

Conseil régional

**Le Vice-président**

Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental

S. Estes +amba  
C. Ma... V.T. DGJ



Saint-Ouen-sur-Seine, le 25 NOV. 2024

**MONSIEUR JEAN-MICHEL LEVESQUE  
MAIRE D'OSNY  
HÔTEL DE VILLE  
CHÂTEAU DE GROUCHY  
14, RUE WILLIAM THORNLEY  
95520 OSNY**

Réf : POLAT/DADT/N°D24-CRIDF-002210

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 4 juillet 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur votre projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU), arrêté par votre conseil municipal le 20 juin 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière de mobilités, votre projet de PLU encourage le développement l'offre de transports collectifs, contribue à sécuriser la circulation aux abords des lieux publics ou des équipements publics et prévoit de reconstituer et mailler les sentiers et chemins pédestres des zones agricoles. Au regard de la composition urbaine du territoire communal, l'ensemble de ces démarches vise à améliorer les liaisons inter-quartiers tout en valorisant l'intermodalité.

En matière d'équilibre territorial, votre projet de PLU retient l'objectif, à mesure que l'on se rapproche du centre-ville et de la gare, d'une centralité renforcée avec des espaces plus denses et plus mixtes en favorisant le renouvellement urbain. De même, votre projet contribue à soutenir et à diversifier les activités agricoles et maraîchères (circuit court, agriculture urbaine, jardins partagés, agriculture sociale et participative...), ce qui présente un réel intérêt dans une commune disposant encore de vastes espaces cultivés aux marges du plateau du Vexin. Votre projet de PLU entend également maintenir un équilibre entre emploi et habitat, en développant plusieurs projets d'aménagement, tout en prenant en considération le renouvellement de ses zones d'activités vieillissantes, notamment la ZA « Les Beaux Soleils », et en favorisant l'émergence et l'essor d'activités économiques nouvelles et complémentaires.

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85

[www.iledefrance.fr](http://www.iledefrance.fr)

En matière de préservation de l'environnement, je note une cohérence des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et des dispositions du projet de PLU avec les orientations régionales. S'agissant des extensions urbaines envisagées, notamment sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), elles sont conformes tant au SDRIF en vigueur qu'au SDRIF-E. Ce parti d'aménagement permet de préserver les espaces verts, agricoles et boisés entre la vallée de la Viosne et le plateau agricole du Vexin. Pour faire face à la pression foncière liée au développement de l'agglomération de Cergy-Pontoise, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique dédiée aux trames verte, bleue et noire souligne le parti pris de lutter contre la fragmentation de ces milieux naturels et à participer ainsi à la préservation de la biodiversité à l'échelle du territoire communal. Votre projet de PLU contribue ainsi à conforter ces trames, autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain, en vue d'améliorer la qualité du cadre de vie et réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E, en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « *zéro artificialisation nette – ZAN* » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Bruno LOUIS, Direction de l'aménagement durable du territoire  
[bruno.louis@iledefrance.fr](mailto:bruno.louis@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Osny (95)**

Population municipale (2021) : 17.277 habitants

Superficie : 1.232,10 hectares

Emploi (2021) : 8.633 emplois

Parc de logements (2021) : 6.621 logements

Osny appartient à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise qui regroupe 13 communes et 214.428 habitants (2021). Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, le territoire couvert par l'établissement public territorial fait partie de l'agglomération centrale, qui regroupe en tout 414 communes, qui correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE. La commune a décidé, par délibération en date du 23 septembre 2021, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) devant remplacer le PLU approuvé le 23 février 2006 puis modifié à plusieurs reprises (14 décembre 2007, 7 octobre 2010, 12 février 2014, 28 septembre 2017, 28 juin 2018, 16 février 2023) et révisé les 28 juin 2013 et 26 juin 2019.

#### 1 – Qualité du projet spatial

Le territoire communal est caractérisé par plusieurs entités urbaines : le cœur historique du secteur Aristide-Briand, le hameau d'Immarmont, les extensions à dominante pavillonnaire (notamment entre 1968 et 1982), les zones d'activités en partie sud (ZA « *Les Beaux Soleils* », ZA « *Parc de l'Horloge* ») et en partie nord à vocation commerciale en entrée de ville et d'agglomération (« *L'Oseraie* ») et la présence des deux grands domaines (Grouchy et Busagny) situés en cœur de ville le long de la Viosne. Au regard de ce contexte urbain, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de six axes (favoriser la biodiversité en ville, exemplarité en matière d'écologie urbaine, conforter la diversité du tissu économique, favoriser la mobilité pour tous, un territoire de cohésion, assurer un développement urbain compact).

