

TOME 3

**EXPLICATION ET JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS**

CHAPITRE 00

PROPOS LIMINAIRES

Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'OSNY a été approuvé le 26 juin 2019. **Par délibération du 23 septembre 2021, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU** et a précisé les objectifs de cette révision :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, de développement économique, de développement durable, de protection de l'environnement et de la biodiversité,
- D'adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune,
- D'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- De redéfinir les secteurs de projet, notamment la ZAC de la Demi-Lieue,
- D'intégrer de nouvelles orientations d'aménagement.

La loi « Grenelle II » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies, etc. autant de thématiques en lien avec les préoccupations contemporaines.

En outre, la promulgation de la Loi ALUR a rendu nécessaire la révision du document opposable afin de pouvoir adapter la gestion du territoire face aux évolutions législatives impactant l'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, notamment). Par ailleurs, la mise en œuvre du SDRIF impose à la Ville, desservie par une ligne de transports en commun, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit

prendre en compte ».

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme d'Osny a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

Dans le TOME 1 (**Pièce n°1**) concernant le diagnostic socio-économique et le TOME 2 (**Pièce n°1**) sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**Pièce n°2**) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillé en orientations précises et rédigé afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF, le PLH, le PDUIF, notamment) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce n°3**) font mention, dans leur partie introductive, à des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;
- Le règlement écrit (**Pièce n°4**) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :
 - dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
 - dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
 - en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives.
- Les documents graphiques du règlement (**Pièce n°5**) comportent des plans thématiques permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent **TOME 3** est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de

la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivie d'une section expliquant «l'articulation avec les autres documents».

Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 26 juin 2019 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.

CHAPITRE 01

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

01

AVANT PROPOS

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénarios ont été proposés et discutés au sein du Comité de Pilotage du PLU. En tant qu'outils d'aide à la décision, ces scénarios ont permis de trouver des réponses aux interrogations suivantes :

- Combien d'habitants à horizon 2033 ?
- Combien de logements pour les accueillir ?
- Quelle consommation foncière ? etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU, zonage et règlement écrit notamment.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU et son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles...

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels et les habitants qui participent à la vie de la commune.

Le PADD de la commune d'OSNY a été officiellement débattu au sein du conseil municipal en date du 15 juin 2023.

02 LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La ville privilégie un scénario de croissance démographique mesurée et maîtrisée conduisant le territoire à une population d'**environ 20 500 habitants d'ici 2033**.

Cette orientation doit permettre à OSNY de répondre à plusieurs enjeux comme

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- faciliter le parcours résidentiel des habitants ;
- travailler au renouvellement urbain des tissus mutables existants afin de mieux qualifier le territoire.

	2019	2033
Population	17 446	20 500
Population supplémentaire	-	+ 3 054
Taille des ménages	2,59	2,49
Nb de logements du parc	6 598	8 301
Logements supplémentaires (nouveaux habitants)	-	1 227
Logements supplémentaires (point mort)	-	475
Total des logements supplémentaires	-	1 703

Ainsi, entre 2019 et 2033, la croissance démographique projetée induit :

- **environ 3 000 habitants supplémentaires ;**
- **la construction d'environ 1 230 logements pour l'accueil des nouveaux habitants ;**
- **la construction d'environ 475 logements issus du point mort (environ 34 logements par an) pour maintenir la population.**

03 LA JUSTIFICATION DE LA RÉPARTITION DES SECTEURS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le PADD prévoit la réalisation d'environ 1 700 logements afin de répondre à la croissance démographique projetée sur la période 2019-2033. Ces besoins constructifs doivent permettre à la fois l'accueil de la croissance démographique, mais aussi les besoins induits par le point mort.

A noter qu'entre 2019 (données INSEE disponibles pour déterminer le projet communal) et 2021 (derniers chiffres Sitadel disponibles avant débat du PADD), ce sont 744 logements qui ont été autorisés à Osny (base Sitadel). Ces 744 logements sont donc à retrancher de la projection de logements issue de l'hypothèse de développement (1 703-744 = 959). Une large partie de ces logements a été réalisée dans le diffus, en densification du tissu résidentiel existant.

Ainsi, la production de logements permettant de répondre à l'hypothèse de développement représente environ 960 logements décomposés comme suit :

- l'achèvement de la **ZAC de la Demi-Lieue** (575 logements dont 230 autorisés avant 2019 à retrancher : secteur Sainte-Marie, soit 345 logements),
- le secteur de renouvellement **Paul Roth** (environ 40 logements),
- la **densification au coup par coup** du tissu bâti existant (environ 476 logements) + environ 100 logements identifiés au sein du **secteur centre-ville** couvert par une OAP, soit environ 575 logements

Bilan des logements autorisés et à créer		
Localisation	Logements réalisés avant 2019	Nombre de logements à réaliser (2019-2033)
Logements autorisés entre 2019-2021 (SITADEL) (à retrancher)	-	744
ZAC de la Demi-Lieue (575 logements au total)	Génicourt	345
	Sainte-Marie	0
Paul Roth	-	40
Diffus (densification au coup par coup et renouvellement centre ville)		575
TOTAL du projet 2019-2033		1 703
Total à réaliser sur la période 2022-2033		960*

* 1 703-744 (déjà réalisés entre 2019 et 2021)=960

Ainsi, entre 2022 et 2033, il reste 960 logements à réaliser.

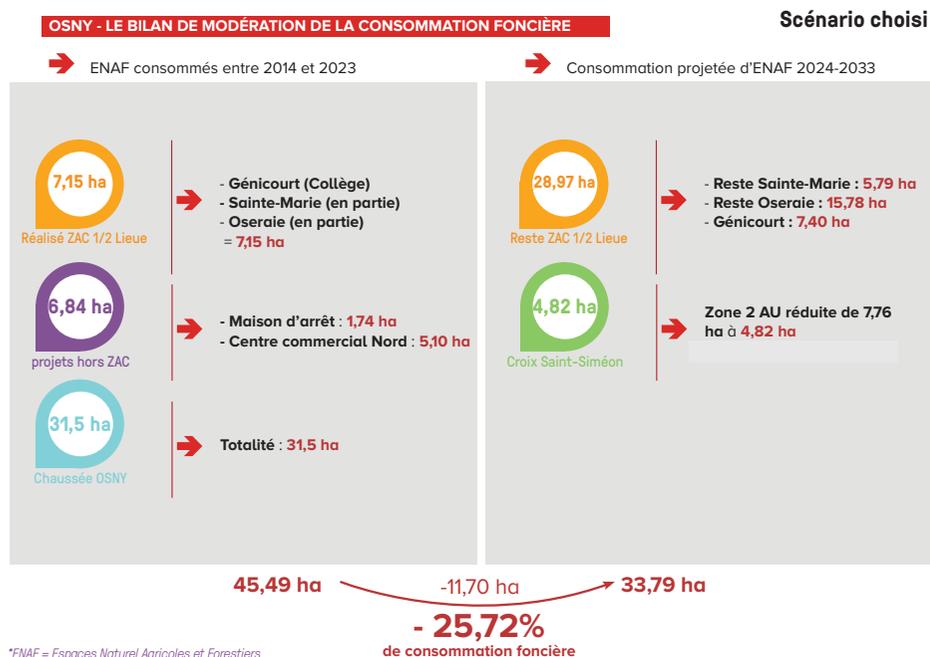
04

LA JUSTIFICATION DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La dynamique de construction entre 2014 et 2023 a impliqué la mobilisation de 57,5 ha de foncier communal dont environ 45,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartis comme suit :

La consommation foncière du projet de Plan Local d'Urbanisme, à l'égard des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2024-2033 est d'environ 33,8 hectares, soit une réduction de plus de 11,7 ha par rapport à la consommation enregistrée sur les dix dernières années (soit une réduction de 25,7 %).



05

UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de OSNY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...);
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables « environnement » et « devenir ».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PADD porte les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU. Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier.

Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de OSNY ont souhaité exprimer et formaliser une vision à l'horizon de 2033 au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 6 orientations majeures pour l'avenir de la commune.

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

06

RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 6 grandes orientations ont été mises en œuvre.

06.1.

LA VILLE NATURE

OSNY bénéficie d'un cadre de vie qualitatif. L'histoire ancienne du territoire a favorisé la préservation d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et identitaire à préserver entre la vallée de la Viosne et le plateau agricole du Vexin. Cependant au fil du temps, face à la pression foncière et à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, ces espaces naturels ont largement été consommés par l'urbanisation. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

3 OBJECTIFS

- 1.1.** PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ EN ASSURANT LA PRÉSERVATION VOIRE LA RECONSTITUTION DES PRINCIPAUX ENSEMBLES NATURELS DE LA COMMUNE
- 1.2.** CONSOLIDER/RECONSTITUER LES TRAMES VERTES ET BLEUES DU TERRITOIRE, SANS OMETTRE LA TRAME NOIRE
- 1.3.** INTÉGRER DE FAÇON EFFICACE ET VERTUEUSE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

06.2.

LA VILLE EXEMPLAIRE

OSNY souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles. Elle entend devenir encore plus une ville exemplaire.

4 OBJECTIFS

- 2.1.** PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ RÉPONDANT AUX ENJEUX DU 21ÈME SIÈCLE
- 2.2.** ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE SOUCIEUX DE LA SANTÉ ET DU BIEN-ÊTRE
- 2.3.** PROMOUVOIR UN VERDISSEMENT DE LA VILLE
- 2.4.** RATIONALISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE ET ASSURER UNE GESTION ÉCONOME VIS-À-VIS DE LA CONSOMMATION HUMAINE

06.3.

LA VILLE DYNAMIQUE

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants.

Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

Osny est un pôle économique local. Il concentre une variété d'activités économiques et attire, chaque jour, de nombreux travailleurs provenant des communes alentours. La ville se doit de préserver ses acquis (commerces de proximité et zone d'activités d'intérêt communautaire, ...), tout en étant à la pointe du développement d'activités économiques nouvelles et complémentaires. La gestion des mobilités domicile-travail constitue aussi un enjeu majeur. Aussi, la commune souhaite encourager le développement vertueux des activités agricoles.

5 OBJECTIFS

- 3.1.** CONSERVER ET RENFORCER L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ ET DE QUALITÉ
- 3.2.** CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES EXISTANTES
- 3.3.** SOUTENIR, DIVERSIFIER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET MARAÎCHÈRES
- 3.4.** SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE ET DES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL
- 3.5.** SOUTENIR L'OFFRE MÉDICALE ET PARAMÉDICALE SUR LE TERRITOIRE

06.4.

LA VILLE ACCESSIBLE

La commune est relativement bien desservie par les transports en commun, notamment grâce à sa gare et aux lignes de bus qui desservent le territoire. Malgré cela, les habitants de la commune sont toujours dépendants de la voiture individuelle. L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels. La circulation et le stationnement automobile demeurent ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif.

Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

4 OBJECTIFS

- 4.1.** AMÉLIORER LA QUALITÉ DES DÉPLACEMENTS SUR LE TERRITOIRE
- 4.2.** FAVORISER ET ENCOURAGER LES PRINCIPES DE L'ÉCO-MOBILITÉ, DÉVELOPPER LE MAILLAGE DES MOBILITÉS DOUCES
- 4.3.** ENCOURAGER L'INTERMODALITÉ AVEC COMME SUPPORT PRINCIPAL LA GARE
- 4.4.** OPTIMISER ET REPENSER L'OFFRE EN STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET EN STATIONNEMENT VÉLO

06.5.

LA VILLE SOLIDAIRE

Le parc de logements local est marqué une représentation plus importante du statut d'occupation «propriétaire» que celui de «locataire», mais également par un taux de vacance légèrement en dessous du taux frictionnel. La commune présente également parc de logements sociaux qui s'accroît mais qui ne permet pas encore de satisfaire aux obligations de la loi SRU.

Aussi, des difficultés de logement des personnes jeunes, des familles et des personnes aux revenus modestes peuvent être ressenties. L'objectif de la ville est de parvenir à assurer l'équilibre social de l'habitat, tout en apportant l'ensemble des services et équipements publics nécessaires. Enfin, l'un des défis de la ville est d'adapter son offre de logements aux changements socio-démographiques.

4 OBJECTIFS

- 5.1.** ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES POUR TOUS ET ACCESSIBLES PAR TOUS
- 5.2.** RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE
- 5.3.** DÉVELOPPER LES ACTIONS POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF
- 5.4.** ENCOURAGER ET SOUTENIR LE DYNAMISME ASSOCIATIF DANS LA VILLE

06.6.

LA VILLE STRUCTURÉE

En tant que pôle urbain d'influence, le territoire souhaite maintenir une croissance démographique maîtrisée et en profiter pour améliorer la structuration de son territoire selon deux logiques :

- une logique de centralité renforcée : l'espace doit être plus dense et plus mixte à mesure que l'on s'approche du centre-ville et de la gare,
- une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.

7 OBJECTIFS

- 6.1.** ENGAGER UNE ÉVOLUTION DE LA VILLE EN VEILLANT À NE PAS EN PERTURBER L'ÉQUILIBRE

- 
- 6.2.** ORGANISER UNE GESTION DE L'URBANISATION LA PLUS ÉCONOME POSSIBLE EN MATIÈRE DE FONCIER
 - 6.3.** DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE RÉNOVATION/RÉHABILITATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ OU NON ADAPTÉ
 - 6.4.** ŒUVRER POUR UN RENFORCEMENT DE LA STRUCTURATION URBAINE
 - 6.5.** FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS
 - 6.6.** AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE L'ESPACE PUBLIC
 - 6.7.** VALORISER ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI ET IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

07

UN PROJET RESPECTUEUX DES GRANDS PRINCIPES FONDAMENTAUX

07.1.

RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable".

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et

compréhensible par tous : "un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale ainsi qu'avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le SCoT de l'agglomération Cergy-Pontoise a été approuvé le 29 mars 2011. Il ne s'agit donc pas d'un document intégrateur.

Effectivement, depuis la loi du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle, portant Engagement National pour l'Environnement, et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.

Le SDRIF est, à l'heure de la rédaction du présent document, en cours de révision. C'est donc le document opposable à la date d'arrêt du projet qui est pris en compte, soit le SDRIF 2013.

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de OSNY sont développés dans le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement (TOMES 1 et 2). Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de la commune.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la

réflexion dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

07.2.

LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

07.2.1.

LE PRINCIPE DE L'ÉQUILIBRE

↳ RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

Les orientations 06.2, 06.3 et 06.4 du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière et renforçant la densification urbaine.

L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent aussi s'opérer en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

↳ DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

La commune a souhaité relancer sa croissance démographique tout en répondant aux enjeux soulignés par le SCOT de la CACP et par le SDRIF : ainsi la ville entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 20500 habitants en 2033 et ce, dans l'objectif de poursuivre un développement équilibré et maîtrisé. Cela sous-entend de mener une urbanisation phasée dans le temps, impliquant notamment la mobilisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante.

↳ UNE UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES NATURELS, PRÉSERVATION DES ESPACES FORESTIERS, PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS

L'axe 06 du PADD impose d'emblée un objectif de maîtrise du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, notamment dans ses orientations 06.2 et 06.3. En effet, le projet de PLU est notamment porté par l'affichage d'une mise en œuvre d'un renforcement de la structuration urbaine et par le renforcement de la densité humaine et de logements dans les quartiers centraux de façon rationnelle.

L'utilisation économe des espaces naturels passe, en complément de l'axe 06, par l'axe

O1 qui prévoit de renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la ville. Il s'agit ici, entre autre, de préserver les grands ensembles naturels du territoire. La protection des grands ensembles paysagers que sont le Bois de la Garenne, la vallée de la Viosne, le parc de Grouchy, pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain.

L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte et bleue de la commune. Par ailleurs, en renforçant la nature en ville (orientations O1.2 et O1.2), la commune entend poser les jalons d'une trame verte de «proche en proche» en préservant les principaux espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant sa trame bleue du territoire, sans omettre la trame noire.

↳ LES BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

L'axe O4 du PADD engage la commune à la mise en place des conditions d'une mobilité durable : l'ambition portée est celle d'une ville accessible en s'orientant vers une transition vers les mobilités douces.

L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement de pratiques d'éco-mobilité.

07.2.2.

LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

↳ LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

L'orientation 6.7 précise, quant à elle, que les éléments bâtis ou non bâtis, témoins du passé de la commune, doivent faire l'objet d'une protection et d'une valorisation primordiales au maintien de l'identité spécifique de la ville.

↳ L’AFFIRMATION DE LA PLACE DES CENTRES URBAINS

La revalorisation du centre du ville d'OSNY est portée par le PADD, notamment par son orientation 6.5 : œuvrer pour un renforcement de la structuration urbaine. Cette orientation encourage la restructuration urbaine afin de conduire à une meilleure

fonctionnalité du tissu central. Cette volonté se traduit aussi par la recherche de la préservation et le redéploiement des commerces de proximité dans cet espace qui constituent l'une des principales polarités du territoire.

↳ LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLE

L'orientation 4.1 du PADD donne pour objectif le traitement qualitatif des entrées de ville du territoire, par la recherche d'une valorisation des atouts paysagers et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers.

07.2.3.

LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

↳ LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est renforcé par les orientations 2.6. et 6.6. Elles visent à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi, elle donne comme objectifs la construction de logements diversifiés en statut, en taille et en type.

↳ LA MIXITÉ FONCTIONNELLE DANS L'HABITAT

L'orientation 2.7 vise, quant à elle, à assurer le déploiement de la mixité fonctionnelle et urbaine par la constitution de véritables quartiers combinant logements, services, commerces et équipements. Dans cet objectif, l'orientation 3.1. encourage le commerce de proximité afin de constituer des pôles de vie.

07.2.4.

LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées par le PADD par deux moyens différents. D'une part, l'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la qualité des espaces publics (orientation 6.7). Par ailleurs, l'orientation 4.1. qui vise à assurer un traitement qualitatif des entrées de ville et créer de véritables boulevards urbains doit, à terme, comporter des aménagements permettant une meilleure lisibilité de l'espace afin d'assurer sécurité et confort des usagers. L'objectif

est ici d'apaiser les circulations pour améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants.

07.2.5. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est notamment concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

S'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, les prescriptions du PPRN s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ces risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation.

En ce sens, l'orientation 2.2. du PADD vise à œuvrer pour un territoire soucieux de la santé et du bien être avec notamment une prise en compte des risques et nuisances dans le développement de la ville.

07.2.6. LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES

L'axe 1 du PADD a pour objectif la réconciliation de la ville et de son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de garantir l'attractivité d'OSNY par la mise en valeur des continuités écologiques. Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, ville dans un écrin naturel insérée entre l'ensemble boisé de la Garenne; l'ensemble agricole du Vexin et la Vallée de la Viosne.

Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne également de créer du lien entre le tissu urbain et ces grands ensembles naturels en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux parcs urbains et espaces publics notamment), mais aussi en donnant un rôle à la trame verte privée (jardins).

Enfin, la préservation des vastes emprises agricoles constitue un axe fondamental de la ville, convaincue par la nécessité de préserver la filière de production agricole, notamment par la mise en place de filières courtes.

07.2.7. LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'axe 6 vise à assurer un développement urbain compact et durable. Cela passe par une gestion plus économe en matière de foncier notamment par l'optimisation des densités résidentielles, la densification de l'enveloppe urbaine et l'exploitation de opportunités foncières du tissu existant. Le PADD prévoit en parallèle d'assurer un équilibre de cette future densification en préservant la nature en ville. Aussi, L'axe 1 entend intégrer de façon efficace et vertueuse le développement urbain au paysage et à l'environnement, avec notamment la volonté de s'engager dans une renaturation des espaces fortement artificialisés.

L'axe 2, Osny, ville exemplaire, affiche clairement l'ambition communale de limiter les espaces imperméabilisés. Aussi, le scénario de développement affiché au PADD prévoit une consommation foncière inférieure d'environ 25% à celle des 10 dernières années.

07.2.8. LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

↳ LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU XXIÈME SIÈCLE

L'axe 2 du PADD donne l'objectif d'une ville exemplaire avec la prise en compte des enjeux du XXIème siècle en assurant la promotion de la filière des énergies propres. Cet axe vise à encourager la production d'énergie propre en mettant à contribution les potentialités de son contexte géographique, mais aussi la rationalisation de la consommation des ressources du territoire comme l'eau et la réduction de la production de déchets. Enfin, l'orientation 2.1 doit engager la ville dans le développement d'un modèle d'urbanisme durable et de qualité.

