse aux sorcières.

**M. Dubroc:** Qu'est-ce que ce projet va nous amener? Quelles contreparties?

**J.-F. Oneto:** Une requalification de l'entrée de ville qui n'est pas esthétique et un début de coulée verte avec une partie du parc ouverte au public.

**Un habitant:** Pourquoi avez-vous changé d'avis? Il y a contradiction entre ce que vous disiez il y a trois ans et les permis de construire que vous venez d'accorder.

**A. Boyer:** Notre mission est de veiller à ce que le POS soit respecté. Il est comme il est, on va le changer, mais pour le moment on le respecte.

**J.-F. Oneto:** Ce POS a des aspects très dangereux. Il nous met à la merci de promoteurs sauvages.

**M. Rabocelli (habitant d'Ozoir):** Pourquoi avez-vous attendu si longtemps pour parler de ce projet à la population?

**J.-F. Oneto:** Le dépôt de permis de construire s'est fait fin juin, on l'a instruit et approuvé début août. Il n'y avait pas lieu de faire davantage.

Monique Bellas (conseillère municipale d'opposition): Contrairement à ce que vous venez de dire, je ne suis pas contre l'école privée et je n'ai pas l'intention de ranimer une quelconque guerre scolaire. Je suis, beaucoup le savent, une catholique fervente. Aussi ai-je été particulièrement désolée de découvrir certaines pratiques. Comme, par exemple, celle qui a consisté à ne pas afficher les permis de construire pour cacher le projet à la population. Ou encore l'interprétation extensible que vous faites du règlement d'une zone verte... Voilà pourquoi nous avons saisi M. le Préfet. À partir du moment où la loi n'est pas respectée dans ma commune, agir est mon devoir d'élue.

**J.-F. Oneto:** Trêve d'hypocrisie. Dans toute chose il y a la forme et le fond. Vous utilisez la forme pour torpiller le fond.

**M. Bellas:** Non Monsieur. Si nous n'avions pas agi, nous ne serions pas là pour discuter ce soir. Nous serions forclos depuis hier.

**Un habitant:** Je peux témoigner qu'habitant à côté je n'ai pas vu de panneau avant le 17 septembre.

**M. Goetzman (adjoint au maire):** Bien sûr il ont été retirés par...

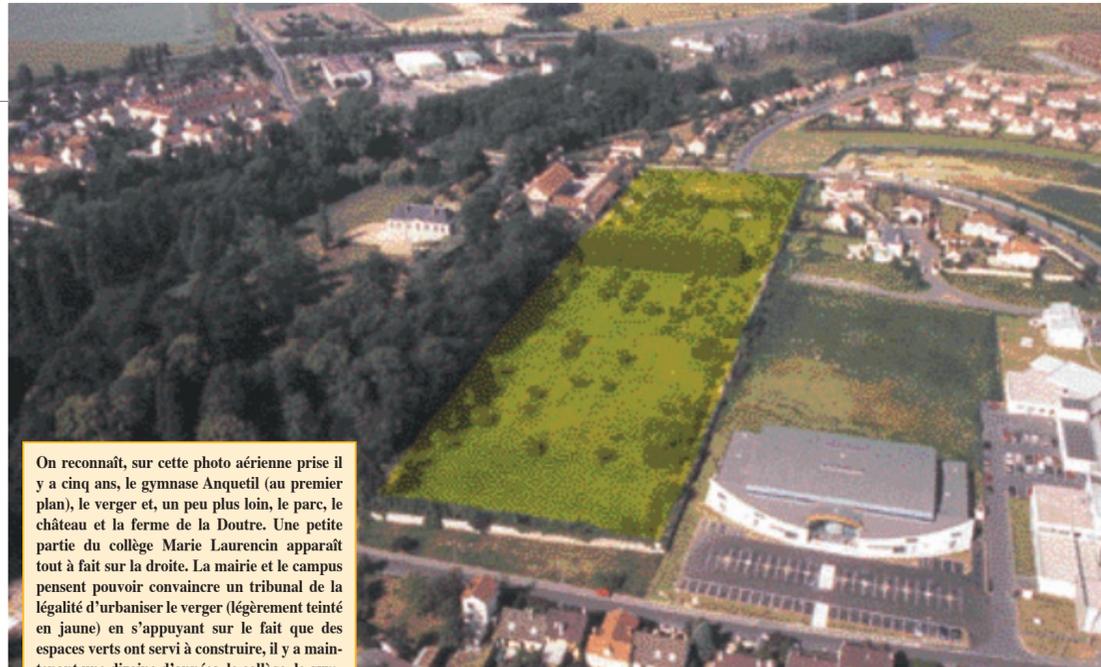
**Un habitant:** Non monsieur: ils n'ont pas été posés. N'inversez pas les rôles.