Le projet de PLU intègre quatre opérations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :

- « *Centre-ville* » (15,8 hectares) dont l'enjeu principal vise à prolonger l'intensité urbaine de la rue Aristide-Briand jusqu'à la gare en améliorant les circulations douces ;
- « *Paul-Roth* » (2,1 hectares) qui a vocation à rationaliser l'établissement scolaire existant afin d'accueillir une quarantaine de nouveaux logements ;
- « *ZAC de la Demi-Lieue* » (36,6 hectares), au nord-est de la commune, opération multisites de part et d'autre de la RD915, qui propose une programmation mixte : deux sites à majorité résidentielle (« *Génicourt* » et « *Sainte-Marie* » pour la réalisation de 575 logements) et un destiné à l'activité économique qui correspond à une extension du secteur de « *L'Oseraie* ».
- « *Croix Saint-Siméon* » (10 hectares), à l'est de la commune, en limite de Pontoise, dont les principes d'aménagement intègrent un développement de l'offre commerciale et l'évolution d'équipements publics garantissant l'extension de l'hôpital de Pontoise.

Le projet de PLU intègre également une OAP thématique « *Trames verte, bleue et noire* » qui permet de protéger les espaces naturels remarquables ou plus ordinaires, permettant ainsi de garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

La consommation foncière du projet de PLU, à l'égard des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2024-2033 s'élève à environ 33,8 hectares, dont 29 hectares au sein de la ZAC de la Demi-Lieue et 4,8 hectares au sein de la Croix Saint-Siméon.

Du fait de sa situation charnière entre le PNR du Vexin et l'agglomération de Cergy-Pontoise, Osny priorise dans son PADD la protection de la biodiversité, notamment de ses espaces remarquables d'intérêt écologique (forêt de la Garenne, vallée-ripisylve de la Viosne, parc de Grouchy). La consolidation des trames verte, bleue et noire fait l'objet d'une OAP spécifique permettant d'intégrer de manière efficace et vertueuse le développement urbain au paysage et à l'environnement. De même, le projet communal prévoit un verdissement de la ville pour lutter contre le mécanisme d'îlots de chaleur en favorisant les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction.

Le projet de PLU contribue à promouvoir un urbanisme durable en encourageant la prise en compte d'une architecture bioclimatique, en favorisant la réalisation de constructions répondant aux critères de haute qualité environnementale tout en intégrant la rénovation thermique des bâtiments pour réduire la facture énergétique.

La valorisation et la protection du patrimoine bâti de la commune sont prises en considération, mais cette démarche aurait mérité une OAP dédiée.

### 3 – Développement économique

Osny bénéficie d'un dynamisme économique qui repose en particulier sur la présence sur son territoire de la zone d'activités commerciales de l'Oseraie en pleine expansion, de la zone commerciale de la Croix Saint-Siméon, limitrophe de Pontoise, du parc d'activités des Beaux Soleils accueillant des entreprises de haute technologie et du parc d'activités de l'Horloge.

Le projet de PLU veille au maintien et au développement du tissu commercial, notamment en centre-ville et dans le secteur de la Ravinière, au développement et au renouvellement des ZAE et au renforcement de la polarité médicale de Sainte-Marie.

Disposant d'espaces agricoles couvrant près de 40 % de son territoire, aux portes du Vexin, le projet de PLU vise à soutenir et à diversifier les activités agricoles en développant des zones de maraîchage, le circuit-court et l'agriculture urbaine (jardins partagés, permaculture...).

### 4 – Transports et déplacements

La ville dispose d'une desserte routière structurante (autoroute A15/N14, RD915, RD92, RD27) et bénéficie de la gare d'Osny (ligne « J » du Transilien). La commune bénéficie par ailleurs de plusieurs lignes de bus du réseau intercommunal qui irrigue son territoire et la connecte aux polarités et gares de Cergy (RER A et transilien ligne « L ») et de Pontoise (RER C et transilien lignes « H » et « J »).

Le projet de PLU aborde la question des mobilités en valorisant le développement des transports publics et des circulations douces. L'intermodalité est encouragée avec le renforcement du pôle gare, l'optimisation de l'offre de stationnement automobile et vélo à proximité des pôles générateurs de déplacements, tout en tenant compte de leur intégration qualitative dans les espaces publics (végétalisation, ...). Le plan local de déplacements (PLD) de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise permet d'encadrer et de favoriser la prise en compte de ces divers enjeux.

### 5 – Logement

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 1.700 logements afin de répondre à la croissance démographique projetée sur la période 2019-2033. La ville privilégie un scénario de croissance prévoyant environ 3.000 habitants supplémentaires d'ici 2033, soit 20.500 habitants à terme. Les principales opérations identifiées à ce jour concernent l'achèvement de la ZAC de la Demi-Lieue (345 logements), le secteur de renouvellement Paul-Roth (environ 40 logements), la densification au fil de l'eau du tissu bâti existant (environ 476 logements), plus environ 100 logements identifiés au sein du secteur centre-ville couvert par une OAP.

Le projet de PLU prévoit de mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel (pour les habitants et les nouveaux résidents, notamment les familles) et une offre en logement adaptée. Il prévoit également de maintenir et de développer l'action communale visant à apporter une réponse aux différentes situations de handicap ainsi qu'aux ménages modestes. L'objectif de la ville consiste à assurer un équilibre social de l'habitat, tout en apportant l'ensemble des services et équipements publics nécessaires.