↳ LE RENFORCEMENT D'UNE MOBILITÉ DURABLE

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (axe 4) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau déjà mis en place par la ville. L'objectif est aussi de développer l'offre en transports collectifs ainsi que les pratiques d'éco-mobilité et de covoiturage. Le pôle gare est aussi réaffirmé. Cet objectif générique entre ainsi en adéquation avec les orientations du PDUIF.

CHAPITRE 02

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

01

AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements».

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

Le Plan Local d'Urbanisme d'OSNY prévoit 4 OAP sectorielles et 1 OAP thématique.

02 LES OAP SECTORIELLES

02.1. L'OAP DE LA ZAC DE LA DEMI-LIEUE

Cette OAP couvre les trois sites de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue. Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. L'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier important proche des grands axes de communication et en lien direct avec le tissu bâti existant.

Si la programmation de la ZAC présente des logements permettant de répondre aux objectifs programmatiques du PADD (Génicourt et Sainte-Marie), elle présente aussi la réalisation d'un Collège, ainsi que d'activités économiques et de santé (Sainte Marie et Oseraie) qui participent au soutien de la diversification du tissu économique et des nouvelles formes de travail, ainsi qu'au soutien de l'offre médicale et para-médicale du territoire.

Aussi, la nécessité de foncier à destinations d'activités a été étudiée à l'échelle de l'agglomération de Cergy-Pontoise dont les disponibilités foncières sont rares et qui entend préserver son ration d'un emploi pour un habitant.

Les objectifs de l'OAP de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement d'OSNY à court et moyen termes ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCoT et PLH ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles

- naturels existants ;
- la connexion des futurs quartiers au reste de la ville ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



02.2.

L'OAP DU CENTRE-VILLE

Il s'agit ici d'un site à très fort enjeu pour la ville car il doit permettre la d'aller dans le sens d'une restructuration de la rue Aristide Briand afin de redynamiser le centre-ville.

Son emplacement en plein cœur de la commune à proximité des commerces, des services, des pôles d'équipements publics et des transports collectifs, en particulier de la gare, font de ce secteur un site stratégique.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec son environnement urbain proche ;
- améliorer l'accessibilité et apaiser le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux ;
- maintenir les poches de stationnement pour l'attractivité des commerces et services de proximité ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- répondre aux besoins en logements de manière rationnelle et participer à l'offre d'un parcours résidentiel afin de favoriser l'animation urbain et commerciale ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- accentuer la connexion entre le centre ville et les différents quartiers de la ville ainsi qu'avec le parc de Grouchy par la mise en place de mobilités douces ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

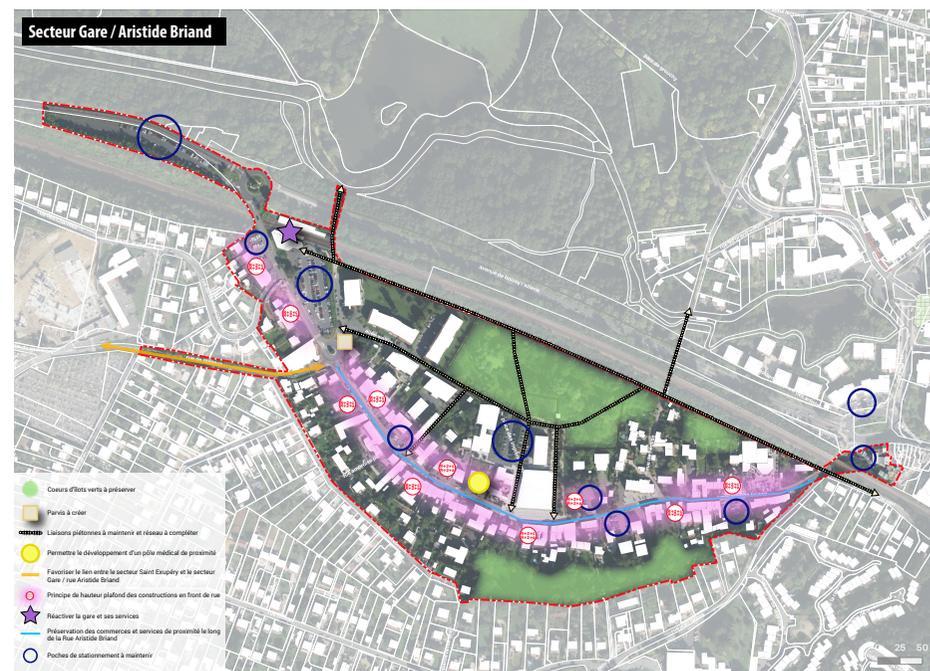


SCHÉMA DE L'OAP DU CENTRE-VILLE

02.3.

L'OAP DU SECTEUR DE LA CROIX-SAINT-SIMÉON

Il s'agit ici d'un site à enjeu pour la ville, l'agglomération, mais également pour l'Hôpital de Pontoise. Effectivement, il doit permettre à la fois le développement économique intercommunal, mais aussi l'extension de l'Hôpital de Pontoise. La composition générale du site garantit les liens fonctionnels et paysagers avec l'existant et notamment avec la zone commerciale au sud du périmètre et l'hôpital de Pontoise à l'Est.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- développer l'offre de commerciale , dans le cadre des besoins à l'échelle de l'agglomération Cergy Pontoise ;
- permettre l'évolution des équipements publics en garantissant l'extension de l'hôpital de Pontoise ;
- permettre une urbanisation qualitative, garantissant l'insertion des constructions dans leur environnement, la prise en compte des enjeux écologiques du site (notamment en matière de biodiversité et de continuités écologiques) et renforcer les interactions entre le périmètre de l'OAP et les espaces agricoles et/ou naturels à proximité qui ont un rôle tampon ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



02.2.

L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH

Le projet de requalification du secteur Paul Roth va permettre la rationalisation de l'établissement scolaire existant, mais aussi la création de logements en lien avec le tissu existant.

L'objectif général urbain est de penser une programmation cohérente avec le tissu dans lequel il s'insère.

L'urbanisation du site doit répondre à plusieurs objectifs :

- assurer la mise en place d'un tissu urbain mixte en adéquation avec son environnement urbain proche ;
- produire des logements pour assurer le développement d'OSNY à court et moyen termes ;
- améliorer l'accessibilité et apaiser le secteur pour les déplacements motorisés de même que pour les déplacements doux, ainsi que pour la dépose des élèves à l'école ;
- profiter de la desserte en transport collectif et de la proximité des équipements publics ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville ;
- permettre à l'équipement scolaire de répondre aux exigences fonctionnelles et environnementales ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.



SCHÉMA DE L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH

03 LES OAP THÉMATIQUES

03.1. L'OAP TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE (TVBN)

Le territoire d'OSNY a su, malgré son urbanisation au fil du temps, préserver de vastes espaces agricoles, en lien avec le Vexin ainsi que des zones naturelles en lien avec la Vallée de la Viosne.

En parallèle, son tissu bâti a connu ces dernières années une forte pression foncière qui a tendu à réduire les espaces nus de constructions et à contraindre de plus en plus la nature en ville. Les reliques naturelles encore existantes au sein de l'enveloppe urbaine doivent donc être préservées et mises en lien avec les réservoirs de biodiversité pour la reconstitution une trame écologique fonctionnelle.

L'OAP thématique trame verte, bleue et noire a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein de la ville.

Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Cergy-Pontoise, le Schéma Régional de la Région Île-de-France a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité,
- Les espaces relais de biodiversité,
- Le maillage écologique en milieu urbain.

L'OAP TVBN est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire

au règlement écrit qui définit notamment un pourcentage d'espaces libres, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

Elle se veut aussi pédagogique avec de nombreuses orientations illustrées, notamment à l'échelle du maillage écologique en milieu urbain qui concerne principalement l'échelle de la parcelle et donc des jardins des particuliers.

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la commune et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable Trame verte, bleue et noire à Osny.

CHAPITRE 03

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES DU PLU



01

LE CHAMP D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (**pièce n°4**). Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de OSNY en zones aux vocations diverses.

L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. (...)».

Selon l'article L.151-8, le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 :

- les zones urbaines dites zones U,
- les zones à urbaniser dites zones AU,
- les zones agricoles dites zones A,
- les zones naturelles dites zones N.

La commune d'OSNY compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UC, UG,

Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant

d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti. Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.

02

L'ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2

02.1.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#1)

Le Plan Local d'Urbanisme#1 tel qu'il a été approuvé dans sa dernière révision en date du 26 juin 2019, découpait le territoire d'OSNY en 31 zones et secteurs.

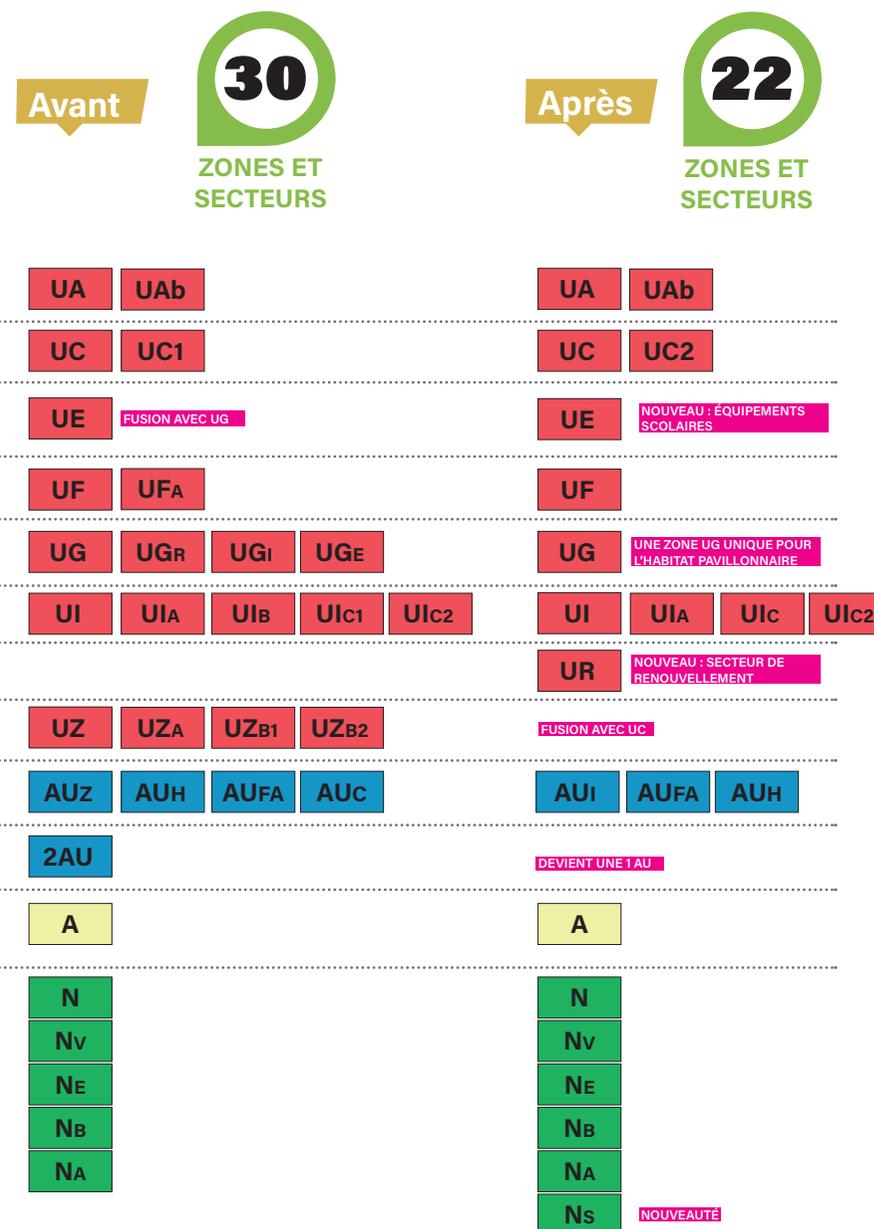
02.2.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#2)

Le Plan Local d'Urbanisme#2 a visé la rationalisation des zones et secteurs pour une lecture plus simple du zonage et du règlement. Ainsi, le territoire d'OSNY est découpé en 22 zones et secteurs au sein du PLU#2.

Les dispositions réglementaires du PLU d'OSNY ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans le projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.



Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Outre le toilettage opéré afin de simplifier la lecture du zonage et de le rendre plus cohérent, une nouvelle zone a vu le jour, la zone UE qui regroupe les équipements scolaires de la commune.

La zone UR a aussi vu le jour, il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain au cœur du tissu résidentiel de la commune.

Les zones à urbaniser ont aussi évolué et se sont adaptées aux objectifs du PADD.

La zone N a notamment vu naître un nouveau secteur, le secteur Ns, dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques.

03

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

03.1.

LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme «*peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter*».

Le PLU d'OSNY distingue ainsi **7 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal** :

- la zone UA ;
- la zone UC ;
- la zone UE ;
- la zone UF ;
- la zone UG ;
- la zone UI ;
- la zone UR.

Les lettres complétant le «U» («A», «C», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées par leur caractère, par leur destination et par leurs objectifs, traduits par des règles propres.

Un principe de sectorisation est également mis en place dans les zones UA, UC et UI.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'aux activités, aux services, et aux équipements publics et / ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il

- apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

03.1.1. LA ZONE UA

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien d'OSNY, à l'intérieur duquel se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics. Cette zone correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle qui est plutôt dense, qui a évolué avec le temps. Les constructions y sont implantées de par et d'autre de la rue principale, la rue Aristide Briand, selon les principes de la structure d'un village rue.

Le hameau d'Immarmont constitue le secteur UAb.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Les objectifs du PLU pour ces centres anciens sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central de ce centre ancien en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des coteaux : les dispositions relatives aux plantations permettent

une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;

- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions (maintien d'un front bâti) avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain. Cette densification est recherchée dans le secteur de la rue Aristide Briand, puisque proche de la gare. Elle permettra d'éviter la dévitalisation du centre, tout en évitant le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Le secteur UAb permet en plus l'évolution des constructions et installations existantes à destination d'exploitation agricole. Il s'agit d'un secteur présentant des règles plus strictes en matière d'emprise au sol et de hauteur puisqu'éloigné des centralités urbaines. Aussi les règles du secteur ont été définies afin de ne pas changer l'identité rurale du hameau.

Évolutions

La zone UA du PLU#2 reprend le principe le zonage UA du PLU#1 en deux parties (centre-ville et hameau d'Immarmont).

Seule une évolution a été apportée, notamment afin d'appliquer un zonage plus approprié quant au tissu urbain relevé :

- Tout le hameau d'Immarmont, qui présentait des parties en zone UA (secteur UAb) et en zone UG, est inclus au secteur UAb pour en garantir son unité ¹.



PLU #2

- UA
- UAb

PLU #1

- UA
- UAb

03.1.2.

LA ZONE UC

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux secteurs de la commune présentant l'habitat collectif du centre ville ainsi que du quartier de la Viosne et le quartier de la Ravinière.

Il s'agit d'une zone qui combine mixité fonctionnelle et diversité des typologies bâties puisqu'elle comprend à la fois de l'habitat individuel groupé et de l'habitat collectif.

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle, mais la diversité des fonctions urbaines y est encouragée.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à allier densité de l'habitat groupé ou collectif et cadre urbain de qualité.

Les objectifs du PLU pour ces quartiers sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone, en diversifiant les hauteurs et typologies, mais aussi les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien de formes urbaines diversifiées : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins une réduction de la hauteur maximale autorisée en contradiction avec le respect des lignes du paysage ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification

ainsi que le renouvellement urbain. Cette densification est recherchée dans les secteurs proches de la gare et des aménités locales afin d'éviter le mitage rural et naturel par ailleurs ;

- la protection des linéaires commerciaux ponctuels ;
- le maintien d'une trame verte au sein d'un tissu urbain fragmentaire.

Le secteur UC2 concerne principalement les secteurs d'habitat collectif du centre-ville, de part et d'autre de la voie ferrée.

Évolutions

La zone UC du PLU#2 reprend en grande partie le zonage UC du PLU#1 et a fait l'objet d'une fusion avec la zone UZ du PLU#1 qui correspondait aussi à une zone d'habitat collectif.

Ainsi, les évolutions apportées afin d'appliquer un zonage plus approprié quant au tissu urbain relevé sont les suivantes :

- ajout des secteurs de la zone UZ au secteur UC2 ① ;
- Intégration d'une enclave de la zone UG à la zone UC pour une meilleure cohérence et en permettre sa densification ② ;
- soustraction des emprises des deux équipements scolaires pour intégration à la zone dédiée (UE) ③ ;
- intégration au secteur UC2 du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), inclus au PLU#1 au sein d'une zone d'activités économiques, pour en permettre son évolution ④.



- PLU #2**
 - UC
 - UC2
- PLU #1**
 - UC
 - UC1

03.1.3.

LA ZONE UE

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE couvre les secteurs de la ville dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif et principalement aux établissements scolaires.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Elle est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services et à permettre leur évolution ainsi que leur modernisation.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de mettre en place un règlement souple permettant de ne pas entraver les adaptations futures à prévoir du fait de l'arrivée de nouvelles populations, mais aussi de ne pas empêcher les éventuelles mises aux normes actuelles ou à venir.

Par ailleurs, il s'agit ici de conforter la densité des espaces non bâtis afin de pérenniser la nature en ville (trame verte résiduelle) particulièrement importante aux abords des équipements publics et que la commune entend approfondir notamment par les projets de désimperméabilisation des cours d'écoles.

Évolutions

La zone UE est une création du PLU#2. Les équipements scolaires de la ville étaient principalement compris dans les secteurs résidentiels de la commune comme les zones UG ou UC.

La zone a aussi intégré la zone UF qui concernait le Lycée Paul Émile Victor ainsi que des équipements sportifs ❶, la Maison d'arrêt du Val-d'Oise ❷, ainsi que les secteurs d'équipements publics de plein air au sud de la commune, le long de l'A15 ❸.



PLU #2
Ue

PLU #1
UF

03.1.4.

LA ZONE UF

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UF couvre le secteur de la ville dédié aux équipements de santé du centre Hospitalier privé Sainte Marie.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La zone UF est destinée à favoriser le renforcement des équipements et des services de la commune et à permettre leur évolution ainsi que leur modernisation.

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de mettre en place un règlement souple permettant de ne pas entraver les adaptations futures à prévoir et de ne pas empêcher les éventuelles mises aux normes actuelles ou à venir.

La zone présente des règles spécifiques du fait de sa contiguïté avec la RD915, recul plus encadré.

Par ailleurs, il s'agit d'un secteur d'entrée de ville qui doit tendre vers une meilleure qualité paysagère et participer à l'objectif de valorisation de la trame verte urbaine.

Évolutions

Il s'agissait du secteur UFa du PLU#1 qui présente aujourd'hui une zone dédiée.



PLU #2
UF

PLU #1
UFa

03.1.5.

LA ZONE UG

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UG correspond au vaste territoire occupé essentiellement par de l'habitat individuel. Elle est située de part et d'autre de la voie ferrée.

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère de tissu pavillonnaire et ses cœurs d'îlots afin de limiter les possibilités de densification spontanée.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu résidentiel, tout en permettant sa densification respectueuse d'un maintien de la trame verte urbaine. Effectivement, la zone UG est la plus étendue de la commune, elle doit ainsi être garante des continuités écologiques en pas japonais de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs du PLU pour la zone UG sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une limitation de la densification urbaine ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles cadrant la constructibilité ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800 m² de surface de plancher ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire et sur les lisières par la préservation des cœurs d'îlots notamment.