**M. Tourneur (habitant d'Ozoir):** M. le Maire je viens d'assister à un débat qui ne me plaît pas. J'ai été, comme vous l'êtes, un chef d'entreprise et j'attends de vous que vous preniez vos responsabilités. J'ai appris le 17 septembre que l'on allait construire à côté de chez moi. J'apprends aujourd'hui que ce n'est pas le verger qui a été vendu mais l'ensemble du château et de son parc. Quelle autre surprise nous préparez-vous? J'avoue être admiratif devant les délais d'instruction de ces deux permis de construire. J'ai moi-même dû attendre trois ans pour obtenir le mien.

**J.-F. Oneto:** L'instruction du dossier s'est faite selon nos prérogatives. Quant aux tractations entre un vendeur et un acheteur privés, même si on entend des bruits, on ne peut pas le crier sur les toits. Ça peut faire capoter une vente ou permettre à un promoteur de surenchérir. Si nous n'avions pas fait preuve de discrétion, on aurait pu avoir un promoteur pur et dur et on aurait pas pu défendre les intérêts de la commune aussi bien que nous l'avons fait.

**RECUILLI PAR FRANÇOIS BARTHÉ**

NB: Sollicité pour un entretien, M. Bouthémy, directeur du campus Sainte-Thérèse, nous a répondu qu'il ne souhaitait - pour le moment - communiquer avec quelque média que ce soit.



On reconnaît, sur cette photo aérienne prise il y a cinq ans, le gymnase Anquetil (au premier plan), le verger et, un peu plus loin, le parc, le château et la ferme de la Doutre. Une petite partie du collège Marie Laurencin apparaît tout à fait sur la droite. La mairie et le campus pensent pouvoir convaincre un tribunal de la légalité d'urbaniser le verger (légèrement teinté en jaune) en s'appuyant sur le fait que des espaces verts ont servi à construire, il y a maintenant une dizaine d'années, le collège, le gymnase et la résidence Investor. Selon le Renard, cet argument ne tient pas: «Le fait que nous n'ayons pas réagi à l'époque ne crée pas pour autant une «jurisprudence» en la matière.

## La pioche n'était pas bonne

(suite de la première page)

Ces solutions auxquelles les élus de l'opposition se disent prêts à réfléchir (voir l'interview de madame Bellas en page 7), certains colistiers du maire et quelques parents d'élèves du Campus commencent à les évoquer en privé. Mais comment aller plus loin sans donner l'impression de trahir celui qui affirme être en mesure de défendre votre cause jusqu'au bout? Cette mise à disposition de la puissance publique locale au service d'intérêts privés est aujourd'hui tellement évidente que l'adjoint à l'urbanisme s'est fait traiter de VRP lors d'un récent conseil municipal. L'élue d'opposition coupable de cette comparaison osée, M. Jacky Sarrazin a semble-t-il voulu rappeler à M. Boyer que le rôle d'un adjoint à l'urbanisme n'était pas de favoriser les intérêts d'un groupe mais plutôt de se préoccuper de ceux de la collectivité.

«L'affaire du verger du château d'Ozoir illustre bien pourquoi nos concitoyens se montrent de plus en plus méfiants à

l'égard des politiques. Faut-il rappeler à M. Oneto les propos qu'il tenait lorsqu'il était dans l'opposition?» s'insurge un élu de la droite dissidente qui a quitté la majorité pour vivre «en accord avec sa conscience».

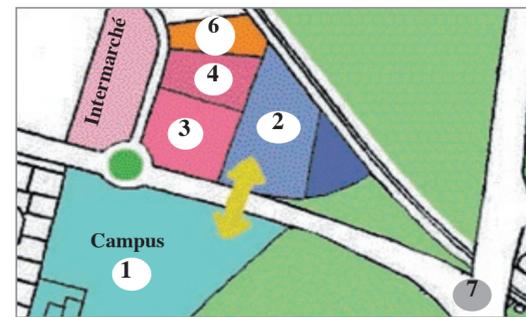
**intertitre**

«Et si toute cette affaire n'était qu'un leurre?», suggère un autre membre du microcosme ozoirien. Selon celui-ci, l'affaire du verger du château est avant tout politique: elle devrait trouver une solution au lendemain des élections cantonales qui se dérouleront au printemps prochain. «Monsieur le maire a parfaitement compris qu'il ne pourrait pas aboutir puisque la protection des zones paysagères est très stricte et que la loi française est (parfois) incontournable. Mais étant candidat au poste de conseiller général du canton, il doit, pour faire le plein des voix de droite, apparaître comme le chevalier blanc qui défend les couleurs de l'école libre. Une fois les élections passées, il fera porter la responsabilité de l'échec programmé de la vente

du château aux «nostalgiques de la guerre scolaire». Dans cet exercice le maire est habile: souvenez-vous avec quel culot il a réécrit l'histoire de la ferme Pereire...».

