

Cergy, le 17 OCT. 2024

Affaire suivie par Isabelle Renard  
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable  
[ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr](mailto:ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr)  
réf : SUAD/PP/IR/2024- 317

Lettre recommandée avec A.R.

Le préfet du Val-d'Oise

à

Monsieur le maire d'Osny  
Hôtel de Ville  
95520 OSNY

**Objet** : avis de l'État sur le projet de PLU arrêté le 20 juin 2024

**PI** : avis de la SNCF et RTE, 2 fiches sur des SIS

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU), le projet de PLU arrêté par le conseil municipal d'Osny a été réceptionné par mes services le 28 juin 2024. Je vous communique l'avis de l'État sur ce projet qui devra être intégré au dossier versé à l'enquête publique, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

J'émet un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte, au stade de l'approbation du PLU, des observations suivantes.

1) La production de logements sociaux

La production de logements locatifs sociaux (LLS) est un enjeu fort pour la commune. Avec un taux de 21,6 % de LLS au sein des résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2023, il manquait à cette date 209 LLS pour atteindre le taux légal de 25 %.

Le projet de PLU prévoit la construction de logements dans les secteurs Genicourt et Sainte-Marie de la ZAC de la Demi-Lieue en zone AUh, dans le secteur Paul Roth en zone UR et dans le diffus.

Le règlement du projet de PLU demande la réalisation :

- d'au moins 30 % de LLS pour tout projet de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé en zone urbaine résidentielle UA, UC ou UG,
- d'au moins 30 % de LLS pour tout programme de 90 logements ou plus en zone AUh.

Il serait utile de justifier dans le rapport de présentation comment l'application du seuil de 90 logements inscrit dans le règlement de la zone AUh permet d'atteindre l'objectif fixé par le PLH de réaliser 30 % de LLS à l'échelle de l'ensemble du secteur Génicourt où aucune opération n'a encore démarré. Les dispositions prévues dans le PLU pourraient être renforcées en inscrivant cet objectif dans les orientations d'aménagement ou de programmation (OAP) ou en abaissant le seuil de 90 logements.

## 2) Les servitudes d'utilité publique et les annexes du PLU

### a/ Les servitudes de protection du domaine public ferroviaire

La servitude T1 de protection du domaine public ferroviaire implique de ne pas laisser la végétation compromettre la sécurité des circulations ou gêner la visibilité de la signalisation ferroviaire. Or, le PLU prévoit des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles du domaine ferroviaire AB 117 et AB 118 situées à l'ouest de la commune. Conformément à l'avis de la SNCF du 31 juillet 2024 en pièce jointe, il convient de supprimer cette protection sur les parcelles AB 117 et AB 118.

### b/ Les servitudes liées au réseau public de transport d'électricité

Les demandes formulées dans l'avis RTE du 30 juillet 2024 en pièce jointe doivent être prises en compte. La servitude I4 vise à permettre l'élagage et l'abattage d'arbres aux abords des ouvrages électriques afin d'assurer leur bon fonctionnement et leur sécurité. Cette servitude est incompatible avec la protection des terrains en espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Une bande de 20 mètres de part et d'autre de la ligne aérienne de 63 kV Croix Saint-Baptiste – Méry - Puiseux doit être soustraite de l'espace boisé classé. Il convient de vérifier cette distance et de procéder au déclassement manquant. Par ailleurs, la liste des ouvrages aériens annexée au PLU doit être corrigée comme indiqué dans l'avis de RTE.

### c/ Les secteurs d'information sur les sols

La commune compte deux secteurs d'information sur les sols (SIS) - BP France et SEGO - instaurés par arrêté préfectoral le 23 mars 2023. Vous trouverez en pièces jointes les fiches des SIS annexées à cet arrêté préfectoral. Ces fiches doivent être annexées au PLU conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.

### d/ Les périmètres de protection des captages

Les captages dits « Le Parc » et « Missipipi » sont des captages d'eau destinée à la consommation humaine qui font l'objet de périmètres de protection instaurés par arrêté préfectoral le 30 novembre 1987. Cet arrêté ainsi que les cartes associées doivent être annexés au PLU, en application de l'article R.151-51 du code de l'urbanisme.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour examiner les difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer.

Le préfet,



Philippe COURT

Copie : Madame la secrétaire générale de la préfecture