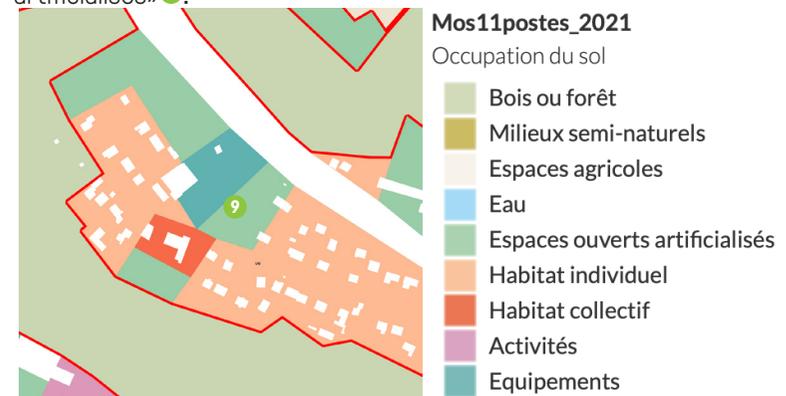
Évolutions

La zone UG du PLU#2 reprend le principe le zonage UG mais simplifie son découpage puisqu'elle ne présente plus de secteur qui ont tous été intégrés à la zone UG principale. Effectivement, leurs règles de volume et d'implantation très proches ne

justifiaient pas une telle architecture de zonage.

Les évolutions apportées à la zone UG, outre l'exclusion des équipements scolaire de l'enveloppe résidentielle, sont les suivantes :

- les parties dédiées à l'habitat de la zone UE du PLU#1 qui présentait deux secteurs au nord de la RD915 ont été intégrées à la zone UG du PLU#2, leur tissu correspondant à celui de la zone UG définie ① ;
- des parties de la zone UG ont été rendues à la zone N dans des secteurs sensibles de la vallée de la Viosne. Il s'agissait de secteurs très en pente et intégré à un corridor multi-trames du PADD ②, présentant une densité boisée importante en lien avec un boisement intégré à une zone N renforçant un corridor écologique identifié au PADD ③ ou compris au sein de zones humides identifiées par la DRIEAT ④ ;
- les enveloppes bâties Est et Ouest du hameau d'Immarmont ont été intégrée à la zone UAb ⑤ ;
- un secteur de renouvellement UR a été exclu de la zone UG pour permettre son évolution ⑥ ;
- pour plus de cohérence, le secteur a été intégré à la zone UC ⑦ ;
- les fonds de jardins boisés et pentus de la côte des Pâtis ont été rendu à la zone N ⑧ ;
- régularisation des abords du complexe associatif dont l'emprise est artificialisée et considérés au MOS 2021 comme des espaces «d'équipement» et «ouverts artificialisés» ⑨.





PLU #2

UG

PLU #1

UE

UG

UGe

UGI

UGr

03.1.6.

LA ZONE UR

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UR correspond à un secteur de renouvellement urbain de la ville : le secteur Paul Roth qui fait l'objet d'une OAP.

Cette zone présente aujourd'hui un groupe scolaire vétuste que la commune souhaite rationaliser et rénover. Sa rationalisation permettra de libérer une partie du foncier pour la création de logements. La zone UR entend donc être un des outils du PLU#2 pour permettre l'augmentation de la densité bâtie et humaines au sein de l'enveloppe bâtie dans le droit fil des objectifs alloués par le SDRIF.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à allier la cohabitation entre un équipement scolaire et la densité de l'habitat groupé ou de petits collectifs, le tout dans un cadre urbain de qualité.

Les objectifs du PLU pour ce secteur sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone, en diversifiant les hauteurs et typologies, mais aussi les fonctions urbaines : équipement et habitat ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- la mise en place d'un règlement souple permettant le respect des caractéristiques du tissu urbain environnant et tout en favorisant la densification ainsi que le renouvellement urbain ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

Évolutions

La zone UR est une création du PLU#2. Le site était intégré à la zone UG au PLU#1.



PLU #2

Ur

PLU #1

UG

UGe

UGI

UGr

03.1.7.

LA ZONE UI

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI correspond aux secteurs de la commune accueillant spécifiquement des activités économiques, commerciales et industrielles pour l'essentiel. Elle comprend les secteurs :

- **U1a** : secteur d'activités de type tertiaires incluses dans le tissu résidentiel de la commune ;
- **U1c** : à l'intérieur duquel on retrouve spécifiquement des activités commerciales et de services ;
- **U1c2** : à l'intérieur duquel on retrouve spécifiquement des activités mixtes : commerciales et de services, ainsi que des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à renforcer les activités économiques du territoire en favorisant une urbanisation qualitative des zones économiques.

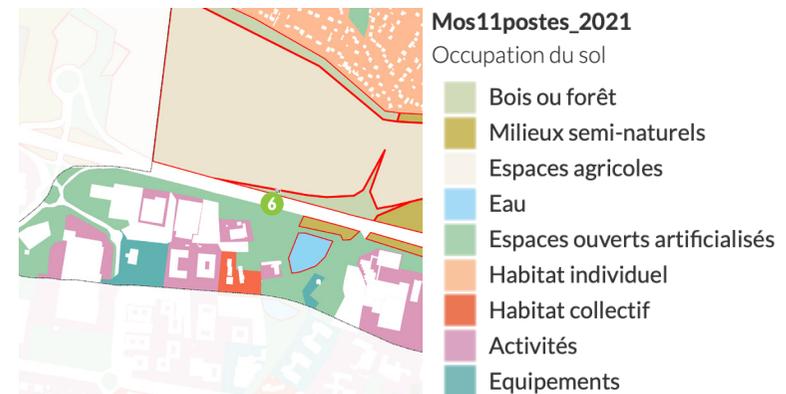
Les objectifs du PLU pour ces zones sont de plusieurs ordres :

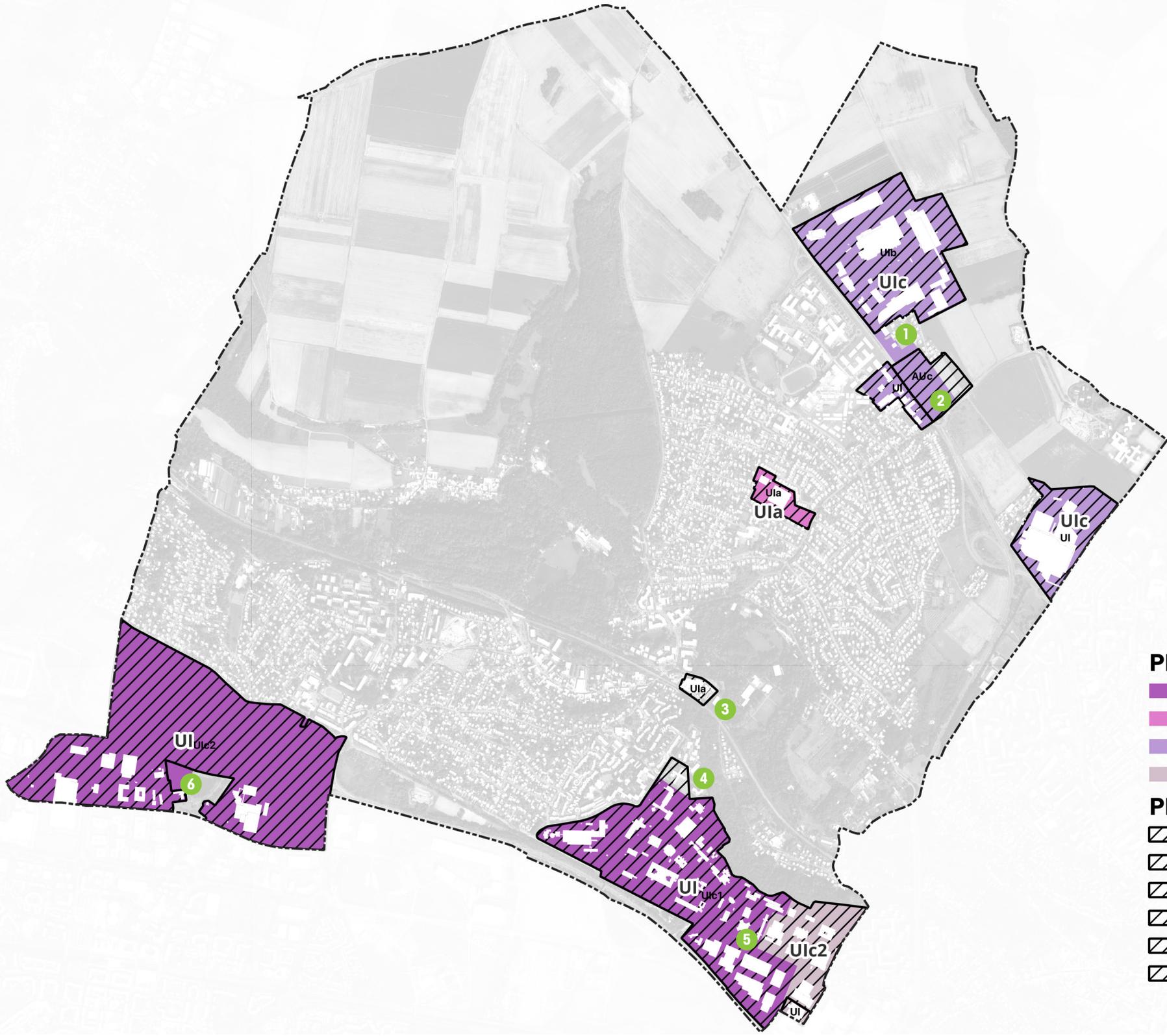
- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité ;
- le développement du couvert végétal des zones ;
- la densification des zones pour une optimisation du foncier dédié aux activités ;
- la contribution à une urbanisation qualitative de ces zones.

Évolutions

La zone UI du PLU#2 reprend en grande partie le zonage UI du PLU#1. Ainsi, les évolutions apportées afin d'appliquer un zonage plus approprié quant au tissu urbain relevé sont les suivantes :

- la partie de la zone UE du PLU#1 dédiée aux activités économiques a rejoint le secteur U1c ① ;
- la partie de la zone AUc du PLU#1 déjà construite a été intégrée à la zone U1c ② ;
- le secteur U1a au nord de la voie ferrée a été intégré à la zone UC pour plus de cohérence, la commune ne souhaitant pas nécessairement voir maintenir de l'activité dans ce secteur et permettant ainsi son renouvellement potentiel ③ ;
- intégration au secteur UC2 du centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), inclus au PLU#1 au sein de la UIC1, pour en permettre son évolution ④ ;
- découpage en deux secteurs du parc d'activités des Beaux Soleils : sa partie Ouest étant destinée principalement à des activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire (UI), au contraire de sa partie Est que la commune souhaite plus mixte (UIC2) ⑤ ;
- intégration d'une partie de zone N à la zone UI, dans la continuité des constructions existantes. Il s'agit d'un secteur identifié au MOS 2021 comme déjà artificialisé (espaces ouverts artificialisés) ⑥ .





PLU #2

- UI
- Ula
- Ulc
- Ulc2

PLU #1

- AUc
- UI
- Ula
- Ulb
- Ulc1
- Ulc2

03.2.

LES ZONES À URBANISER

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à échéance du PLU#2.

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate. Le règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. L'urbanisation pourra se faire en compatibilité avec le schéma d'organisation émanant des Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes dans le dossier du PLU#2, conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les OAP assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

03.2.1.

LA ZONE 1AU

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

Cinq zones 1AU sont présentes dans le PLU#2 elles sont réparties selon 3 secteurs dans le zonage :

- le secteur **1AUh** des sites Génicourt et Sainte Marie de la ZAC de la Demi-Lieue destiné à l'accueil de logements ;
- le secteur **1AUfa** du site Sainte-Marie de la ZAC de la Demi-Lieue destiné à l'accueil de l'agrandissement du pôle de santé Sainte Marie ;
- le secteur **1AUi** du site Oseraie de la ZAC de la Demi-Lieue et du site de la Croix Saint Siméon destinés à l'accueil d'activités économiques.

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte et bleue présente sur les sites existants, tout en appréhendant les risques et nuisances.

Les objectifs pour les ces cinq zones sont :

- assurer la capacité de croissance et de décohabitation de la commune au sein de son territoire afin d'assurer son développement et d'assurer la pérennité des équipements existants ;
- poursuivre l'urbanisation en continuité directe de l'enveloppe urbaine et notamment à proximité des réseaux, des équipements et des axes de transports collectifs ;
- maintenir une cohérence dans les formes bâties, tout en permettant une certaine diversité des constructions : règles d'implantation, densité, hauteur favorable à la programmation d'un habitat intermédiaire et de petits collectifs en respectant les règles de densité émanant du SCoT, du PLH et du SDRIF ;
- assurer la souplesse dans les règles relatives à l'aspect des constructions tout en conservant l'esprit du tissu local ;
- mettre en place un schéma d'aménagement pour garantir une meilleure cohérence des projets à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Évolutions

La zone AU du PLU#2 reprend les principes du zonage AU du PLU#1. Elle reprend les trois sites de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue ainsi que le secteur de la Croix Saint Siméon.

Ainsi, les évolutions apportées afin d'appliquer un zonage en adéquation avec les ambitions communales et les objectifs du PADD sont les suivantes :

- la partie de la zone AUc du PLU#1 déjà construite a été intégrée à la zone Ulc ① ;
- la zone 2AUz du PLU#1 du secteur de la Croix Saint Siméon a été réduite en termes de superficie au profit de la zone naturelle et ce afin d'inscrire le projet communal dans une modération de sa consommation foncière par rapport à sa consommation passée, conformément aux objectifs du PADD ② ;
- l'emprise du nouveau collège Marie-José Percec déjà construit a été intégré à la zone UE dédiée aux équipements publics ③ ;
- un secteur AUh a été ajouté. Il s'agit d'un secteur d'habitat créé en compensation des logements initialement projetés au sein du secteur «Oseraie». Effectivement, la commune ne souhaite pas la réalisation de nouveaux logements au delà de la RD915 qui marque une frontière avec le reste de la commune. Ainsi pour respecter l'équilibre de la ZAC de la Demi-Lieue, une compensation du nombre de logements initialement prévu était à opérer ④.



- PLU #2**
- AUFa
 - AUh
 - AUi
- PLU #1**
- 2AUz
 - AUc
 - AUFa
 - AUh
 - AUz

03.3.**LES ZONES AGRICOLES****A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune localisés principalement dans la partie Nord et Ouest du territoire communal. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités agricoles, forestières et des services publics et/ou d'intérêt collectif.

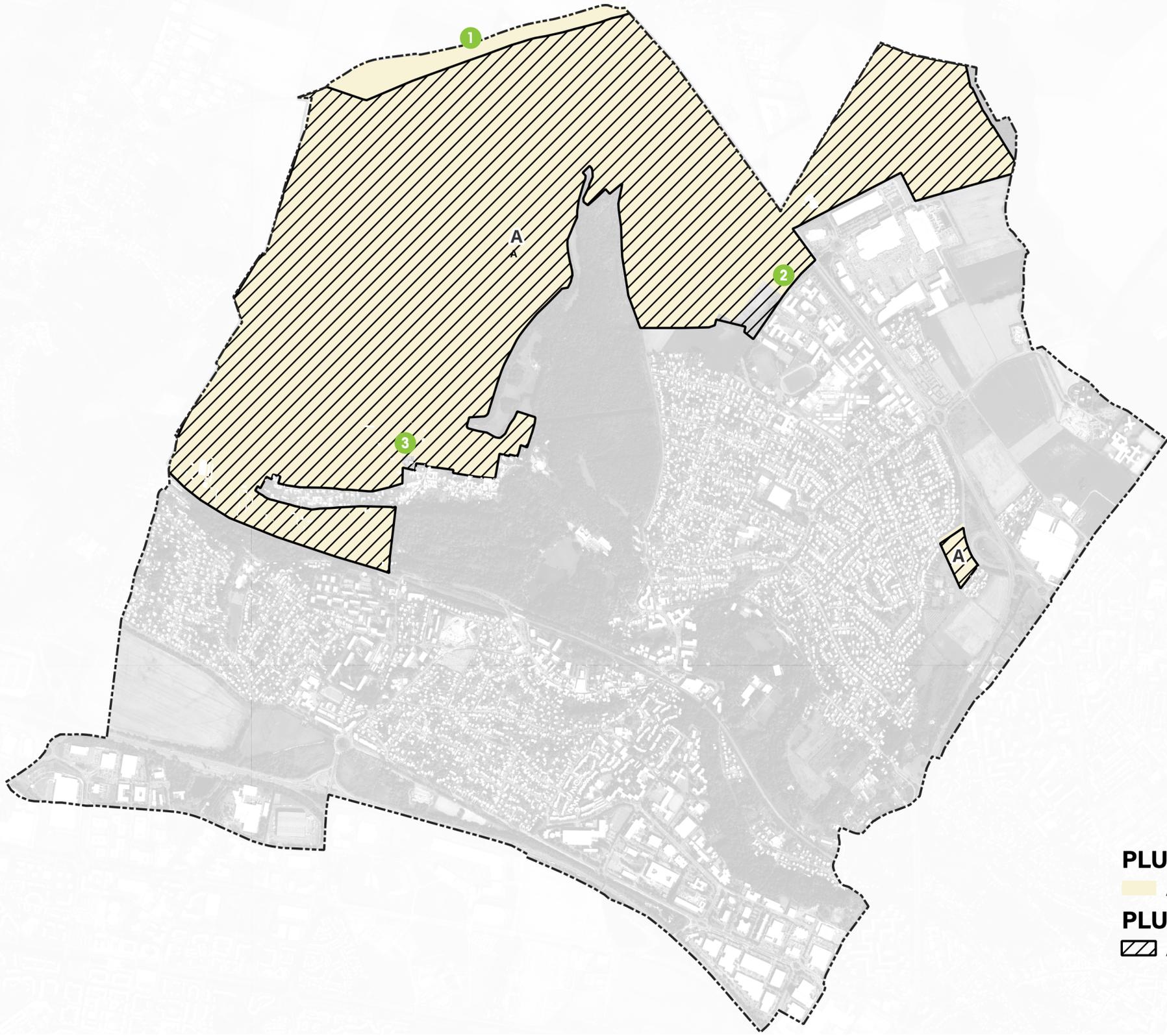
B. OBJECTIFS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les surfaces agricoles de la ville. Il s'agit ici de préserver le paysage agricole en lien avec le Vexin Français et permettre le maintien, voire le développement de l'activité agricole.

Évolutions

La zone A du PLU#2 reprend les périmètres des zones A du PLU#1. Cependant plusieurs ajustements ont été apportés :

- une bande Nord de la commune était classée en zone N alors qu'il s'agit de la continuité des parcelles agricoles adjacentes ① ;
- la zone AUh créée a été soustraite de la zone A ② ;
- l'école du Hameau d'Immarmont était intégrée à la zone agricole. Elle a été intégrée à la zone UE dédiée aux équipements publics ③.



PLU #2

A

PLU #1

A

03.3.

LES ZONES NATURELLES

A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Na** : zone naturelle caractérisée par des installations sportives et de plein air ;
- **Nb** : zone naturelle correspondant au domaine de Buzagny et ses équipements scolaires
- **Ne** : zone naturelle caractérisée par des petits jardins et jardins familiaux, partagés et cultivés ;
- **Ns** : Zone naturelle dédiée à l'accueil de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque ;
- **Nv** : Zone naturelle caractérisée par l'aire d'accueil des gens du voyage.

B. OBJECTIFS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de :

- préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- préserver les secteurs de jardins familiaux ainsi que de loisirs de plein air ;
- permettre de développement des énergies renouvelables sur le territoire ;
- permettre l'accueil des gens du voyage ;
- renforcer la trame verte et bleue du territoire.