Pour étayer ses propos, cet informateur, aujourd'hui retiré tel Ulysse sous sa tente, suggère d'avoir l'œil sur un terrain très proche du Campus et récemment vendu par la ville dans des conditions étranges. «Le nouveau propriétaire, administrateur de l'établissement d'enseignement privé, a emporté le morceau sans présenter de projet. Un autre acheteur, Bricomarché, sérieux, et qui avait besoin de ce terrain situé juste derrière son bâtiment pour s'agrandir, a été mis devant le fait accompli alors que lui avait un projet. On verrait le campus s'installer de ce côté là dans quelque temps que je ne serais pas surpris»

## Un terrain de repli?



Récemment vendu par la ville, le terrain repéré en (2) est séparé de celui du Campus (1) par la route menant au pont de Belle-Croix (7). Il s'agit d'une parcelle dont un petit tiers, en bleu plus foncé sur le plan, est classé en espace boisé. Situé derrière les bâtiments de Stationmarché (4) et de Bricomarché (3), elle avait fait l'objet d'une offre d'achat par le responsable de Bricomarché mais c'est le propriétaire du terrain situé en (6) qui a enlevé l'affaire. Celui-ci ayant des liens avec le campus, certains s'interrogent: n'y a-t-il pas là les prémisses d'une assez bonne solution pour implanter les écoles maternelle et primaire Sainte-Thérèse à côté de la maison mère qui accueille le secondaire? Il suffirait en effet, flèche jaune, de construire une passerelle (ou de percer un souterrain) par dessus (ou dessous) la route. Impensable? Pas tant que cela: un collège est ainsi construit, à cheval sur une voie de circulation, près de la gare de Pontault-Combault.

## Très peu de chances de passer...

La procédure de révision simplifiée du POS, lancée par la Ville d'Ozoir, a peu de chances d'aboutir. C'est du moins l'avis d'un technicien à qui nous avons posé la question.

**Ricochets:** Les élus, associations et particuliers qui ont intenté des recours contre les permis de construire délivrés par la Ville avaient-ils le droit d'agir ainsi? Contester un permis de construire n'est pas illégal, bien au contraire. Ces recours étaient justifiables et ne présentaient aucun



Le château et son parc en 1934. On voit l'importance du domaine pour le petit village rural...

caractère exceptionnel. Suite à ces démarches, le Préfet a exigé du Maire qu'il retire les permis accordés par la Ville au mois d'août. Le Préfet doit, entre autres missions, veiller au respect de la loi. Saisi d'une demande de contrôle de légalité, il ne pouvait agir autrement dès lors que ses services lui disaient que les permis de construire n'étaient pas conformes. Le Maire d'Ozoir, avant même de retirer les permis contestés, a fait adopter par sa majorité le principe d'une révision simplifiée du POS pour rendre le projet réalisable. Cette procédure peut-elle aboutir? Tout ce que l'on peut dire, c'est qu'elle est légale. Mais il est probable que si la ville d'Ozoir persiste dans cette voie, les juges du Tribunal administratif seront appelés à trancher. Ils le feront en respectant la loi qui est très soucieuse de la protection des zones vertes... Vouloir faire sauter une zone verte en la rendant constructible au seul bénéfice d'un privé s'avère être un pari pour le moins hasardeux.

**Ricochets:** Opposée au projet d'installation de Sainte-Thérèse sur le verger du château, vous voilà accusée par le Maire de lancer une chasse aux sorcières contre cet établissement. Comment réagissez-vous?

Monique Bellas: Monsieur le Maire est allé plus loin: il m'a accusée de vouloir relancer la guerre privé-public... Ces propos sont doublement déplacés. D'abord parce que notre opposition à l'urbanisation du verger était indépendante de la nature du bénéficiaire du permis concernant les 224 logements. Ensuite parce que la logique du projet nous obligeait à englober dans la même contestation l'installation d'une école et que, là, j'ai eu un moment d'hésitation. C'est en effet la seconde fois que nous nous opposons aux projets de M. Bouthémy puisque nous n'étions pas favorables à la vente de la ferme Pereire. Or je connais parfaitement les besoins réels de son établissement. C'est d'ailleurs ce qui m'a amenée à lui écrire récemment et à prendre langue avec madame Delubac (la pré-

sidente de l'APEL), pour proposer une concertation la plus large. Comment M. Bouthémy aurait-il pu refuser le château qu'on lui offrait? La question est mal posée: comment monsieur le Maire a-t-il pu faire croire à monsieur Bouthémy qu'il allait pouvoir financer par un promoteur son projet d'école privée, alors que le montage impliquait la construction de deux barres de logements de plus de cent mètres de long sur une zone verte protégée? Faire croire que cela était possible, ce n'était pas un cadeau mais une tromperie. La loi française est ainsi faite qu'on ne peut pas proposer n'importe quoi en matière d'urbanisme. Monsieur le Maire devrait se pencher davantage sur la loi... En persistant à écouter les mêmes sirènes, le directeur du campus risque donc de perdre un temps précieux alors que la situation dans laquelle se trouvent les écoles primaire et maternelle du centre ville nécessite une réflexion urgente et passe par un débat entre gens de bonne volonté. L'avenir de Sainte-Thérèse peut-il réellement faire