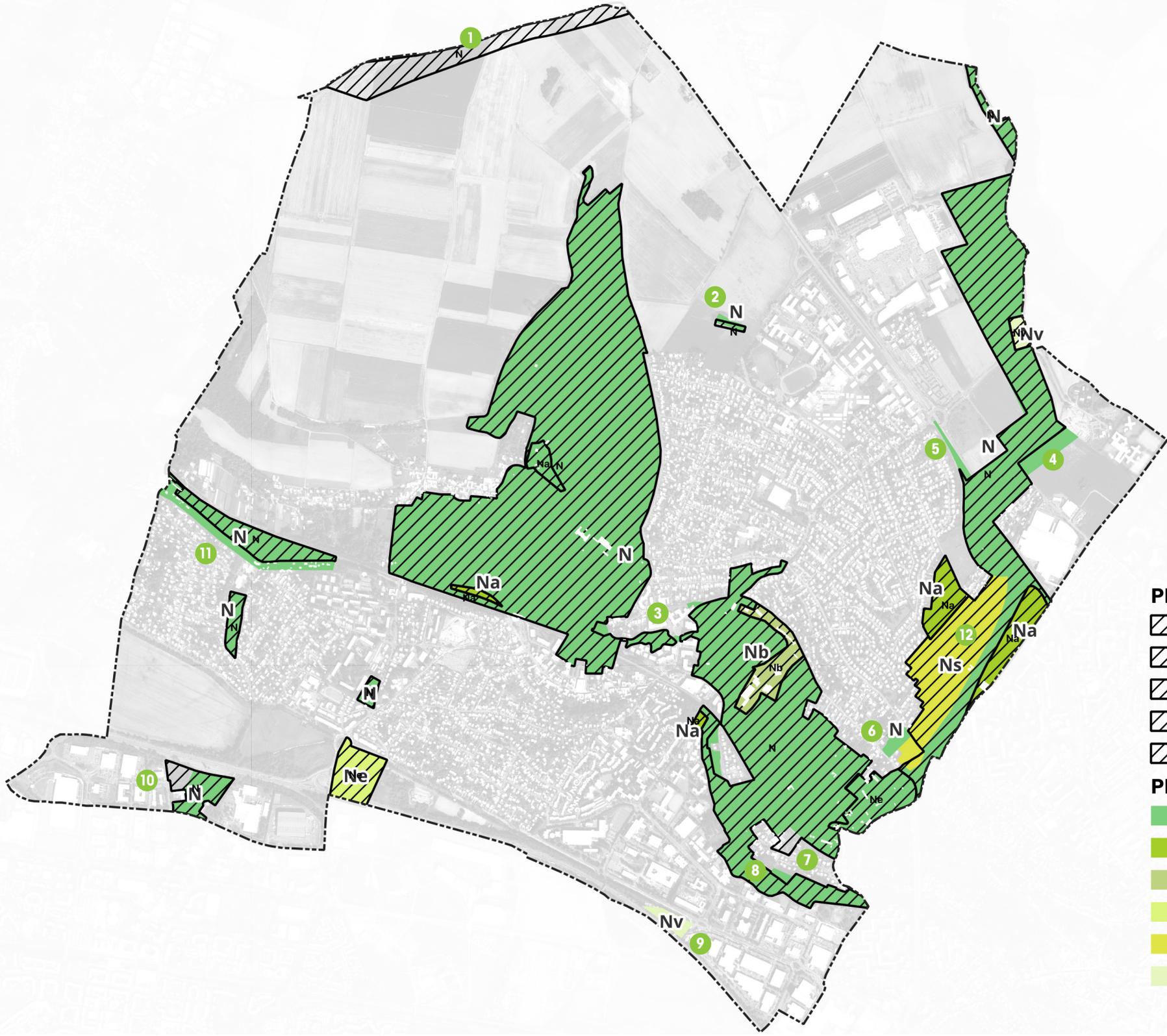
Évolutions

La zone N du PLU#2 reprend les périmètres des zones N du PLU#1. Cependant plusieurs ajustements ont été apportés :

- une bande Nord de la commune était classée en zone N alors qu'il s'agit de la

continuité des parcelles agricoles adjacentes. Elle a donc été rendue à la zone A ¹ ;

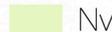
- un bosquet en zone agricole était identifié en zone N. Son périmètre a été réajusté en fonction de la réalité du terrain ² ;
- le lien entre le Bois de la Garenne et le Bois des Pâtis a été renforcé par une continuité de la zone N entre les deux. Cette modification renforce la continuité écologique à conforter identifiée au PADD et au sein de l'OAP TVBN ³ ;
- la zone 2AUz du PLU#1 du secteur de la Croix Saint Siméon (AUi au PLU#2) a été réduite en termes de superficie au profit de la zone naturelle et ce afin d'inscrire le projet communal dans une modération de sa consommation foncière par rapport à sa consommation passée ⁴ ;
- les abords boisés de la RD915 étaient inclus dans la zone AUZ du PLU#1. Pour plus de cohérence, ils ont intégré la zone N ⁵ ;
- le site présente une densité boisée importante que la commune souhaite préserver dans ce secteur de corridor écologique identifié au PADD ⁶ ;
- régularisation des abords du complexe associatif dont l'emprise est artificialisée et considérés au MOS 2021 comme des espaces «d'équipement» et «ouverts artificialisés» (cf. justification des évolutions de la zone UG) ⁷ ;
- la zone présente une densité boisée importante que la commune souhaite préserver dans ce secteur de corridor écologique identifié au PADD ⁸ ;
- la zone d'accueil des gens du voyage était intégrée à la zone UE (équipements publics) au PLU#1. Elle rejoint la zone Nv dédiée aux aires d'accueil des gens du voyage au PLU#2 ⁹ ;
- intégration d'une partie de zone N à la zone UI, dans la continuité des constructions existantes. Il s'agit d'un secteur identifié au MOS 2021 comme déjà artificialisé (espaces ouverts artificialisés) (cf. justification de la zone UI) ¹⁰ ;
- une partie de la zone UG a été rendue à la zone N. Il s'agit d'un secteur sensible de la vallée de la Viosne, très en pente et intégré à un corridor multi-trames du PADD ¹¹ ;
- création de la zone Ns pour la production d'énergie photovoltaïque, en lien avec l'orientation du PADD visant à «Promouvoir la filière des énergies propres dans une logique d'excellence énergétique» ¹².



PLU#1

-  N
-  Na
-  Nb
-  Ne
-  Nv

PLU#2

-  N
-  Na
-  Nb
-  Ne
-  Ns
-  Nv

04

DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES QUI SE SUPERPOSENT AU ZONAGE DU PLU

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques.**

03.1.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés de la commune concernent uniquement le Bois de la Garenne, ainsi que la frange Nord du territoire communal, en limite de la commune d'Ennery.

Considérant le rôle paysager et écologique du Bois de la Garenne et de la coulée boisée à l'échelle intercommunale qui longe le Nord de la commune, la ville a pris la décision de maintenir ces boisements en EBC, dans le droit fil des orientations du PADD.

Au total, près de 54 ha sont classés en Espaces Boisés Classés à OSNY.

Évolutions

Le PLU#2 a repris les éléments identifiés en Espaces Boisés Classés que le PLU#1 avait mis en place :

- Bois de la Garenne ① ;
- Coulée boisée d'envergure intercommunale ② ;



 Espaces Boisés Classés [6]

03.2.

LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Il s'agit de boisements qui sont, dans la plupart des cas, en zone naturelle et agricole, plus particulièrement au sein de la Vallée de la Viosne, dont la préservation est importante même si des ajustements peuvent y être opérés avec des mesures de compensation, et ce pour ne pas figer les capacités de densification, notamment en zone urbaine. Ponctuellement ces espaces concernent des espaces urbanisés.

Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville, naturels, agricoles ou urbains. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics ou d'alignements d'arbres emblématiques et fonctionnalisés.

Le zonage repère également un sujet singulièrement majestueux et identitaire pour la commune, il s'agit du tilleul du Parc de Grouchy.

Évolutions

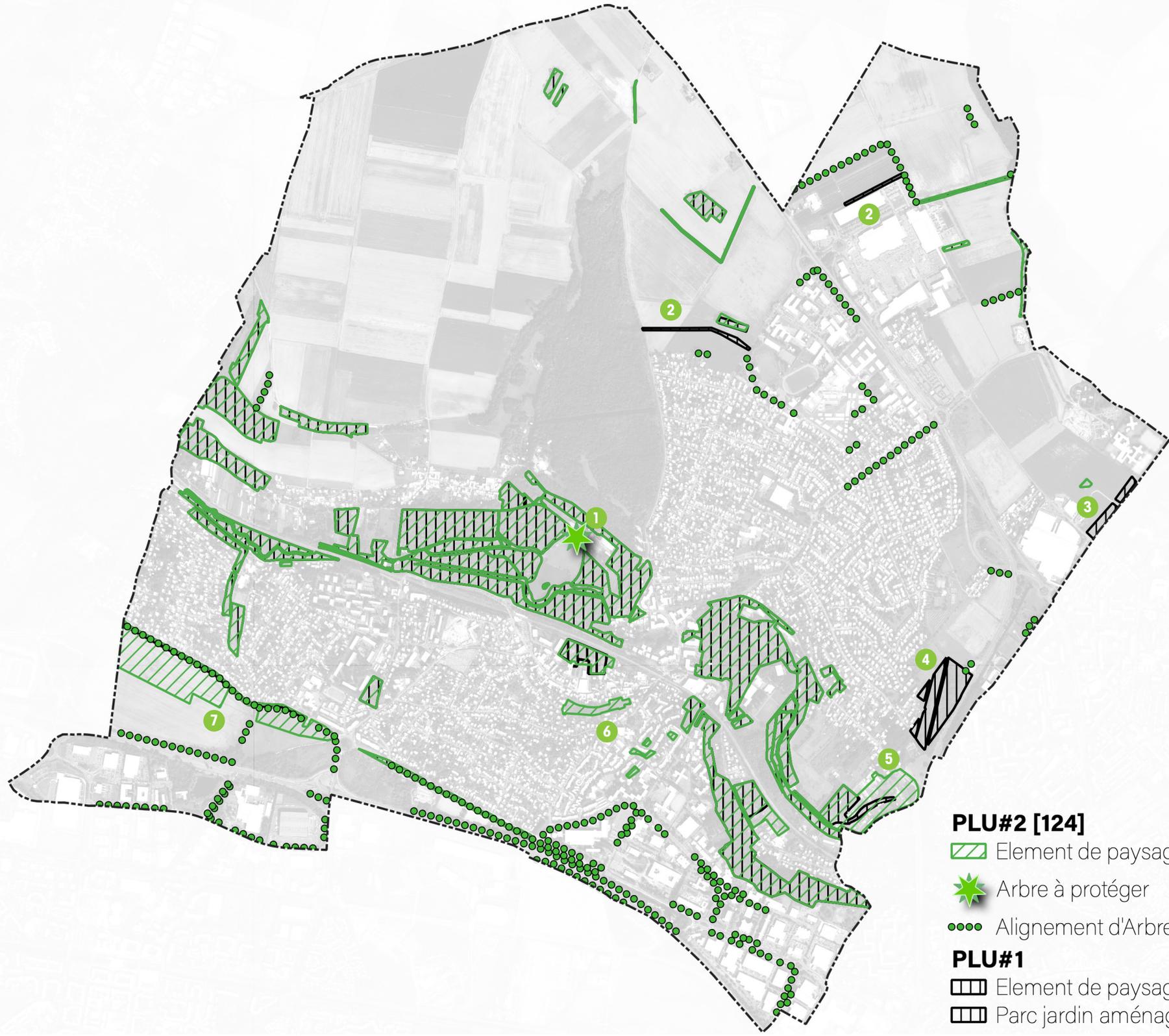
Le PLU#2 a introduit la protection des alignements d'arbres. Il s'agit d'une ambition communale visée dans les orientations du PADD (1.2.) «Préserver la trame des alignements d'arbres remarquables ainsi que les lisières de l'enveloppe urbaine donnant

sur le Grand Paysage.»

Le PLU#2 a maintenu la protection du tilleul du Parc de Grouchy identifié au PLU#1 ①.

Les espaces paysagers remarquables surfaciques du PLU#1 ont été majoritairement repris au PLU#2. Les ajustements suivants ont été opérés :

- des haies à préserver qui ne présentaient pas de réalité sur le terrain ont été supprimées ② ;
- des espaces paysagers à créer en limite avec Pontoise, au sein du périmètre de l'OAP Croix Saint Siméon ont été supprimés puisqu'il n'étaient pas en cohérence avec le projet de permettre une continuité entre l'hôpital de Pontoise et son extension et services liés sur la commune d'Osny ③ ;
- des espaces paysagers à créer au sein de la nouvelle zone Ns ont été supprimés puisqu'il n'étaient pas en cohérence avec le projet de développement des énergies photovoltaïques ④ ;
- renforcement de la continuité écologique identifiée au PADD ⑤ ;
- des cœurs d'îlots à préserver au sein du centre ville ont été ajoutés. Ils concourent à l'orientation visant à «préserver et intensifier la trame verdoyante des cœurs d'îlot afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et développer la trame verte en ville» ⑥ ;
- la zone UI est traversée par des lignes haute tension. La commune souhaite végétaliser la partie non constructible sous les lignes est ainsi conforter la continuité écologique de la Chaussée Jules César identifiée au SDRIF ⑦.



PLU#2 [124]

 Element de paysage à protéger ou à créer

 Arbre à protéger

 Alignement d'Arbres

PLU#1

 Element de paysage à protéger ou à créer

 Parc jardin aménagement paysager

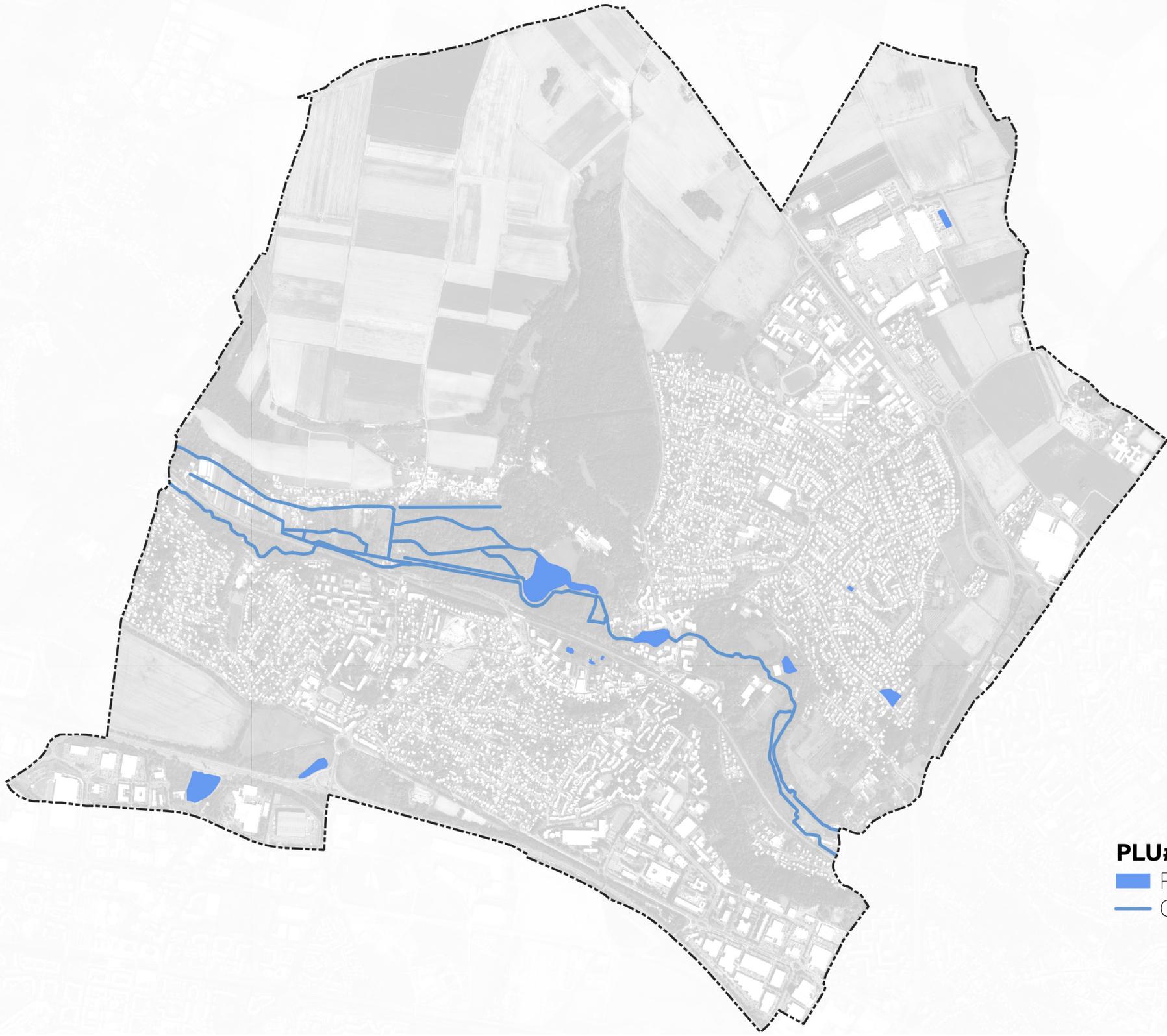
03.3.**LES COURS ET PLAN D'EAU AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23
DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les unités hydrographiques (mares, étangs, canaux, ...) ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU#2 en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau.
La définition de ces éléments a été effectuée sur la base d'une étude terrain réalisée par la Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise.

Évolutions

La protection des mares, étangs et cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.



PLU#2

-  Plan d'eau
-  Cours d'eau

03.4.

LES ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD de «préserver et de mettre en valeur le patrimoine bâti identitaire de la commune», notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres».

Cette préservation, portée par le PADD, identifie les éléments bâtis les plus emblématiques de l'architecture locale.

Ces mesures de préservation sont indispensables puisque ces éléments sont concernés par des mutations foncières parfois contraires à la survie du bâti existant. Cette démarche vise aussi à rendre certains de ces sites attractifs, de manière à dynamiser la sauvegarde de leur patrimoine bâti et naturel au travers d'une urbanisation maîtrisée, réfléchie et respectueuses des éléments emblématiques protégés.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement précise que les constructions identifiées doivent être préservées. Il font chacun l'objet d'une fiche précisant les éléments à préserver. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°4). Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits. Ainsi, toute démolition est interdite à l'exception des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation.

Évolutions

La préservation du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.

Ce ne sont pas moins de **41 éléments bâtis** qui sont protégés dans le cadre du présent document.

Le PLU#2 s'inscrit donc dans une volonté de renforcer la protection du patrimoine de la ville comme il l'est dit dans le PADD. Enfin, pour asseoir la portée réglementaire des éléments bâtis protégés, une annexe (cartographique et des fiches patrimoine) a été mise en place.



PLU#2

 Patrimoine Bâti

03.5.**LES SECTEURS DE DIVERSITÉ COMMERCIALE À PROTÉGER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME**

Plusieurs secteurs sont apposés au document graphique et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs dynamiques en la matière et/ou des secteurs où il est primordial de conserver ce tissu (centres-ville et polarités secondaires). Cette prescription graphique est en lien avec le PADD de la commune qui vise à «Préserver les commerces de proximité».

Ainsi, le plan de zonage reprend les axes où sont localisés la plupart des commerces de proximité : il s'agit notamment de la rue Aristide Briand ainsi que de commerce au sein du quartier de la Ravinière et de la rue du Vauvarois.

Le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires et interdit le changement de destination des commerces existants.

Évolutions

Le PLU#2 a repris le périmètre de la prescription graphique du PLU#1. Un ajustement de la séquence de la rue Aristide Briand a été réalisé afin de permettre la continuité commerciale de part et d'autre de la rue Jean Larosa.



PLU#2

 Secteur de diversité commerciale à protéger

PLU#1

 Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

03.6.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 1° À 3° DU CODE DE L'URBANISME

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ;

- 1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure sur les documents réglementaires écrit et graphique.

Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements réservés se divisent en 2 catégories :

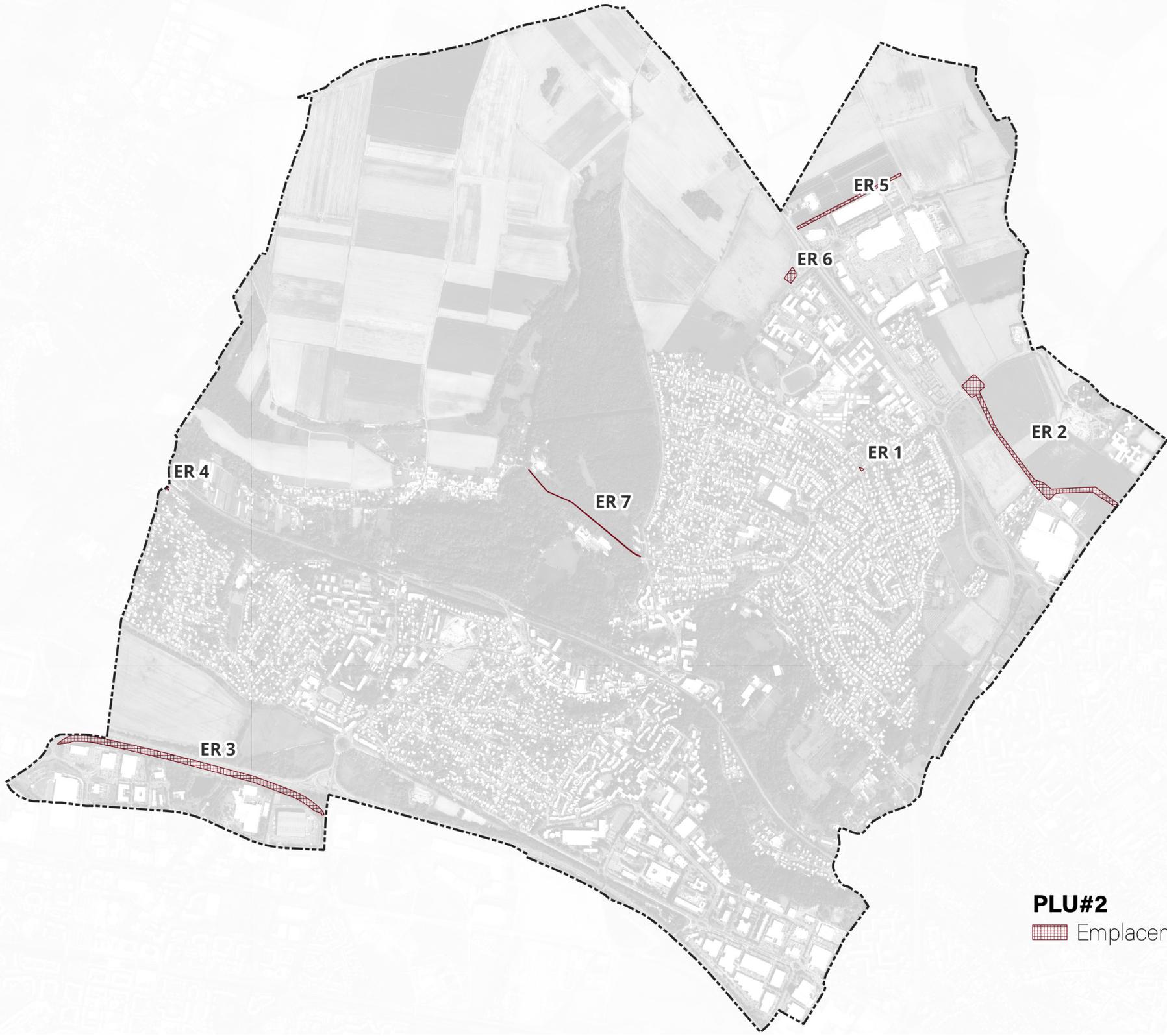
- ceux destinés à la réalisation d'infrastructures ou à l'amélioration d'infrastructures existantes ;
- et ceux destinés à des équipements de superstructure ou à leur extension, ou à des aménagements urbains visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le PLU#2 prévoit uniquement des emplacements réservés à la création ou à l'élargissement de voiries pour tous les modes. Sur les 7 emplacements réservés du PLU#2, 5 sont au bénéfice de la commune, un au bénéfice de l'agglomération et un au bénéfice de l'État.

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	Aménagement de carrefour	COMMUNE	135 m ²
02	Accès Hôpital	CACP	9 724 m ²
03	Élargissement A15	État	29 235 m ²
04	Aménagement de carrefour	COMMUNE	147 m ²
05	Création de voirie	COMMUNE	5 610 m ²
06	Aménagement de voirie	COMMUNE	1 876 m ²
07	Aménagement piéton	COMMUNE	1 578 m ²

Évolutions

Le PLU#2 vient toiletter les emplacements réservés du PLU#1 en supprimant ceux qui ont fait l'objet d'un projet et ceux qui sont abandonnés. Le PLU#1 prévoyait 8 emplacements réservés alors que le PLU#2 en prévoit 7 dorénavant.



PLU#2

 Emplacement réservé

03.7.**LES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME**

Le règlement graphique - plan(s) de zonage - repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et dont les éléments sont traduits dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Trois secteurs sont ainsi repérés au titre des OAP de secteurs, que ce soit au sein de zones destinées à une urbanisation future (1AU) et au sein des secteurs de renouvellement urbain (UR) :

- l'OAP n°1 du secteur du centre-ville - Rue Aristide Briand ;
- l'OAP n°2 du secteur de renouvellement Paul Roth ;
- l'OAP n°3 du secteur de la ZAC multi-sites de la Demi-Lieue ;
- l'OAP n°4 du secteur de la Croix Saint-Siméon.

Évolutions

Le PLU#2 a mis en place une prescription graphique relative aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation aux vus des nouvelles zones à urbaniser et de la zone de renouvellement urbain mises en place. Cette prescription a évolué en fonction des projets, par rapport au PLU#1, en supprimant notamment ceux qui ont fait l'objet d'un projet.



PLU#2

 Orientations d'aménagement et de programmation

PLU#1

 Orientations d'aménagement et de programmation

03.8.**LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides à enjeux recensées sur le territoire sont préservées au PLU en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces humides, notamment vis-à-vis des constructions qui y sont interdites et des affouillements et exhaussements qui y sont autorisés sous conditions cumulatives :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
 - a. à la sécurité des personnes ;
 - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
 - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
 - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative

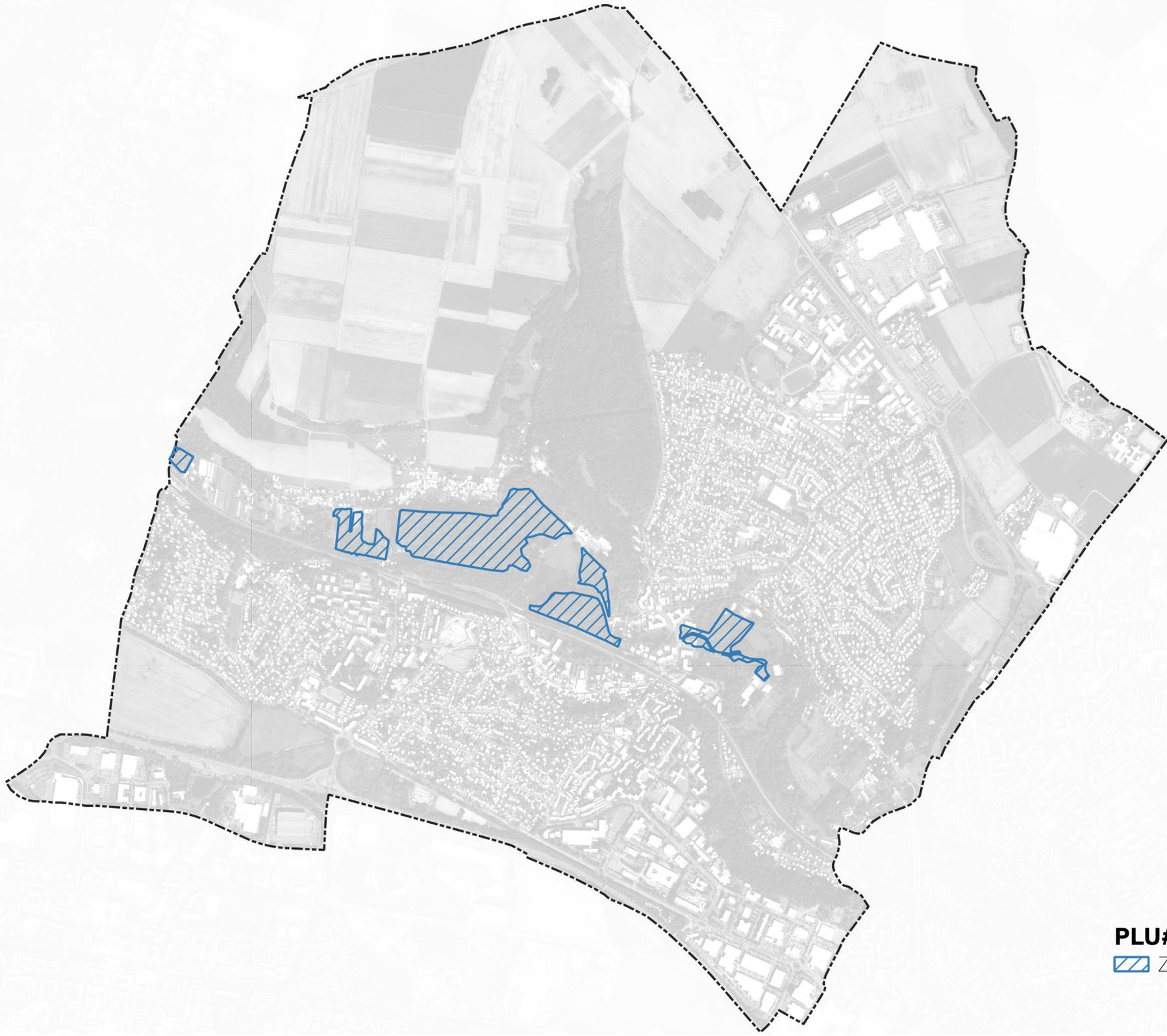
n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

Évolutions

La protection des zones humides constitue une nouveauté introduite par le PLU#2. En ce sens, le PLU#2 reprend les zones humides de classe A (avérées) de la DRIEAT.



PLU#2
Zone Humide

03.9.**LE PÉRIMÈTRE DE 500 MÈTRES COMPORTANT DES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-36 DU CODE DE L'URBANISME**

Afin de répondre aux directives de limitation de la circulation automobile permettant de réduire les aspects polluants et renforcer le déploiement des transports collectifs, le PLU#2 a porté au sein du document graphique le périmètre de 500 mètres autour de la gare SNCF d'OSNY.

Au sein de ce secteur, le nombre d'aires de stationnement exigibles est de 1 maximum pour le logement en accession et de 0,5 pour le logement locatif social.

Évolutions

La mise en place de ce périmètre constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, ce dispositif étant créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.



PLU#2
Gare 500 m

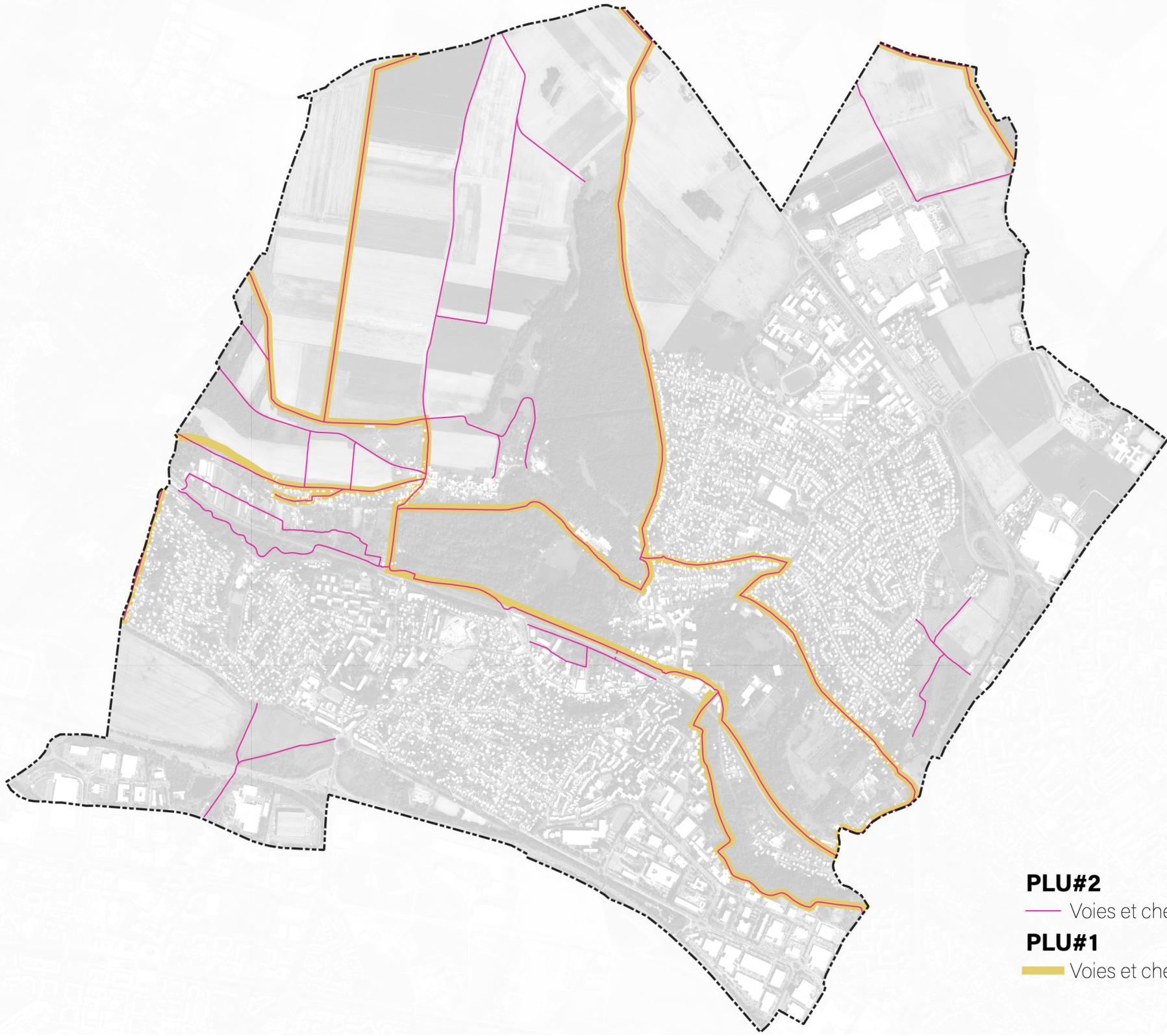
03.10.**LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MOBILITÉS DOUCES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

L'identification de ces itinéraires est en adéquation avec les ambitions communales de reconstituer et mailler les sentiers et chemins pédestres des zones agricoles, ainsi que de travailler les liaisons inter-quartiers en limitant les effets barrière portées au PADD.

Évolutions

Le PLU#2 reprend les éléments mis place par le PLU#1 et ajoute des itinéraires à la fois au sein du plateau agricole, mais aussi de l'enveloppe urbaine et des abords de la vallée de la Viosne.



PLU#2

— Voies et chemins à protéger

PLU#1

— Voies et chemins à protéger

03.11.**LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-17 DU CODE
DE L'URBANISME**

Le PLU#2 reprend les éléments du PLU#1.



PLU#2

— Règles d'implantation des constructions
par rapport aux voies

03.12.**LES AXES DE RUISSELLEMENT**

Les axes de ruissellement sont identifiés au plan de zonage à titre indicatif. Ils définissent des zones potentiellement inondables du fait de ruissellements constatés. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

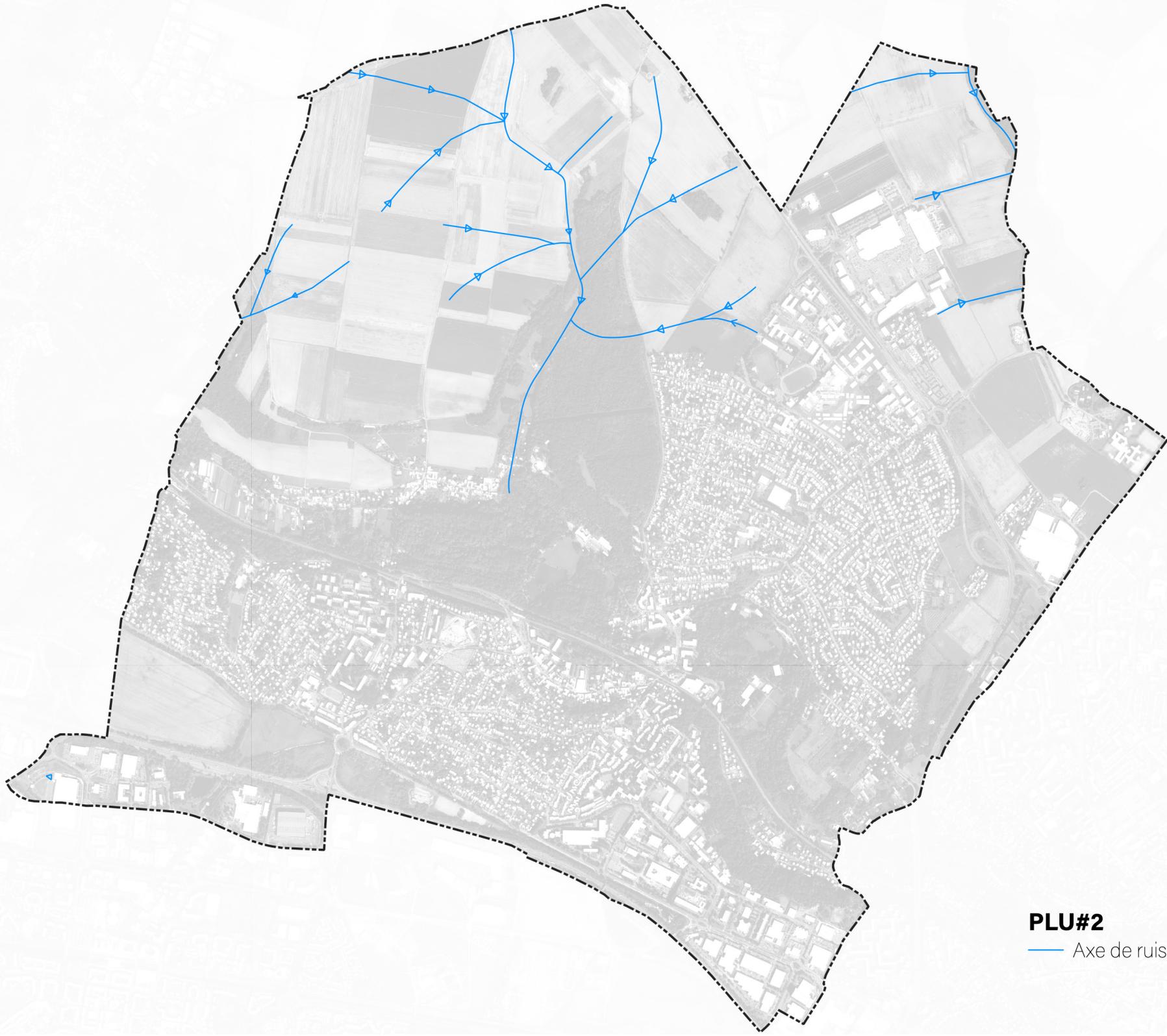
Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales.

Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autres de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autres de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,5 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

Évolutions

Le PLU#2 reprend les éléments mis place par le PLU#1.



PLU#2

— Axe de ruissellement

05

TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

PLU#1			PLU#2		
Zones	Superficie	%	Zones	Superficie	%
UA	13,32 ha	1,08 %	UA	10,62 ha	0,86 %
UAb	2,87 ha	0,23 %	UAb	10,40 ha	0,84 %
UC	14,14 ha	1,14 %	UC	33,91 ha	2,74 %
UC1	20,3 ha	1,64 %	UC2	15,41 ha	1,25 %
UE	5,55 ha	0,45 %	UE	50,44 ha	4,07 %
UF	41,01 ha	3,31 %	UF	8,59 ha	0,69 %
UFa	8,75 ha	0,71 %	UG	252,35 ha	20,39 %
UG	224,89 ha	18,17 %	UI	111,67 ha	9,02 %
UGe	7,22 ha	0,58 %	UIa	2,91 ha	0,23 %
UGI	34,12 ha	2,76 %	UIc	50,27 ha	4,06 %
UGr	0,29 ha	0,02 %	UIc2	11,83 ha	0,96 %
UI	16,02 ha	1,29 %	UR	2,07 ha	0,17 %
UIa	4,09 ha	0,33 %			
UIb	29,80 ha	2,41 %			
UIc1	55,68 ha	4,50 %			
UIc2	67,19 ha	5,43 %			
UZ	10,34 ha	0,84 %			
UZa	3,41 ha	0,28 %			
UZb1	0,82 ha	0,07 %			
UZb2	0,85 ha	0,07 %			
TOTAL U	560,66 ha	45,29 %	TOTAL U	560,47 ha	45,28 %
AUc	5,62 ha	0,45 %			
AUfa	3,63 ha	0,29 %	AUfa	3,60 ha	0,29 %
AUh	16,49 ha	1,33 %	AUh	12,96 ha	1,05 %
AUz	11,53 ha	0,93 %	AUi	23,23 ha	1,88 %
2AUz	7,96 ha	0,64 %			
TOTAL AU	45,23 ha	3,65 %	TOTAL AU	39,79 ha	3,21 %
A	363,18 ha	29,34 %	A	371,37 ha	30,00 %
TOTAL A	363,18 ha	29,34 %	TOTAL A	371,37 ha	30,00 %
N	243,70 ha	19,69 %	N	232,62 ha	18,79 %
Na	9,82 ha	0,79 %	Na	8,32 ha	0,67 %
Nb	4,64 ha	0,39 %	Nb	4,64 ha	0,37 %
Ne	9,67 ha	0,78 %	Ne	4,34 ha	0,35 %
Nv	0,90 ha	0,07 %	Nv	1,95 ha	0,16 %
			Ns	14,28 ha	1,15 %
TOTAL N	268,73 ha	21,71 %	TOTAL N	266,16 ha	21,50 %
Surface totale	1 237,80 ha	100,0%	Surface totale	1 237,80 ha	100,0%

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	560,66 ha	560,47 ha	- 0,19 ha
AU	45,23 ha	39,79 ha	- 5,44 ha
A	363,18 ha	371,37 ha	+ 8,19 ha
N	268,73 ha	266,16 ha	- 2,57 ha

	PLU#1	PLU#2
EBC	53,90 ha	53,90 ha

Les zones urbaines ont été réduites d'environ 0,19 ha.