## À la recherche de solutions acceptables

Conseillère municipale d'opposition, Monique Bellas appelle à un débat sur l'avenir de l'établissement privé Sainte-Thérèse afin de sortir d'une situation qu'elle juge bloquée par la tentative de passage en force de cet été.

qu'elles ne nécessiteront pas des aménagements, voire, pour certaines, des compromis de part et d'autre. Il faut donc, afin d'éviter des blocages toujours possibles, éclairer la population et tous les élus, pour la plupart volontairement laissés à l'écart de cette affaire. On trouve toujours, à l'issue d'une vraie négociation, la solution qui satisfait l'ensemble des parties pour peu qu'on fasse l'effort de la chercher de bonne foi et, surtout, en concertation. De notre côté, la bonne foi est de mise.



# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

n° 13  
mars 2004  
n° 15  
octobre 2004



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

n° 16  
décembre  
2004

## château d'Ozoir quel prix pour l'achat?

La commune refuse toujours de se porter acquéreur du château d'Ozoir et de son parc. «Trop cher», affirme le maire sans avancer d'autres arguments. Établir le prix du domaine n'est pourtant pas si difficile. Mais le résultat que l'on obtient ne justifie plus un choix qui se révèle beaucoup plus politique qu'économique...



Une pétition demandant que la commune se porte acquéreur du château circule toujours dans Ozoir et vous êtes nombreux à nous écrire pour savoir si le refus du maire de faire jouer le droit de préemption de la ville est justifié. Retour sur un sujet déjà abordé.

«Trop cher». Pour le maire, l'achat du château «ruinerait» les finances municipales. «Faux», répondent ses opposants. «La commune en a tout à fait les moyens, sans augmenter les impôts ni recourir à l'emprunt». Évaluer avec exactitude le coût d'une installation de la mairie au château et d'une ouverture du parc au public n'est pas possible puisqu'il y aurait fatalement des négociations avec le propriétaire. On peut, en revanche, donner un ordre de grandeur qui se situe aux alentours de cinq millions d'euros. Cinq millions d'euros pour l'achat et la rénovation complète du bâtiment central, des communs et de la ferme de la Doutré utilisée comme annexe. Est-ce jouable? «Bien sûr», affirment les «pour» qui s'appuient sur l'exemple récent de Méry-sur-Oise. Cette commune de neuf mille habitants vient en effet de racheter son château (pourtant beaucoup plus cher que le nôtre: 9,2 millions d'euros). «Des

subventions sont possibles», constatent les partisans du projet. «L'état des finances communales permet un achat en douceur, à condition de revoir le projet de ville», reconnaît Jacques Nedel. Pour l'ancien adjoint de M. Oneto, le coût du transfert de la mairie à Arluisson (choix actuel de la municipalité) s'élèverait à trois millions d'euros. Un chiffre avancé par le maire lui-même. Manquent donc deux millions... «Pas besoin d'augmenter les impôts pour les trouver», affirme Monique Bellas, conseillère municipale d'opposition. «La commune vient de toucher une manne inespérée de redressements fiscaux et l'excédent budgétaire dépasse de très loin la somme recherchée. Si le maire ne met pas à profit cette situation exceptionnelle pour acheter le château, ce sera la preuve que les raisons du refus sont politiques et non économiques».

JEAN-LOUIS SOULIÉ



## courrier Si le château m'était conté

De ce château d'Ozoir, la volonté d'achat Précise qu'aux calendes grecques on y pensait déjà Oh! rage. Oh! Désespoir, Oh! château ennemi N'as tu donc tant vécu que pour cette infamie? Dans les têtes elle germe, ça ne date pas d'hier, Depuis longtemps, hélas, et de plusieurs manières... Deux permis de construire, qui s'y voyaient déjà Remis au placard, le Préfet l'ordonna. Les panneaux d'affichage en furent-ils la seule cause? Déposés, retirés, tout ça manquait d'osmose. Par la faute d'un permis qu'on n'a pas su instruire On s'affaire en mairie, on est proche du délire. Construire n'importe comment, ce n'est pas si facile Le POS est bien voté, il rend le maire fébrile. Un parc et un verger transformés en logements Au plus loin où l'on pense, cela reste dément. Rendre urbanisable une parcelle classée Cela devait séduire les gens mal informés. Même si le maire l'accorde, détruire un espace vert, Ne concerne pas seulement les amoureux de la terre. Ozoiriens, pour nous, ce château c'est l'idylle De te voir transformé en un hôtel de Ville. Vivra-t-on assez vieux, château, je t'en supplie Pour voir enfin fleurir en ton sein la mairie? Les fleurs, les oiseaux, les enfants, les promeneurs, Ne rêvent qu'à s'emparer d'une si noble demeure. Les Ozoiriens le souhaitent, tout Ozoir le réclame Pourvu que le Conseil n'y perde pas son âme. JEAN-PIERRE LE CAZOLAT