Les zones destinées à une urbanisation enregistrent, quant à elles, une baisse de 5,44 ha.

Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des secteurs agricole (+ 8,19 ha) et un légère baisse de la superficie de la zone naturelle (-2,57 ha). Cela est notamment du au transfert de la zone N au nord du territoire communal en zone A en rapport avec la réalité du terrain.

CHAPITRE 04

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES RÈGLES APPLICABLES AU PLU

01

AVANT-PROPOS

01.1.

LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

→ Mode d'emploi de la lecture du règlement

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Titre I - Dispositions Générales.

Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Quatre OAP de secteurs et une OAP thématique complètent ainsi le dispositif réglementaire ;
- la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un lexique, inclus dans le Titre 06 - annexes - Lexique des termes employés, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU

et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

Le Titre 06 - annexes présente aussi des «fiches patrimoine» relatives aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces fiches, élément par élément, définissent les caractéristiques remarquables des bâtiments à préserver.

01.2.

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux dispositions favorisant la performance énergétique et aux énergies renouvelable dans les constructions,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,
- aux informations relatives aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité,
- à la gestion des risques et nuisances,
- aux divisions foncières,

- aux permis de démolir.

01.3. LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières, Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites.
L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.

02

LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

02.1. LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

02.1.1. LES ZONES URBAINES

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UC, UG et UR), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour



développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule. Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification :

- des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale pour préserver leur voisinage immédiat de risques ou nuisances notamment concernant le trafic et le stationnement ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :
 - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
 - que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
 - et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas

entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).

La zone UE, dédiée aux constructions et installations spécifiques aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, ainsi que la zone UF du pôle de santé de la Clinique Sainte Marie possèdent une rédaction moins restrictive que les zones urbaines mixtes. Sont seules autorisées en zone UE et UF les constructions et installations dont la destination est dédiée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

La commune compte une zone urbaine dédiée aux activités économiques, la zone UI. L'objectif ici est de conforter le développement économique avec des contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et paysager.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière.

02.1.2.

LES ZONES À URBANISER

Dans un souci de cohérence, les zones à urbaniser reprennent les occupations du sol autorisées dans leur zone U d'affiliation.

Chacune des zones ouvertes à l'urbanisation est assujettie à condition de s'inscrire en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

02.1.3.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A. LES ZONES AGRICOLES

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles

«cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles. Ainsi, toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestières sont autorisées.

En outre, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la

date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;

- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les éoliennes individuelles sur mâts scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

B. LES ZONES NATURELLES

En zone N, sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition d'une parfaite intégration à l'environnement dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans



un rayon de 100,00 mètres maximum.

- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m².
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m² d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

Au sein du secteur Na dédié aux installations sportives de plein air, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation

et aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.

- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.
- La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

Au sein du secteur Nb dédié aux équipements scolaires du domaine de Buzagny, sont autorisés :

- L'extension et l'aménagement des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et que la surface de plancher après extension n'excède pas 150 m².
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les hébergements sont autorisés à condition qu'ils :
 - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
 - que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- Les constructions et installations à destination de sport et de loisirs à conditions qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- Les constructions de locaux et bureaux accueillant du public des administrations

publiques et assimilés à condition, à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration aux sites et paysages.

- La réalisation d'aires de stationnement à condition qu'elles soient paysagères et que le traitement des sols permette une bonne intégration au site.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que les établissements scolaire) dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, à condition :
 - qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone ;
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ;
 - que l'emprise totale des constructions n'excède pas 30% sur l'ensemble du secteur.

Au sein du secteur Ne dédié aux jardins familiaux cultivés, sont autorisés :

- Les constructions d'usage commun permettant l'entreposage de matériel nécessaire à l'exploitation et à l'aménagement des jardins familiaux dans la limite de 50 m² de surface plancher.
- Les constructions à usage d'abri de jardin sont autorisés sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 6 m².
- Les constructions à destination agricole et forestière sont autorisées à condition :
 - que toutes les mesures soient prises pour assurer une bonne intégration au paysage
 - que l'emprise bâtie n'excède pas 750 m².
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité de jardins familiaux dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions.

Au sein du secteur Ns dédié aux dispositifs de production d'électricité photovoltaïque, sont autorisés :

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils sont nécessaires à des dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.

Au sein du secteur Nv dédié aux aires d'accueil des gens du voyage, sont autorisés :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

02.2.

LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT

Afin de participer à la promotion de la mixité sociale du territoire, au sein des zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UA, UC et UG), il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m² de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

Au sein des zones à urbaniser à destination principale d'habitat (AUh), il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 90 logements et plus. La mixité fonctionnelle est aussi assurée par des secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, au sein des zones UA, UC et UG.

02.3.

LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'**article 4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine. Le PLU a introduit certaines prescriptions afin de préserver la trame verte en pas japonais au sein du tissu urbain (notamment les bandes de constructibilité).

	Article 4.1	Article 4.3	Article 4.4.	Article 4.5
UA	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand <ul style="list-style-type: none"> • max 80% de la superficie totale du terrain au delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand <ul style="list-style-type: none"> • max 40% de la superficie totale du terrain 	<ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement des voies • en retrait de 4m par rapport aux voies avec reconstitution de l'alignement par un mur 	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand <ul style="list-style-type: none"> • sur au moins une limite séparative • en cas de retrait : L=H/2 si baie min 5 mètres et 2,50 mètres si façade aveugle au delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand <ul style="list-style-type: none"> • en retrait des limites séparatives : 2,50 mètres si façade aveugle et L=H/2 min 5 mètres si baie 	<ul style="list-style-type: none"> • soit en retrait de 5,00 m min si façade aveugle • soit en retrait de 10,00 m min dans les autres cas
UAb	<ul style="list-style-type: none"> • max 40% de la superficie totale du terrain 		<ul style="list-style-type: none"> • sur au moins une limite séparative • en cas de retrait : L=H/2 si baie min 5 mètres et 2,50 mètres si façade aveugle 	

UC	• 40% max.	• en recul de 8m min par rapport aux voies	• en retrait : L=H/2 avec min. 6 mètres	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle
UC2	• 60% max.		• en retrait : L=H/2 avec min. 8 mètres	• soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
UE	• Non réglementé	• en recul de 6 mètres par rapport aux voies	• Non réglementé	• Non réglementé
UF	• 50% max	• le long de la RD915 : recul 75m min • en recul par rapport aux autres voies	• soit sur les limites séparatives • soit en retrait L≥H/2 avec 4,00 m min avec baie et 2,50 m sans baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
UG	• 40% max	• en recul de 6,00 m min	• en retrait L≥H/2 avec 5,00 m min avec baie et 2,50 m sans baie	• soit en retrait de 5,00 m min si façade aveugle • soit en retrait de 10,00 m min dans les autres cas
UI	• 50% max	• en recul de 6,00 m min	• en retrait L≥H/2 avec 6,00 m min	• Non réglementé
Ulc				
Ulc2				
UIa	• 40% max	• en recul de 6,00 m min		
UR	• Non réglementé	• Non réglementé	• Non réglementé	• Non réglementé
AUh	• 65% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
AUi	• 60% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• Non réglementé
AUfa	• 50% max	• à l'alignement • en recul de 2m min par rapport aux voies	• en limite • en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 3m si mur avec baie	• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
A	• Non réglementé	• en recul L=H avec min 10m par rapport aux voies	habitation • en retrait de 4m min non habitation • en retrait de 6m min	• Non réglementé

N	• 30% max			• Non réglementé
Na	• 50 m ² d'emprise au sol max		• Non réglementé	
Nb	• 30% max	• Non réglementé		• soit en retrait de 2,50 m min si façade aveugle • soit en retrait de 4,00 m min dans les autres cas
Ne	• 30% max		• en limite • en retrait de 2,00m min	
Ns	• Non réglementé		• Non réglementé	• Non réglementé
Nv	• 60% max	• en recul de 6,00 m min	• en retrait de 2,5m min si mur aveugle • en retrait L=H/2 avec min 4m si mur avec baie	• Non réglementé

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives sont conditionnées par la notion de baie afin de préserver l'intimité des constructions.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de ces zones principalement résidentielles a été aussi défini pour permettre l'accueil d'une voiture devant la construction notamment afin de répondre à l'orientation du PADD visant à Maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public, source de nuisances lorsqu'il est mal maîtrisé (orientation 4.4.).

Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires pour permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Pour les zones «monofonctionnelles» telles que la zone UI, des règles de protection spécifique ont été organisées : ainsi, il est dit que sauf indication plus contraignante (adaptée en fonction de la nature du projet) procédant à des motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance entre deux bâtiments non contigus n'est pas réglementée.

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

En ce qui concerne l'emprise au sol, elle n'est pas réglementée au sein de la zone de renouvellement urbain UR, dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine. Elle n'est pas non plus réglementée pour les zones A et N (à l'exception des STECAL).

Les zones UA, UC et UG font l'objet d'une emprise au sol différenciée, ajustée en fonction

du tissu urbain observé.

Afin de ne pas entraver les projets de modernisation et/ou d'extension des EICSP, la zone UE n'est pas réglementée en termes d'emprise au sol.

02.4.

LA DÉFINITION DES HAUTEURS

Article 4.1	
UA	Dans une bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand : HT : max 12 mètres HF : max 9 mètres au delà de la bande de 25 m depuis la rue Aristide Briand HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UAb	HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UC	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
UC2	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
UE	HT : max 15 mètres HF : max 12 mètres
UF	HT : max 15 mètres HF : max 12 mètres
UG	HT : max 10 mètres HF : max 7 mètres
UI	
Ulc	HT : max 20 mètres HF : max 17 mètres
Ulc2	
Ula	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
UR	HT : max 12 mètres HF : max 9 mètres
AUh	HT : max 17 mètres HF : max 14 mètres
AUi	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
AUfa	HT : max 18 mètres HF : max 15 mètres
A	HT : max 12 mètres
N	HT : max 12 mètres
Na	max la hauteur des constructions existantes
Nb	
Ne	HT : max 4 mètres
Ns	HT : max 12 mètres
Nv	HT : max 3,50 mètres

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction (HT), d'une façade (HF), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faitage.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Au sein de la principale zone d'habitat résidentiel (UG) la hauteur reste inchangée afin de respecter le tissu environnant. Cette même règle s'applique au sein de la zone UA, sur les hauteurs de la rue Aristide Briand dont l'impact paysager est important, ainsi qu'au sein du hameau d'Immarmont.

Au contraire, les zones proches de la gare (UA), dédiées à de l'habitat plus dense (UC) ou de renouvellement (UR) et à Urbaniser (AUh) présentent des hauteurs maximales plus importantes afin de répondre aux objectifs de densification du territoire.

Au sein des zones agricoles et naturelles, une hauteur de 12 mètres maximum est autorisée et ce afin de permettre des installations agricoles adaptées.

02.5.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 des différentes zones du PLU visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendu dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte.

Ainsi, le PLU met en place un pourcentage de pleine terre systématiques au sein des zones afin de développer la nature en ville et de permettre une meilleure infiltration des eaux.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

02.6.

LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION ET À LA VALORISATION DU PATRIMOINE

La dimension patrimoniale est l'un des axes forts du Plan Local d'Urbanisme et constitue un prolongement avec le précédent document d'urbanisme en vigueur. Le règlement précise que l'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Il est interdit de fait la démolition des éléments inventoriés, à l'exception des parties qui ne participeraient pas de l'intérêt de sa conservation.

02.7.

LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PROTECTION DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Sur les parties de territoire concernées par des éléments non bâtis, arbres patrimoniaux et/ou Espaces Boisés Remarquables, tout projet devra nécessairement prendre en compte les éléments inventoriés et être conçu de telle façon qu'il assure la préservation des spécimens protégés. Néanmoins, pour ne pas nuire aux possibilités de densification, lorsque cela est possible par les autres règles du PLU, le règlement admet la possibilité de modifier de façon mineure ces Espaces Boisés Remarquables à condition que leur superficie initiale soit restituée. En outre, les cours et plans d'eau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. À ce titre, ces éléments doivent être préservés : les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers.

02.8.

LES ESPACES LIBRES

Le PLU#2 a redéfini la notion des espaces libres en supprimant la notion de Coefficient Biotope de Surface au profit d'un pourcentage de pleine terre, et ce afin de privilégier des espaces libres plus qualitatifs en matière de continuités écologiques et de perméabilité des sols.

Le pourcentage de pleine terre n'est pas réglementé au sein de la zone de renouvellement urbain UR, dont l'objectif est de renforcer la densité urbaine. Il n'est pas non plus réglementé pour les zones A et N qui sont par définition des zones non urbanisées. Les zones UA, UC et UG font l'objet d'un pourcentage de pleine terre différencié, ajusté en fonction du tissu urbain observé. De manière générale les zones dédiées aux équipements publics ou aux activités économiques revêtent un pourcentage d'emprise au sol d'au moins 10% afin qu'elles contribuent elles aussi au verdissement de la commune et au renforcement des continuités écologiques. Ceci est une nouveauté du PLU#2, le PLU#1 n'imposant pas un minimum de pleine terre pour ces zones.

Article 4.1	
UA	min 10% de pleine terre
UAb	min 40% de pleine terre
UC	min 40% de pleine terre
UC2	min 20% de pleine terre
UE	min 10% de pleine terre
UF	min 10% de pleine terre
UG	min 40% de pleine terre
UI	
UIc	
UIc2	min 10% de pleine terre
UIa	
UR	non réglementé
AUh	min 15% de pleine terre
AUi	min 10% de pleine terre
AUfa	min 10% de pleine terre
A	non réglementé
N	
Na	
Nb	
Ne	non réglementé
Ns	
Nv	

En outre, le PLU précise que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

02.9.

LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'objectif ici a été de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du PDUIF.

Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

L'habitation est réglementée par tranche de surface plancher. Cette prescription est ajustée en fonction de la taille des logements. Il est ainsi exigé :

- 1 place par logement pour les logements inférieurs à 35 m² ;
- 2 places par logement pour les logements supérieurs ou égaux à 35 m².

Seule la zone UA, dont la rue Aristide Briand est très contrainte, impose 2 places de stationnement par logement, quelle que soit sa taille.

Enfin, le règlement prescrit 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Le PLU#2 mobilise la pondération des exigences en matière de stationnement au sein des périmètres de 500 m autour des gares.

Aussi, 10% de places visiteurs sont exigées pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, toujours afin de limiter l'impact du stationnement automobile sur la voie publique.

L'hébergement est lui aussi conditionné à des règles spécifiques : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Pour les destinations autres que l'habitat, le PLU#2 a complété les prescriptions réglementaires en matière de stationnement :

Artisanat et commerce de détail :

il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Restauration : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher de restauration. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les restaurants existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Commerces de gros :

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : il est exigé 1 place pour 80 m² de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

Hôtels : Il est exigé

- 1 place de stationnement minimum pour 1 chambre d'hôtel ;
- 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

Autres hébergements touristiques : il est exigé 1 place de stationnement par hébergement.

Cinéma : le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Industrie : Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'industrie.
- 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'industrie.

Entrepôts : Il est exigé :

- 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface plancher dédiée à l'entrepôt.
- 1 place de stationnement poids lourds minimum par tranche de 1000 m² de surface de plancher dédiée à l'entrepôt.

Bureau : Il est exigé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface plancher.

EICSP : La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Établissement de santé et d'action sociale :

Il est exigé au minimum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Concernant le stationnement des deux roues, les espaces dédiés doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

02.10.

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Le PLU#2 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.

Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de

- 4 mètres pour les opérations comprises entre 1 et 2 logements,
- 5 mètres pour les opérations de plus de 2 logements,

afin de ne pas entraver les potentialités de densification. Le règlement demande également à ce que le pétitionnaire recherche une mutualisation des accès.

Il indique également que l'aménagement de voies nouvelles en impasse doit permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets, à l'exception des impasses ne desservant qu'une seule unité foncière.

Deux autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

02.11.

LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le PLU impose également des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques et apporte des prescriptions concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique.

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.



Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 qui détermine les conditions d'application de la majoration est mentionné.

02.12. **UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment.

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 8 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (ex : industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Enfin, le règlement vient préciser les exigences en matière de performances

énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

CHAPITRE 05

EXPLICATIONS DES CHOIX DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

01

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF

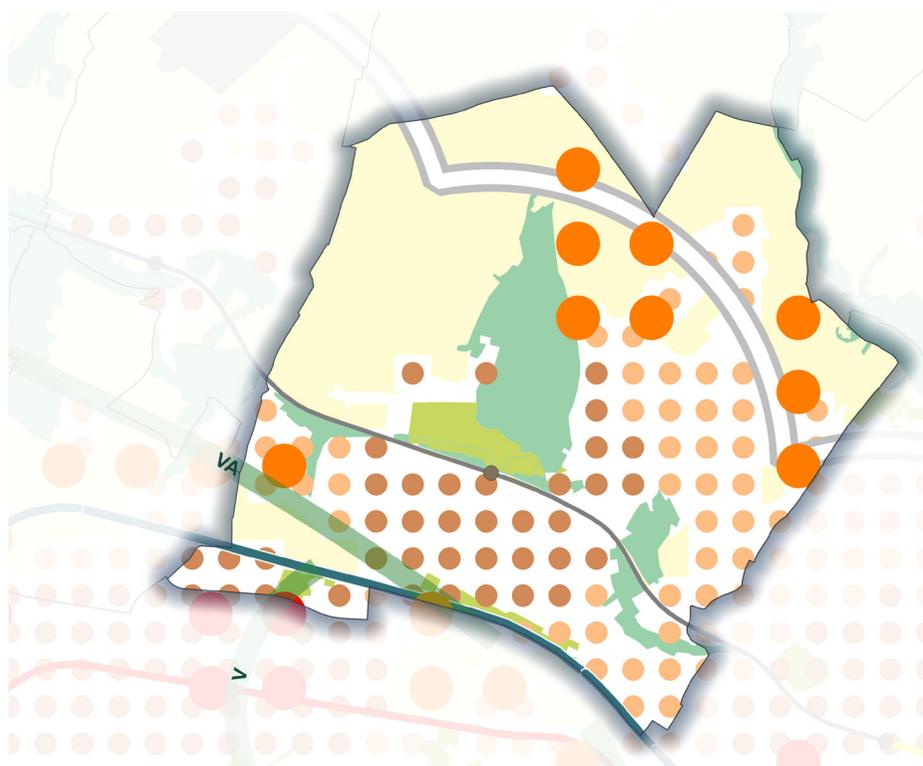


Fig. 1. Extrait de la carte d'orientations réglementaires du SDRIF

Source : SDRIF

Dans le cadre de ses orientations le SDRIF met en avant plusieurs principes pour lesquels les PLU doivent nécessairement s'inscrire en compatibilité :

01.1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 1 : RELIER ET STRUCTURER

01.1.1. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le SDRIF a pour ambition de permettre une mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo) en gagnant en fluidité et en assurant un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également mieux s'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.