## le compte n'y est pas

**Le bureau d'étude privé missionné par la mairie - afin de trouver l'improbable sésame permettant de construire dans le verger du château - vient de rendre sa copie. Réaction des opposants et défenseurs de l'environnement: inutile et tout à fait inacceptable.**

Voilà des mois que, penché sur les plans détaillés de la ville, l'homme scrute à la loupe la moindre parcelle susceptible de l'aider à répondre aux exigences du maire d'Ozoir. Cette «mission prioritaire» consiste à rassembler tous les bouts de terrains constructibles que la ville serait susceptible de passer en zone protégée. Ceci afin de compenser la perte du verger du château sur lequel une opération immobilière est envisagée par le campus Sainte-Thérèse qui n'en est d'ailleurs pas encore propriétaire. La loi prévoit cette éventualité. Dans des circonstances très précises, et pour des motifs correspondant à l'intérêt général, un espace naturel protégé peut être déclassé. À condition de «compenser» ledit espace naturel par une surface au moins équivalente de terrains urbanisables que l'on transforme

- à l'inverse - en zone protégée. Sans quoi, pas de déclassement. Opposants et défenseurs de l'environnement l'affirment depuis des mois: la tentative ozoirienne n'a pratiquement aucune chance d'aboutir. Ils ont néanmoins examiné les propositions de la ville. Et le verdict vient de tomber: ça ne tient pas debout. tout faux La ville prétend en effet qu'elle offre plus de quarante mille mètres carrés en échange du verger qui en couvre vingt-sept mille. Alléchante proposition! En y regardant de près, la baudoche se dégonfle vite: sur les quarante mille mètres carrés proposés, entre cinq et huit mille sont de «vraies» compensations. Tout le reste n'est, selon les adversaires du projet, que poudre aux yeux. Zones déjà protégées, zones faisant partie de compen-

sations antérieures, zone à vocation naturelle (bassin sec) non constructible, zone en litige pour être remise en état comme bassin naturel... on trouve tout dans cet inventaire à la Prévert, y compris un terrain de football. Tout, sauf ce que l'on y cherche; à savoir de véritables surfaces urbanisables susceptibles de passer en catégorie espaces naturels protégés. Pour le RENARD, association de défense de l'environnement, il est hors de question d'accepter cette proposition. Que va faire le maire? Revoir sa copie puis tenter un nouveau passage en force? Tout porte à le croire tant sa détermination est totale depuis qu'il a obtenu de sa majorité le vote de la mise en révision simplifiée du POS de la commune. Les chances d'aboutir sont quasiment nulles mais le maire est convaincu d'avoir raison.

JEAN-LOUIS SOULIÉ

- Limite du château et de son parc.
- Le verger (zone verte protégée) sur lequel la commune veut autoriser des constructions au profit du campus Sainte Thérèse.
- Autres espaces verts protégés.
- Zone que le campus «offrirait» à la ville en échange de ses bons offices.
- Compensations jugées valables par le RENARD.
- Compensations jugées non valables.
- Établissements publics ou privés
- Pièces d'eau et ru.

## edito

(...) «Ricochets» va bien, très bien. Les ventes croissent, les entrées de publicités sont bonnes. Aucune menace financière ne se profile à l'horizon. Il va donc falloir faire avec... Rapellons que ce journal est né d'un manque démocratique: celui causé par le refus de l'équipe majoritaire de laisser s'exprimer toute information autre que l'officielle. Si, en politique, le «faire savoir» est au moins aussi important que le «savoir faire», ce n'est pourtant pas le droit à une information unilatérale que la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme reconnaît à chacun. C'est celui d'être honnêtement et complètement informé. Qui, sans «Ricochets», aurait entendu parler de la Ferme Pereire, propriété communale que la municipalité voulait offrir à un établissement privé? Qui saurait que deux permis de construire illégaux avaient été délivrés par la ville, en août 2003, dans le parc du château, en faveur du même établissement? Qui aurait eu vent des raisons pour lesquelles trois élus du groupe majoritaire ont décidé de faire sécession? Qui saurait aujourd'hui, le danger qui menace la V.S.O.P. ? Lisez, faites lire «Ricochets», le journal partisan de la transparence. Jean-Louis Soulié

## visite guidée

## promenade dans un verger très convoité

**En recevant madame Bellas, les propriétaires du château d'Ozoir avaient été clairs: elle était là pour constater que le verger est distinct du parc et qu'il est donc légitime de vouloir le rendre constructible. À l'issue de cette promenade, l'élu est toujours vaincue du contraire. Elle explique pourquoi.**