Le SDRIF demande à ce que **les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés fassent l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde**. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Enfin, la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.

La commune d'OSNY ne présente pas de projet d'infrastructure de transport au titre du SDRIF.

01.1.2. LES AÉROPORTS ET AÉRODROMES

Sans objet sur le territoire.

01.1.3. L'ARMATURE LOGISTIQUE

Le transport de marchandises et la logistique rendent nécessaire l'optimisation du fonctionnement logistique régional. Aussi, le SDRIF préconise une optimisation de ce fonctionnement en s'appuyant sur des sites ferroviaires et fluviaux implantés en zone urbaine dense.

L'accessibilité routière, et le cas échéant, ferroviaire, des sites bord à voie d'eau ou ferroviaires dédiés aux marchandises, aux matériaux de construction et aux déchets doit être garantie. Enfin, le document francilien pose le principe suivant : les implantations d'activités logistiques devront être compactes afin de limiter la consommation d'espace.

Au sens de la CDGT, OSNY ne possède pas de site multimodal que ce soit un site d'intérêt national, métropolitain ou territorial.

01.1.4. LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX RESSOURCES

Comme il l'est rappelé dans le SDRIF, la région Île-de-France s'inscrit dans un contexte de forte dépendance en matière d'approvisionnement en énergie, de son stockage et son transport. Le SDRIF préconise que les terrains d'emprise qui sont affectés à ces usages soient conservés. Ce dernier demande à ce que leur accès soit maintenus et que la question du voisinage avec les autres tissus soit traitée de façon à permettre leur coexistence.

Le projet de PLU d'OSNY ne va pas à l'encontre de cette ambition.

Les réponses du PLU#2

Le PLU#2 impulse, dans son contenu, une réponse compatible avec les objectifs du volet RELIER et STRUCTURER du SDRIF.

Le PADD a conforté le statut de la gare d'OSNY, visant ainsi à développer et aménager le pôle gare comme un pôle d'échanges des mobilités et des services pour faciliter les complémentarités entre les différents modes de transport.

Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions spécifiques aux abords de la voie ferrée et de l'autoroute afin de ne pas obérer à court, moyen ou long termes tout projet.

La question des réseaux et équipements relatifs aux ressources, est particulièrement traitée dans le **PLU#2** : le zonage a porté dans son contenu une zone favorable à l'implantation d'un équipement photovoltaïque.

01.2. LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 2 : POLARISER ET ÉQUILIBRER

01.2.1. LES ESPACES URBANISÉS

La ville d'OSNY est concernée par 2 typologies d'espaces urbanisés au sens du SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser** ;
- **les quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme (dans l'aire d'action des gares d'Osny et de Cergy-Saint-Christophe).

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

01.2.2. LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Le SDRIF identifie des nouveaux espaces d'urbanisation sur le périmètre de la commune d'Osny. **Ce sont 9 pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle qui sont repérés sur la commune.** Huit de ces pastilles sont identifiées au niveau de la ZAC de la Demi-Lieue et du secteur de la Croix-Saint-Siméon. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

La commune ne présente en revanche aucun secteur d'urbanisation conditionnelle.

Le SDRIF identifie également pour OSNY des **secteurs de développement à proximité des gares**. Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports



collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré circulaire blanc. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Enfin, OSNY ne fait partie des **agglomérations des pôles de centralité à conforter**.

Le Porté A Connaissance précise qu'au vu des éléments du SDRIF le PLU d'OSNY devra justifier d'une augmentation de la densité de 15% à l'échelle communale.

Calcul de la densité de référence du SDRIF

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justification de sa compatibilité, le document d'urbanisme doit apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **«la densité moyenne des espaces d'habitat»** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **«la densité humaine»** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.



Ile-de-France 2013

à inclure dans le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à exclure du calcul

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

Nombre d'habitants en 2013	16 441 habitants
Nombre d'emplois (2013)	8 863 emplois
Nombre de logements (2013)	5 802,4 logements
Superficie des surfaces d'habitat (2012)	308,3 ha
Superficie des espaces urbanisés (2012)	461,5 ha

- la densité humaine des espaces urbanisés en 2013 correspond à **56,2 / ha d'espace urbanisé** (REFTER)
- la densité des espaces d'habitat en 2013 correspond à **18,08 logements/ha d'espace d'habitat** (REFTER)

La Ville a donc fait le choix d'élaborer un scénario prospectif tenant compte, à la fois :

- du potentiel de densification de son territoire ;
- de la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030, soit :
 - **une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat** devait conduire à un chiffre de 21,62 logements/ha en 2030 ;
 - **une augmentation de 15% de la densité humaine** devait conduire à un chiffre de 64,63 par ha d'espaces urbanisés en 2030.

Les réponses du PLU#2

Le principe de compatibilité du PLU#2 avec le volet POLARISER et ÉQUILIBRER du SDRIF a été l'une des préoccupations de la ville pour déterminer le scénario de développement du territoire. À partir d'une analyse détaillée des potentialités de projets court et moyen termes (dont un inventaire précis a été opéré - cf TOME 2), la ville a pu appréhender ses ambitions de développement au plus juste des réalités en tenant compte également des nécessités du projet de la ZAC de la Demi-Lieue, opération phare pour le territoire communautaire.

Nombre d'habitants en 2033	20 500 habitants
Nombre d'emplois (2033)	10 406 emplois
Nombre de logements (2033) au sein des espaces de 2013	7 801,4 logements
Superficie des surfaces d'habitat (2013)	308,3 ha
Superficie des espaces urbanisés (2013)	461,5 ha

La densité humaine des espaces urbanisés

Pour la période 2013-2019, la commune a accueilli **641 logements** au sein des espaces urbanisés de référence.

Pour la période 2019-2033, le PLU prévoit l'accueil de 1 703 logements dont 345 au sein du secteur Gécicourt de la ZAC de la Demi-Lieue, en extension urbaine, à décompter du calcul. Soit 1 703-345 = **1 358 logements** à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, pour la période 2013-2033, **la ville a et prévoit d'accueillir 1 999 logements supplémentaires** au sein des espaces urbanisés de référence (641+1 358=1 999).

La densité moyenne des espaces d'habitat en 2033 devrait ainsi être de 25,30 logements/ha. (7 801,4 / 308,3 = 25,30)

Soit une augmentation de 39,9% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.

La densité des espaces d'habitat

La ZAC de la Demi-Lieue, ainsi que la Chaussée Osny sur le secteur UI au Nord de l'A15 vont permettre l'accueil de nombreux emplois. On quantifie ces emplois à environ 2 000 unités à l'horizon 2033 (40 emplois à l'hectare). Ce chiffre est ajouté au nombre d'emplois des données INSEE 2020 (8 406 emplois en 2020).

$2\,000 + 8\,406 = 10\,406$ emplois

Ainsi, pour la période 2013-2033, la ville prévoit d'accueillir 2 000 emplois supplémentaires. soit : $(20\,500 + 10\,406) / 461,5 = 66,96$ par ha d'espaces urbanisés en 2030.

La densité humaine des espaces urbanisés en 2033 devrait ainsi être de 66,96 par ha d'espaces urbanisés

Soit une augmentation de 19,15% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.

Les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle

Les 8 pastilles (8x25 ha = 200 ha) au Nord de la commune correspondent aux secteurs à urbaniser identifiés au zonage : les 3 sites de la ZAC de la Demi-Lieue et le secteur de la Croix Saint-Siméon.



Fig. 2. Les zones AU du PLU#2

Source : zonage

01.3.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 3 : PRÉSERVER ET VALORISER

01.3.1.

LES FRONTS URBAINS

Le territoire d'OSNY n'est pas concerné par les fronts urbains identifiés par le SDRIF.

01.3.2.

LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Le SDRIF met en avant comme priorité le fait que les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

En outre, la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Enfin, les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux

01.3.3.

LES ESPACES BOISÉS ET ESPACES NATURELS

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) identifie clairement les espaces naturels de la commune et tout particulièrement le Bois de la Garenne, le Bois des Pâtis, ainsi que les abords de la Viosne.

Le SDRIF rappelle que, bien qu'ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés, les espaces naturels identifiés doivent être préservés.

En outre, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts existants doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. Ainsi, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

01.3.4.

LES ESPACES VERTS ET ESPACES DE LOISIRS

Au sein du territoire d'OSNY, le SDRIF laisse apparaître des espaces verts et espaces de loisirs (Parc de Grouchy et abords de l'A15).

01.3.5.

LES CONTINUITÉS : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LIAISONS VERTES

Comme il l'est évoqué dans le SDRIF, la préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes via des accès circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

Au sein du territoire d'OSNY, le SDRIF identifie une liaison verte, agricole et forestière (VA) le long de la Chaussée Jules César.

01.3.6.

LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) qu'il convient de concilier afin :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- de valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes.

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

Au sein du territoire d'OSNY, le SDRIF n'identifie aucun espaces en eau, mais la Viosne constitue un espace en eau important à l'échelle de la commune.

Les réponses du PLU#2

Le PLU#2 prévoit la pérennité de ces espaces boisés, naturels, verts et de loisirs, véritables réservoirs de biodiversité ou supports de la trame verte tout autant que supports qualifiant le cadre de vie. Ils sont classés en zone Naturelle. Le PLU#2 a d'ailleurs permis une meilleure liaison naturelle entre le Bois de la Garenne et le Bois des

Pâtis.

De façon globale, le PLU#2 entend pérenniser la vocation des espaces agricoles et les maintient en zone agricole.

La liaison verte, agricole et forestière identifiée le long de la Chaussée Jules César est confortée. Effectivement, de nouveaux éléments de paysage à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés le long de cette liaison. Des alignements d'arbres à préserver ont aussi été ajoutés le long de la Chaussée Jules César dans le cadre du PLU#2.

Concernant les abords de la Viosne, ils sont principalement classés en zone agricole ou naturelle et sont doublés de prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au titre d'espaces paysager à protéger, mais aussi de zones humides à protéger.

Le projet de PLU d'OSNY est compatible avec le SDRIF.

02

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PDUIF

Le PDUIF approuvé le 26 juin 2014, a pour objectif d'assurer un équilibre durable en répondant aux besoins de mobilité, à la préservation de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie et en tenant compte des contraintes financières.

Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France.

Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Dans son contenu, il précise 4 principes prescriptifs dans le cadre de l'élaboration des PLU :

LE STATIONNEMENT PRIVÉ DES VÉHICULES MOTORISÉS : OPÉRATIONS DE LOGEMENTS

La ville de Osny appartient à l'agglomération centrale.

Le PLU#2 met en place des mesures de limitation en matière de stationnement : **les règles relatives à l'article 7 des différentes zones du PLU ont veillé à cadrer une réglementation inférieure à 1,5 fois le taux de motorisation de la commune.**

Taux de motorisation d'Osny (données INSEE 2020 : 1,4)

soit $1,4 \times 1,5 = 2,1$

Le règlement du PLU n'impose pas plus de 2 places de stationnement par logement en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare.

Les prescriptions du PDUIF	Les orientations du PLU#2
Prescription 1 - DONNER LA PRIORITÉ AUX TRANSPORTS COLLECTIFS	Le PLU#2 permet d'assurer la priorité à de nouvelles pratiques quant à la mobilité. Dans son orientation 4.1 la ville souhaite mettre en œuvre une offre complémentaire et éco-responsable de déplacement , notamment en encourageant le développement de l'offre de transport collectif à la fois en termes de desserte que de fréquence. L'orientation 4.3. place le pôle gare comme une priorité à la fois en tant que pôle d'échange et de service, mais aussi comme support et vecteur d'une intermodalité avec les autres modes.
Prescription 2 - RÉSERVER DE L'ESPACE POUR LE STATIONNEMENT VÉLOS SUR L'ESPACE PUBLIC	Le projet prévoit un renforcement du maillage lié aux mobilités douces (orientation 4.1. Favoriser un partage de la voirie et de l'espace public pour encourager et sécuriser l'usage des modes actifs (piétons, vélos, ...)). Aussi, l'orientation 4.4 est dédiée à l'optimisation de l'offre en stationnement et vise notamment à améliorer le stationnement spécifique pour les vélos prévoir des emplacements à aménager, de façon à mailler efficacement le territoire notamment à proximité des polarités de services, de commerces et d'espaces publics.
Prescription 3 - PRÉVOIR UN ESPACE DÉDIÉ AUX VÉLOS DANS LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Le règlement du PLU#2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7 des différentes zones du PLU (renvoi au code de l'habitat et de la construction).
Prescription 4 - LIMITER L'ESPACE DE STATIONNEMENT DÉDIÉ AUX VOITURES PARTICULIÈRES DANS LES BÂTIMENTS DE BUREAUX <ul style="list-style-type: none">Inclure dans les PLU des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux	La ville de Osny appartient à l'agglomération centrale. Ainsi, les prescriptions relatives aux aires de stationnement exigibles pour la création de bureaux sont limitées à 1 place maximum par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Le PLU#2 d'OSNY est compatible avec le PDUIF.

03

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PLD DE CERGY-PONTOISE

Le Plan Local de Déplacement (PLD) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un programme d'actions qui décline, sur le territoire de l'agglomération cergypontaine, des objectifs du PDUIF adopté en juin 2014. Il a pour ambition de faciliter les déplacements et de proposer une mobilité plus respectueuse de l'environnement et de la santé de chacun.

Il se décline en 6 objectifs :

- Mieux intégrer Cergy-Pontoise dans les échanges métropolitains ;
- Promouvoir une mobilité préservant santé et cadre de vie ;
- Garantir l'accessibilité des centres urbains et des gares ;
- Mieux desservir les zones d'activités ;
- favoriser la mobilité des personnes à besoins spécifiques ;
- Organiser la mobilité dans les secteurs de projet urbain et depuis/vers les équipements structurants de l'agglomération.

Les réponses du PLU#2

Le PADD du PLU#2, dans son axe dédié aux mobilités, vise à favoriser la mobilité pour tous en s'attachant à développer les mobilités durables. Effectivement, le changement climatique, l'engorgement des villes, la réduction des nuisances sonores, la pratique du sport, ... sont autant d'arguments qui font des mobilités actives un enjeu d'actualité.

Dorénavant, les villes repensent les façons de se déplacer. Sans pour autant renier la voiture, les territoires s'orientent vers des politiques publiques s'efforçant d'encourager le développement des transports collectifs ou encore des solutions d'éco-mobilité ...

La commune d'OSNY bénéficie d'une gare ce qui lui permet de s'inscrire dans les objectifs d'intégration de l'agglomération au sein des échanges métropolitains. À cette fin, la commune entend d'ailleurs renforcer le pôle gare.

L'amélioration de la qualité des déplacements sur le territoire (orientation 4.1 du PADD)

visent non seulement une sécurisation de ces dernières, mais surtout leur diversification. Plus de mobilités durables et une place moindre pour la voiture individuelle participent à l'amélioration de la santé et du cadre de vie. Aussi, la volonté de la commune de réduire la vitesse sur certains tronçons contribue aussi à la réduction des émissions et des nuisances sonores ainsi qu'à une meilleure qualité de l'air.

Une orientation du PADD est dédiée au stationnement et vise d'ailleurs une meilleure accessibilité des sites attractifs comme les équipements publics, la gare, les commerces de proximité ou encore les sites touristiques ou culturels.

Concernant la desserte des zones d'activités, l'orientation 3.2 vise à améliorer l'accessibilité et la signalétique des zones d'activités par :

- le développement du maillage de transports collectifs, le développement des plans de déplacements d'entreprises afin d'offrir des modes de déplacements alternatifs à la voiture des employés et des visiteurs ;
- faire vivre la signalétique en tenant compte de l'évolution des zones d'activités.

L'orientation 5.3 du PADD entend maintenir et développer l'action communale visant à apporter une réponse aux différentes situations de handicap quel qu'il soit pour une ville véritablement inclusive. Cela passe aussi par les mobilités.

La commune vise également un plus large maillage piéton et cyclable de son territoire et souhaite l'ouvrir vers les autres communes du territoire de l'agglomération. Aussi, elle ambitionne de continuer à encourager le développement l'offre de transport collectif que ce soit d'un point de vue de la desserte ou de la fréquence, encore pour améliorer ce lien intercommunal.

Le projet de PLU d'OSNY est compatible avec le PLD.

04

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE

La commune d'OSNY se trouve dans le périmètre du bassin de la Seine-Normandie dont la ressource en eau est réglementée par le SDAGE de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands. Celui-ci régit la gestion et la protection du milieu aquatique, la gestion qualitative de la ressource, et qui assure la prévention et la gestion des risques d'inondation et des étiages. L'arrêté du 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur a défini le programme de mesures du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE est en vigueur depuis le 23 mars 2022.

Dispositions du SDAGE	Prise en compte dans le PLU
DÉFI 1 - DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme 	<p>Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).</p> <p>En outre, le PLU#2 précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU#2 demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</p> <p>Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie 	

DÉFI 2 - DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons 	<p>L'axe 1. du PADD et l'OAP TVB entendent répondre au défi 2 du SDAGE. Plusieurs actions sont initiées par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les grands ensembles naturels du territoire, - Créer du lien entre la ville et les grands ensembles naturels, - Conforter les espaces naturels intra-urbains - Mettre en valeur les continuités écologiques. <p>La sauvegarde et la constitution d'une trame verte et bleue s'attache, notamment, à améliorer la qualité des milieux hydrauliques. La mise en place de maxima d'emprise au sol et de minima de pleine terre viennent renforcer les objectifs de cet enjeu. La préservation des cours d'eau ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres doivent permettre de protéger la ressource et mieux prendre en compte les eaux de ruissellement. La protection des éléments boisés (surfaciques et linéaires) contribuera également à freiner les écoulements.</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. Le PLU a mis en place un certain nombre de prescription dans son article 9 : toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite.</p> <p>L'article 6 relatif aux dispositions propres à la gestion des eaux pluviales dispose que toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements 	
<ul style="list-style-type: none"> Disposition 19 : Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes) 	
DÉFI 5 - PROTÉGER LES CAPTAGES D'EAU POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	
<ul style="list-style-type: none"> Orientation 17 - Protéger les aires d'alimentation de captages d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses 	<p>Des captages d'eau potable sont présents à OSNY et font l'objet de périmètres de protection immédiats et rapprochés (Arrêté préfectoral de DUP du 30 novembre 1987 relatif aux captages dits « Le Parc » et « Mississipi »). Ces périmètres de protection délimités constituent des servitudes d'utilité publique AS1.</p> <p>Le PLU ne prévoit aucune extension nouvelle de l'urbanisation dans ou aux abords de ces périmètres.</p> <p>Les articles 1 et 2 satisfont les prescriptions de DUP en ce qu'ils interdisent des constructions, installations, ouvrages et travaux susceptibles de ne pas garantir l'intégrité qualitative de l'aire de captage et autorisent sous conditions des constructions, installations, ouvrages et travaux sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant.</p> <p>Concernant le maintien de la qualité des eaux de surface et souterraines et des milieux aquatiques, le règlement cadre les modalités de gestion des eaux usées (articles 9.2.) et des eaux pluviales (articles 6.4) afin de maîtriser les risques de pollution diffuse.</p>

DÉFI 6 - PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

- Disposition 60 : Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux.
- Disposition 61 : Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité
- Disposition 64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- Disposition 65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- Disposition 67 : Identifier et protéger les forêts alluviales
- Disposition 78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique
- Disposition 83 : Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides
- Disposition 87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides
- Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion

L'axe 1. du PADD et l'OAP TVB entendent répondre au défi 6 du SDAGE. Plusieurs actions sont poursuivies par le PLU :

- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.
- Valoriser la présence de l'eau sur le territoire et prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale
- Interdire les essences invasives dans le cadre de projet de construction et/ou de plantations.

Malgré l'absence d'un inventaire des zones humides spécifique, l'ensemble des cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides de classe A, ru et axes de ruissellement ont été inventoriés. La préservation de cette trame bleue dans un zonage spécifique, ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5,00 mètres doivent permettre de protéger la ressource et de leurs habitats et biodiversifiés. Ces prescriptions doivent conduire à préserver, voire restaurer, les espaces de mobilité humides des cours d'eau et d'entretenir leur fonctionnalité. En outre toute les classes A des enveloppes d'alerte de zones humides font l'objet d'un classement Zones humides au zonage, doublé si boisée d'une prescription EPP. Les espaces naturels et corridors remarquables ont été protégés d'un point de vue du document d'urbanisme.