Vu de près, le château de la Doutré est beaucoup plus grand qu'on ne l'imagine depuis la grille. Belle allure classique, peron latéral descendant vers le parc... Mais ce n'est pas du château qu'il s'agit. Demi-tour donc. Nous longeons la façade, juste le temps de voir qu'il y a un joli atelier vitré adossé à la ferme de la Doutré et peut-être une habitation. Un peu en surplomb, le verger s'offre à nos regards, sur notre gauche: un vrai verger. Nous ne nous approcherons pas plus, mais de l'angle du château, les pommes sont bien visibles. Cette partie du verger est bordée d'une superbe allée de tilleuls (prolongement de l'allée du cèdre - ledit cèdre étant dans le parc du château, un peu plus loin). L'ensemble, château, parc, cette

moitié de verger et cette allée ont un charme puissant. Nous sommes au cœur de la ville et... dans un autre monde. Nous passons maintenant à la seconde partie du verger, bien plus dégradée. Les arbres sont plus rares et les herbes folles plus nombreuses. Le gymnase Jacques Anquetil est visible... et gâche un peu la perspective. masquer le gymnase Sans bien percevoir qui a lancé le premier l'argument, je comprends tout à coup que le gymnase sert d'argument pour justifier de le masquer avec les immeubles. La futaie du parc est effectivement distincte, car une haie de conifères est plantée entre les arbres de haute tige qui la bordent. Cette séparation ne convainc pas Philippe Roy (du



Renard), qui maintient que parc et verger sont indissociables dans cette partie (alors que de l'autre côté, le mur de la ferme fait séparation...) Mon impression - irrationnelle? - est qu'il serait moins dommage de construire sur cette partie du verger que sur la première. J'y verrais bien une grande extension, légère comme une serre, tournant le dos à Anquetil et ouverte sur le parc. comme en 1789 Comme je devisais avec la personne qui m'avait ouvert la grille, j'ai appris qu'il s'agissait d'un des fils Waldmann; que la vente n'était bien sûr toujours pas faite, qu'il y avait promesse de vente sous condition d'obtention des permis, qu'il comprenait mon action... mais n'avait pas

donné suite à ma proposition de rencontre car ils (les Waldmann) se sont sentis assiégés comme en 89, par le peuple qui se prétendrait chez lui au château alors que - tout de même - les propriétaires, c'est eux. J'ai dit que nous ne nous sentions pas propriétaires du château mais souhaitions que la Mairie préempte... pour en devenir propriétaire. Il a insisté pour dire que la vente au Campus lui paraissait offrir toute garantie que le château et le parc ne soient pas touchés, alors qu'avec les changements de municipalité rien ne dit que demain tout ne serait pas construit! C'est vrai qu'il faudrait faire classer l'ensemble pour avoir toute garantie. Mais quel bel ensemble!

MONIQUE BELLAS



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

n° 17  
mars  
2005



«Ignorance est mère de tous les maux». Rabelais

# Ricochets

«Paroles d'Ozoir»

n° 19  
septembre  
2005

editorial

## À qui la faute?

Announced pour la mi-janvier, l'enquête publique visant à déclasser le Verger du château - afin de le rendre constructible - n'a pas eu lieu. Aucune explication n'a été donnée par la mairie, mais certains élus affirment que le projet d'installation de Sainte-Thérèse dans le domaine pourrait ne pas aboutir avant deux ou trois ans. S'il aboutit... Ce rebondissement - qui n'en est pas vraiment un - nécessite quelques rappels et réflexions.

Et d'abord une mise au point. Composé de sensibilités diverses, «Ricochets» n'est ni pour, ni contre Sainte-Thérèse: il est neutre. Son comité de rédaction se montre à la fois tolérant et pragmatique.

Tolérant d'abord. Que des familles inscrivent leurs enfants dans le privé, c'est leur droit. On peut être convaincu de la nécessité d'une société laïque sans pour autant considérer comme un devoir de contester ce choix. Pragmatique ensuite. L'établissement privé accueille de nombreux enfants et adolescents. Que ferions-nous des jeunes Ozoiriens le fréquentant si d'aventure il devait s'en aller?

Nous savons d'autre part que les bâtiments de l'école primaire Sainte-Thérèse, installés dans le vieux pays, ne répondent plus aux normes de sécurité. Un déménagement s'impose donc. De cela, bon nombre d'habitants sont convaincus. Quelques-uns, conscients des difficultés que représente la recherche d'une solution à ce problème de transfert, étaient prêts à apporter une aide précieuse. On les a ignorés. Quels risques aurait-on pris en privilégiant la voie du dialogue et de la transparence? Aucun. Or, de dialogue il ne fut jamais question. Du moins du côté de la municipalité, très impliquée dès

le départ dans cette affaire. Ayant décidé que le château et son parc iraient au Campus, elle s'est (mal) employée à faire en sorte qu'il obtienne satisfaction. Cette attitude a eu pour effet de radicaliser les positions.

Était-il en effet nécessaire de délivrer des permis de construire illégaux au début de l'été 2003 pour que les habitants, partis en vacances, soient tenus dans l'ignorance du projet de construction sur une zone verte protégée? Était-il raisonnable d'«oublier», durant ce même été 2003, d'installer sur le site les panneaux de permis de construire dont la fonction est d'avertir la population afin qu'elle puisse faire jouer son droit de recours. N'a-t-on pas voulu ainsi la priver de ce droit? Était-il honnête d'installer ces panneaux durant quelques heures, le temps d'établir un constat d'huissier, puis de les retirer? Pensait-on être alors en mesure de prouver que la légalité avait été scrupuleusement respectée alors que tout venait d'être fait pour la contourner? Était-il nécessaire de tricher?

Et quand on s'est fait pincer, quand le préfet a ordonné le retrait des permis illégaux, la majorité municipale devait-elle se lancer, par ignorance pour les uns, par refus de plier pour les autres, dans une procédure de révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols de la ville, qui ne pouvait aboutir pour une surface aussi importante? En payant un bureau d'étude chargé de trouver, par le biais d'improbables compensations, le moyen de rendre constructible une zone protégée, la mairie n'a-t-elle pas à la fois perdu son temps et dépensé notre argent? (1)

En dépit des mises en garde, notamment celles de madame Bellas, conseillère d'opposition, M. Oneto a-t-il rendu service au Campus en prenant fait et cause



Le nouveau projet «a minima» consisterait à implanter l'école privée Sainte-Thérèse dans la partie ouest du Verger du château. Mais que devient le reste du domaine? Sera-t-il acheté par la Ville?

pour son projet, refusant d'écouter les personnes qui s'interrogeaient objectivement sur la procédure employée, allant jusqu'à les insulter en public? (2).

Voilà pourquoi la situation est aujourd'hui bloquée.

En dépit du bon sens M. Bouthémy, le dynamique directeur du Campus Sainte-Thérèse, a beaucoup d'idées, c'est une de ses qualités. Mais en quoi cela concerne-t-il une municipalité, élue pour défendre les intérêts de la collectivité?

Certains déclarent aujourd'hui que le projet d'installation du Campus dans le château ne pourra aboutir avant deux ou trois ans à cause de ceux qui se sont employés à le faire capoter. De qui parle-t-on? Des défenseurs de l'environnement? Ce ne sont pas ceux-là qui font «capoter» le projet mais ceux qui le mènent en dépit du bon sens.

Il serait temps d'admettre qu'il n'existe pas de solution à la question du déplacement de l'école primaire Sainte-Thérèse sans un examen sérieux de ce qui est possible et ce qui ne l'est pas.

On évoque maintenant un projet a minima, consistant à réaliser une école privée sur la partie ouest du Verger appelée «Le potager». Pourquoi pas? Cette idée (excluant la résidence de service) faisait partie des solutions envisageables par certains élus de l'opposition à condition que la ville préempte le reste du domaine. Si

on devait aboutir à cette solution (qui néanmoins pose des problèmes, notamment de circulation) on aurait donc perdu deux ans par entêtement et, disons-le, par incomptence.

Afin d'éviter de nouvelles déconvenues, pourquoi ne pas constituer un groupe de travail ouvert à tous les élus, aux représentants du Campus, aux propriétaires du château, aux associations de défense de l'environnement, aux services et personnes qualifiés? Pourquoi, lorsqu'un accord sera en vue, ne pas le présenter et l'expliquer à la population avant de lancer l'enquête publique? Mais sait-on encore ce que signifie «se parler» à Ozoir-la-Ferrière?

JEAN-LOUIS SOULIÉ

(1) Qui a payé les architectes chargés de dresser les plans de la future école privée et des deux barres d'immeubles appelées «résidence de service» qui n'avaient d'autre raison d'être que de permettre au promoteur d'équilibrer financièrement l'opération? Quelles compensations sont prévues si le projet initial n'aboutit pas?

(2) En Conseil municipal, M. Ledain, (élu de la majorité) a expliqué sa position en ces termes: «Je ne prendrai pas part au vote. Cadre enseignant dans le privé, je suis pour l'école Sainte-Thérèse, mais ce projet est trop mal ficelé. Il manque de transparence».

Réponse de M. Oneto: «Ça, ça me rappelle le baiser sicilien: j't'embrasse et j'te tue. (...) On est pour ou on est contre le projet, c'est tout».