DÉFI 8 - LIMITER ET PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

- Disposition 139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Disposition 142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- Disposition 143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée.
- Disposition 144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle

Le territoire n'est pas concerné par le risque d'inondation d'origine fluviale. En revanche il l'est par le risque d'inondation par ruissellement que le PLU infère. Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4.1 des zones cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones). Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.

La commune n'est pas concernée par un SAGE.

Le PLU#2 d'OSNY est compatible avec le SDAGE.

05

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

La commune d'OSNY est concernée par le PLH 2023-2028 de l'agglomération Cergy Pontoise.

Le PLU#2 d'OSNY est compatible avec le PLH.

Les objectifs chiffrés du PLH

	Programmation prévisionnelle 2023-2028	
	Total	Annuel
OSNY	808	135

L'hypothèse de développement de la commune prévoit 20 500 habitants à l'horizon 2033. Pour garantir l'accueil de cette nouvelle population, mais aussi le point mort, il est nécessaire de réaliser environ 1700 logements.

744 logements ont déjà été réalisés entre 2019 et 2021, il reste donc environ 960 logements à réaliser entre 2022 et 2033. La ZAC de la Demi-Lieue ainsi que les projets de renouvellement du centre ville et du secteur Paul Roth devraient sortir au cours du PLH 2023-2028 et devraient ainsi permettre le respect du rythme de 135 logements annuels à l'horizon 2028 avec l'ajout des constructions dans le diff. Le rythme de construction après 2028 serait alors plus lent.

Les prescriptions du PLH	Les orientations du PLU#2
<p>Prescription 1 - AMELIORER L'ACCES AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES DANS LEUR DIVERSITE EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTEE, AUX PRIX MAITRISES, EQUILIBREE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE</p>	<p>Le PLU#2 réintroduit la notion de parcours résidentiel afin de proposer une gamme de logements accessibles par tous et pour tous. Le PADD vise à renforcer la mixité sociale et urbaine de la commune, dans son orientation 5.2. Cette dernière vise à <i>Mettre en oeuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre en logement adaptée.</i> Le développement d'une offre spécifique d'hébergement en vue des besoins futurs : habitat inclusif, résidences seniors services, habitat intergénérationnel, figure également parmi les orientations du PADD. L'axe 6 du PADD entend proposer une gamme de logements adaptée aux évolutions sociétales, et notamment des logements inclusifs (répondre aux défis du point mort démographique).</p>
<p>Prescription 2 - POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRES ET DE QUALITE</p>	<p>Le projet prévoit un renforcement de la structuration urbaine dans son axe 6. Effectivement, le PADD vise à assurer un développement urbain compact, durable, maîtrisé et équilibré. Ainsi, si la densification du tissu urbain pavillonnaire veut être maîtrisée et cadrée, la commune souhaite orienter une densification à proximité de la gare et des services existants et donc notamment au sein de l'OAP Centre-Ville- Rue Aristide Briand. L'objectif global est une renforcement des centralités urbaines au profit d'une densité humaine supérieure au sein des quartiers centraux proches de la gare. La qualité du développement communal est porté notamment par la promotion d'un urbanisme durable et de qualité répondant aux enjeux du 21ème siècle (orientation 2.1 du PADD).</p>
<p>Prescription 3 - CONTRIBUER A LA DYNAMIQUE DE RENOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RENOVATION ENERGETIQUE GLOBALE</p>	<p>L'orientation 6.4 prévoit de développer une politique de rénovation de l'habitat dégradé ou non adapté notamment via la rénovation thermique des bâtiments. La promotion d'une architecture bioclimatique est aussi portée. La disposition générale DG8 introduit par ailleurs une dérogation aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments. En outre, le règlement dispose pour chaque zone un article organisant les obligations des pétitionnaires en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 9 vient également définir les obligations en matière de dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique. Enfin, dans ce même article le PLU#2 introduit la notion d'îlots de chaleur urbain avec des préconisations d'aménagement afin de limiter ce phénomène. Le règlement du PLU#2 apporte aussi une réponse quant au dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. les conditions d'application de cette majoration sont ainsi réglementées (décret n°2023-173 du 8 mars 2023).</p>
<p>Prescription 4 - SAISIR L'OPPORTUNITE DE LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS A ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE</p>	<p>Le règlement du PLU#2 prévoit l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher dans la plupart des zones résidentielles. L'orientation 5.2 du PADD appuie également cette volonté.</p>

06

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Écologique Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un document de planification stratégique au niveau de l'agglomération. Il expose d'abord un diagnostic du territoire et établit les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services au regard des prévisions économiques et démographiques. Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement. Le SCoT a été adopté par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 29 mars 2011, il n'est donc pas intégrateur.

Le PLU d'OSNY prend en compte les dispositions (règles et recommandations) thématiques du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT comme suit :

Dispositions du DOG du SCoT	Prise en compte dans le PLU
ORIENTATION 1 : CONFORTER LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN DE L'AGGLOMÉRATION	
<p>Le PADD vise maintenir et à dynamiser le tissu économique ainsi qu'à maintenir le bon niveau d'équipements communaux, en s'appuyant notamment sur les 2 parcs d'activités ainsi que le cœur de ville dans le but de favoriser une ville de proximité en cohérence avec le développement de l'agglomération et des transports en communs existants.</p> <p>La commune souhaite développer l'emploi sur la commune en dynamisant les zones d'activités mais aussi par la création de nouvelles zones à destination d'activités (Secteurs Oseraie et Croix Saint-Siméon) et la préservation du commerce de proximité garant de l'attractivité et du dynamisme du centre-ville.</p> <p>Le PADD a également pour objectif de favoriser l'usage des transports en commun en améliorant l'accessibilité du territoire et en optimisant la desserte en bus, en particulier vers et depuis la gare. Le pôle gare est aussi mis en évidence comme un pôle d'échanges à conforter et à redynamiser.</p>	

ORIENTATION.2 : PRODUIRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET SOLIDAIRE

D'une manière générale, le PADD a pour objectif un développement durable de la commune en favorisant la densification et l'intensification des usages urbains au sein du territoire communal afin de répondre aux besoins actuels tant en matière d'habitat, de mobilités et de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. En ce sens, le PADD a pour orientations : « PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ RÉPONDANT AUX ENJEUX DU 21ÈME SIÈCLE », « RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE » et « DÉVELOPPER LES ACTIONS POUR UN TERRITOIRE INCLUSIF ». Le règlement et les OAP du PLU#2 répondent à ces orientations. Effectivement, la ville d'Osny souhaite prendre part à la réduction de l'empreinte écologique des habitants et des activités, en matière de constructions sobres en énergie, de production d'énergies renouvelables et de réduction des déchets, notamment. Aussi, La commune met en avant le défi de cohésion sociale du territoire pour favoriser le bien-vivre ensemble.

ORIENTATION.3 : LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET COMMERCIALES

Le PLU#2 vise le maintien des zones d'activités existantes et prévoit la création de nouvelles zones à destination d'activités (Secteurs Oseraie et Croix Saint-Siméon). Il entend donc conforter les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement. Effectivement, l'emploi est source de richesse et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires. Ainsi, le renforcement du tissu économique répond à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social : développement de l'emploi / création de l'attractivité et du dynamisme territorial / rapprochement entre les demandes et les besoins. La commune d'Osny entend donc conserver et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité et de qualité, conforter les zones d'activités existantes, mais aussi soutenir et diversifier les activités agricoles, ainsi que de soutenir la diversification des modes de travail et l'offre médicale et paramédicale du territoire.

ORIENTATION.4 : MOBILITÉS ET DESSERTE DU TERRITOIRE

La commune d'OSNY souhaite encourager le développement des transports collectifs ou encore des solutions d'éco-mobilité. Pour cela, elle encourage le développement des transports en commun en termes de desserte, mais aussi de fréquence. L'espace public devra être partagé et sécurisé pour tous les modes afin d'inciter à l'usage des modes actifs. Le règlement du PLU2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7. Des emplacements réservés sont dédiés à l'élargissement de voies ou de carrefours pour une sécurisation de tous les modes et un meilleur maillage des modes doux. Aussi, l'article L151-38 du code de l'urbanisme est mobilisé pour préserver et déployer le réseau de chemins et sentes du territoire.

L'optimisation de l'offre en stationnement fait aussi partie des préoccupations de la commune que ce soit concernant son impact sur l'espace public et sur l'environnement paysager, mais aussi en termes de confort pour les usagers d'équipements publics, de la gare ou encore des commerces de proximité.

Enfin, la commune entend encourager l'intermodalité avec comme support principal la gare. Cette dernière est d'ailleurs intégrée à l'OAP centre ville afin de permettre une cohérence au sein de la polarité principale de la commune.

ORIENTATION.5 : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ – TRAME VERTE ET BLEUE

Les orientations 1.1. et 1.2. du PADD et l'OAP thématique TVBN préservent et mettent en valeur la trame verte du territoire : préservation des réservoirs de biodiversité que représentent les grands ensembles naturels notamment la forêt de la Garenne et la vallée/ripisylve de la Viosne (sous-trame boisée). Au plan de zonage et au règlement écrit, ces boisements sont classés en zone N et en EBC/EPP. Le PLU ne crée aucune zone à urbaniser dans ces espaces.

L'orientation 1.2. du PADD préserve et met en valeur la trame bleue du territoire :

- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité (vallée et ripisylve de la Viosne).
- Préserver mares, plans d'eau et cours d'eau pour valoriser la trame bleue du territoire.

L'OAP thématique TVBN vise à préserver, compléter et augmenter le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité et des espaces relais. Elle fixe des orientations relatives aux trames verte, bleue et noire.

ORIENTATION.6 : CONSTITUTION D'UNE TRAME PAYSAGÈRE D'AGGLOMÉRATION

La ville nature, Axe 1 du PADD vise non seulement à favoriser la biodiversité en ville mais surtout à mettre en valeur les éléments singuliers des milieux naturels et du paysage. Il s'agit ici de préserver le cadre de vie en intégrant de façon efficace et vertueuse de développement urbain au paysage et à l'environnement (orientation 1.3). Ce travail sur la qualité du paysage, des entrées de ville et d'agglomération mais aussi sur la préservation du patrimoine bâti et non bâti du territoire concourent à la création d'une trame paysagère d'agglomération identitaire pour le territoire intercommunale dans un contexte de contiguïté avec le Vexin français. Au sein du règlement, la mobilisation des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme permettent notamment l'application de ces orientations.

ORIENTATION.7 : LA MAITRISE DE L'ENERGIE ET DES RESSOURCES, ET LA GESTION DES RISQUES

Protéger le cadre de vie implique aussi d'économiser les ressources et de prévenir des risques naturels et technologiques. L'axe 2 du PADD a pour objectif de faire de la ville d'OSNY un territoire exemplaire en matière d'écologie urbaine et d'œuvrer à travers son orientation 2.2 pour un territoire soucieux de la santé et du bien-être :

- Améliorer la qualité de l'air et contribuer à la limitation des GES en assurant la promotion du développement des modes de transports peu ou pas polluants et en développant l'installation de bornes de recharges électriques.
- Développer les aménagements dédiés aux modes doux.

Les axes 2 et 4 du PADD prennent en compte les nuisances sonores dues aux infrastructures routières et ferroviaires et œuvrent à la limitation des nuisances sonores en prenant en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement. Au règlement écrit, les articles 2.1. de toutes les zones du PLU prévoient des mesures afin de diminuer l'exposition des personnes aux nuisances sonores dans les secteurs exposés (isolation acoustique réglementaire).

La rationalisation des ressources naturelles du territoire fait aussi partie des préoccupations de la ville, au même titre que la gestion économe de ces ressources (orientation 2.4) et ce par le biais de :

- la promotion des énergies propres (une zone Ns a d'ailleurs été créée),
- la rationalisation de la consommation en eau potable avec une traduction réglementaire concrète,
- l'accroissement du tri sélectif en lien avec l'agglomération,
- le développement des pratiques de compostage,
- ou encore le développement de circuits courts.

Aussi, l'orientation 6.4. du PADD encourage les projets d'amélioration et de rénovation de l'habitat, notamment dans les quartiers où l'on recense un habitat dégradé et ne répondant pas aux normes.

Enfin, les secteurs de risques naturels sont principalement classés en zones A et N et font l'objet d'intégration dans le PLU sous forme d'annexes mentionnées dans le règlement.

Le règlement et les orientations d'aménagement fixent par exemple des prescriptions pour limiter le risque inondation comme sur l'imperméabilisation des sols, la maîtrise des écoulements des eaux et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Concernant les risques technologiques, le règlement des zones N, A, UA, UE et UG rappelle aux pétitionnaires l'existence de ces servitudes et à l'article 2 qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

Le PLU#2 d'OSNY est compatible avec le SCot de la CACP.

07

LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS
DU PGRI

Le PGRI est un document opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas directement opposable aux tiers). Il a une portée juridique directe sur :

- les plans de préventions des risques d'inondation (PPRI) qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du PGRI (article L.562-1 VI du code de l'environnement),
- les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau qui doivent également être compatibles ou rendus compatibles avec le PGRI (article L. 566-7 dernier alinéa du code de l'environnement). Parmi ces décisions, figurent notamment les autorisations et déclarations accordées selon l'article L.214-6 du code de l'environnement (autorisations et déclarations « loi sur l'eau»), les PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux),
- les documents d'urbanisme : les SCOT (Schéma de cohérence territoriale), et en l'absence de SCOT, les PLU (Plan local d'urbanisme), PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) et les cartes communales, doivent être compatibles ou rendus compatibles (dans un délai de 3 ans) avec le PGRI (articles L.122-1-13, L.123-1-10 et L.124-2 du code de l'urbanisme). Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) doit également être compatible avec les objectifs du PGRI.

La commune d'Osny appartient donc au PGRI d'Île-de-France sur le bassin Seine-Normandie qui fixe les objectifs à atteindre d'ici 2027. Le SCoT de la CCAP est antérieur au PGRI. En l'absence de prise en compte, le futur PLU doit être mis en compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation. En effet, la commune a subi auparavant des dommages liés à la présence hydrographique sur son territoire. A ce titre, le territoire est situé à risque important d'inondation (TRI) recensé par le PGRI notamment pour les dommages subi par les inondations et coulées de boues.

Le PGRI présente 4 objectifs :

- **OBJECTIF 1** - Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- **OBJECTIF 2** - Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- **OBJECTIF 3** - Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- **OBJECTIF 4** - Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Les réponses du PLU#2

Le règlement graphique identifie les axes de ruissellement recensés sur le territoire. Le règlement écrit fait aussi état des prescriptions à observer aux abords des axes de ruissellement.

Plus généralement, l'article 4.1 du règlement cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).

En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.

Le PLU#2 d'OSNY est compatible avec le PGRI.

08

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PCAET

Après un 1^{er} PCAET/ Agenda 21 adopté en 2010, dont les 71 actions ont quasi toutes été mises en œuvre, la Communauté d'agglomération a adopté en 2018 un nouveau programme d'actions à réaliser d'ici 2025.

Composé d'actions structurantes à court et moyen termes et accompagné des partenaires (collectivités, associations, entreprises, institutions, acteurs académiques...), ce nouveau PCAET/ Agenda 21 a évolué chaque année. Il comprend désormais 175 actions portées par un total de 50 partenaires.

Un bilan à mi-parcours a été effectué en 2022. Le bilan des émissions de gaz à effet de serre du territoire est de 1,4 millions de tonnes équivalent carbone, soit une baisse de 16% depuis 2008. C'est un résultat essentiellement lié à l'abandon du charbon sur le réseau de chaleur, la modernisation de l'éclairage public et à des évolutions exogènes (facteurs nationaux d'émission CO2 des énergies en légère baisse dû à la diminution des combustibles fossiles et à l'augmentation de la part d'EnR dans le mix énergétique...). Mais, «le plus facile» a été fait et la marche à franchir pour atteindre les objectifs de 2030 reste importante. L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est donc dotée d'une feuille de route transition qui regroupe les 23 actions principales à mettre en œuvre d'ici 2030.

Les réponses du PLU#2

A l'échelle du territoire communal, le PLU répond aux objectifs du PCAET en :

- Permettant le développement des énergies renouvelables,
- Permettant l'utilisation de matériaux et de procédés durables,
- Encourageant la rénovation énergétique des constructions par des règles dérogatoires,
- Limitant la consommation d'espace agricole et en réduisant l'augmentation des émissions liées à l'artificialisation des sols et aux constructions nouvelles,

- Favorisant le développement urbain en renouvellement et dans la trame bâtie,
- Protégeant la Trame verte, bleue et noire communale et en amplifiant le verdissement de la Ville,
- Luttant contre les îlots de chaleur par la préservation de cœur d'îlots verts et le maintien d'espaces de pleine terre dans l'intégralité du tissu,
- Protégeant la ressource en eau et en incitant à la gestion des eaux de pluie à la parcelle ainsi qu'à leur récupération,
- Facilitant les déplacements doux en ville et au cœur de la Trame verte communale,
- Intensifiant l'urbanisation au abords de la gare,
- Permettant aux exploitants agricoles de se maintenir et de se développer localement.

Le PLU#2 d'OSNY prend en compte le PCAET.

09

LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SRCE

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise à l'amélioration ou au rétablissement de leurs fonctionnalités. Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements, dont le PLU, doivent désormais prendre en compte les SRCE, lorsqu'ils existent, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner. Ainsi, le PLU de la commune d'OSNY doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013.

Le SRCE est composé de 2 cartes :

- la carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France;
- la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France.

La carte des composantes constitue l'état initial de la fonctionnalité des continuités écologiques d'Île-de-France. Elle présente l'ensemble des composantes de la TVB identifiées dans le SRCE, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, ainsi que les principaux éléments de fragmentation, localisés et qualifiés.

Sur le territoire d'OSNY, on relève ainsi :

- 429 m² de réservoir de biodiversité soit moins de 0,1% du territoire communal
- 4,3 km de corridor à fonctionnalité réduite de la sous trame arborée au nord de la Viosne bloqué par un point de fragilité de type « passage difficile dû au mitage par l'urbanisation »;
- 2,8 km de corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite de la sous trame herbacée au Nord d'Imarmont et au dessus de la Garenne ;

- 4,3 km de cours d'eau et canaux fonctionnels et 7,9 km de cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite , soit 90,3 ha de corridors et continuum de la sous-trame bleue (Viosne) bloqué par 5 obstacles à l'écoulement.

La carte des objectifs présente :

- les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue priorités au regard des enjeux nationaux ;
- la priorisation des actions, en lien avec le plan d'actions, dont cette carte constitue une illustration et une spatialisation.

Elle offre une lecture régionale priorisée des secteurs d'intervention ou des actions prioritaires à décliner localement dans les actions de planification, au moment des choix de projets, et dans les choix de gestion, dans le respect des orientations définies au plan d'actions. Sur le territoire d'Osny, la carte des objectifs identifie :

- 2,5 km de corridors alluviaux à préserver et 5,3 km de corridors alluviaux en milieu urbain à restaurer,
- 3 obstacles sur les cours d'eau à traiter prioritairement ;
- 1 milieu humide alluvial recoupé par des infrastructures de transport à traiter prioritairement ;
- 5,6 km de cours d'eau à préserver et 7 km de cours d'eau intermittents à préserver ou à restaurer ;
- 68,1 ha de milieux humides à préserver.

Les réponses du PLU#2

Le PADD du PLU#2 reprend les corridors écologiques identifiés au SRCE. Ainsi, la tracé de la Viosne est longé par un corridor multitrames (verte, bleue et noire) au sein du PADD. Aussi le plateau agricole, le Bois de la Garenne, ainsi que la Chaussée Jules César sont identifiés comme des corridors écologiques nécessaires à préserver et reconstituer au titre de la trame verte.

Ces corridors sont ensuite traduits par des protections au règlement du PLU#2 au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et des évolutions de zonage de zones U vers N ont été opérées afin d'assurer la continuité écologique entre le bois des Pâtis et le Bois de la Garenne notamment.

Le PLU#2 d'OSNY prend en compte le SRCE.