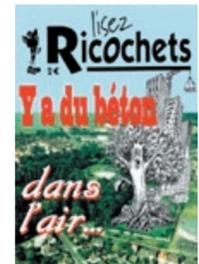
dommages colatéraux

Les élus de la ville ont reçu il y a peu un courrier de M. Lebreton, architecte et promoteur bien connu à Ozoir. Que dit ce courrier? Que M. Lebreton, choisi voici plus de deux ans par le maire pour réaliser le futur immeuble de la place du marché, vient de se faire souffler l'affaire par son concurrent France Pierre, sur décision de M. Oneto. Qu'un homme aussi discret que M. Lebreton prenne le risque de commettre un crime de «Lèse Majesté» avec les conséquences que cela peut avoir pour ses affaires, voilà qui est très étonnant: il ne s'agit à l'évidence pas d'un simple mouvement d'humeur. Nous sommes donc amenés à nous poser la question: pourquoi le Maire a-t-il pris la décision de favoriser aussi nettement un promoteur plutôt qu'un autre?

La réponse se trouve sans doute du côté du château. France Pierre est en effet le promoteur qui devait réaliser l'ensemble École Sainte-Thérèse/Résidence de service sur le Verger (voir ci-contre). Lorsqu'ils ont proposé d'offrir la future école privée, ses dirigeants pensaient récupérer l'argent avancé en réalisant la Résidence de service dont c'était d'ailleurs la seule fonction. Or, avec le projet a minima dont il est maintenant question (voir ci-contre), la Résidence de service disparaît. On peut donc imaginer que l'immeuble de la place du marché pourrait être la compensation offerte par M. le maire à France Pierre afin de le dédommager des sommes investies en vain sur le projet du parc du château.

enquête publique

le devenir  
du château  
et de son parc



## aux Ozoiriens de s'exprimer



La zone concernée par la révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols est celle entourée de rouge. C'est là que Sainte-Thérèse veut implanter - dans un premier temps - une école privée. En fait, le château et son parc sont directement concernés puisque si cette opération se faisait, l'établissement achèterait l'ensemble de la propriété. Dans cette hypothèse, les Ozoiriens n'auraient plus qu'à tirer un trait sur leurs espoirs de voir ce patrimoine collectif s'ouvrir au public. «Le château et son parc ne nous intéressent pas», vient de déclarer au «Parisien» M. le maire. À chacun de dire s'il est d'accord ou non avec ce point de vue.

Nous avons à peu près tout écrit, depuis deux ans, sur l'«affaire» du château de la Doutre et de son parc. Nos plus anciens lecteurs ont donc entre les mains les éléments nécessaires pour se forger une opinion. Les autres (ceux qui nous ont rejoint depuis ce fameux mois de septembre 2003 au cours duquel nous révélions l'existence de deux permis de construire illégalement accordés par la mairie) peuvent prendre contact avec le journal pour se procurer les exemplaires ayant abordé le sujet (1). Ils y découvriront sans doute matière à réflexion...

Cette (re)lecture les amènera, du moins le souhaitons-nous, à se rendre dans les locaux des services techniques de la mairie (voir plan ci-contre) afin de consigner leurs arguments sur les registres mis à leur disposition.

Surtout, ne vous dites pas : «A quoi bon, cela ne sert à rien». Faux: les enquêtes publiques ont aujourd'hui une réelle importance et un maire qui prendrait le risque de ne pas tenir compte de l'avis défavorable émis par un commissaire enquêteur a toutes les chances, s'il passe outre, de voir son projet annulé par les tribunaux. En outre, si vous découvrez en lisant le cahier que de très nombreux avis vont dans le sens inverse de celui que vous souhaitez exprimer, cela ne signifie pas que votre démarche a été inutile. Ce qui compte pour le commissaire enquêteur, ce n'est pas le nombre des avis favorables ou défavorables (ce n'est qu'un élément) mais surtout les arguments des uns et des autres.

Il peut donc être utile, avant de déposer, de se renseigner auprès de personnes ayant l'habitude de ce type d'enquête. Elles pourront vous indiquer les forces et les faiblesses des arguments des pour et des contre.

Lisez, si vous en avez le temps, les dépositions des personnes venues avant vous. Elles vous permettront peut-être d'y voir plus clair et recouperont vos préoccupations.

Si vous souhaitez déposer des documents n'oubliez pas de

consigner sur le cahier que vous l'avez fait en indiquant leur nombre exact et leur nature (pages manuscrites, photocopies, photographies...). Enfin, si cela vous semble préférable, passez dans les locaux des services techniques lorsque madame le commissaire enquêteur est présente. Vous pourrez alors mieux expliquer votre point de vue.

Allez, au travail. Vous avez jusqu'au 3 octobre.

Le dossier de l'enquête publique mis à la disposition des habitants est consultable au 3 rue Henri François jusqu'au 3 octobre.

- du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h 30 à 17h 30,  
- le samedi de 8h 30 à 12h.

Madame Marie-Françoise Sevrain, consultante en environnement, a été désignée par M. le Président du Tribunal Administratif de Melun comme Commissaire enquêteur. Elle recevra le public: le 24 septembre de 9 h à 12 h, le 30 septembre de 14 h à 17 h, le 3 octobre de 14 h à 17 h. Il est possible de déposer en son absence.

