



RÉUNION PUBLIQUE

MERCREDI 6 DÉCEMBRE 2023

**RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
D'OSNY (95)**

**PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



01

LA RÉVISION DU PLU D'OSNY

page 02

02

**LES CADRES À INTÉGRER AU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

page 07

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 11

04

**LES OAP SECTORIELLES
À OSNY**

page 18

05

**LES OAP THÉMATIQUES
À OSNY**

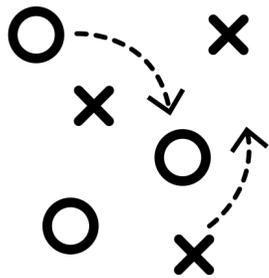
page 25

EN BREF, LE PLU C'EST ...

1

UN OUTIL DE PROJET

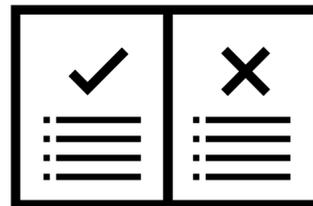
- **une prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- **un cap** : la vision du territoire
- **un document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

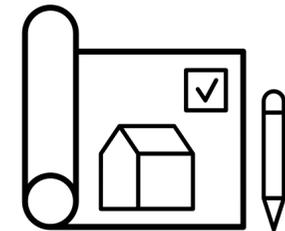
- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3

UN DOCUMENT OPPOSABLE AUX TIERS

- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'Aménager,
 - Déclaration de Projet, ...



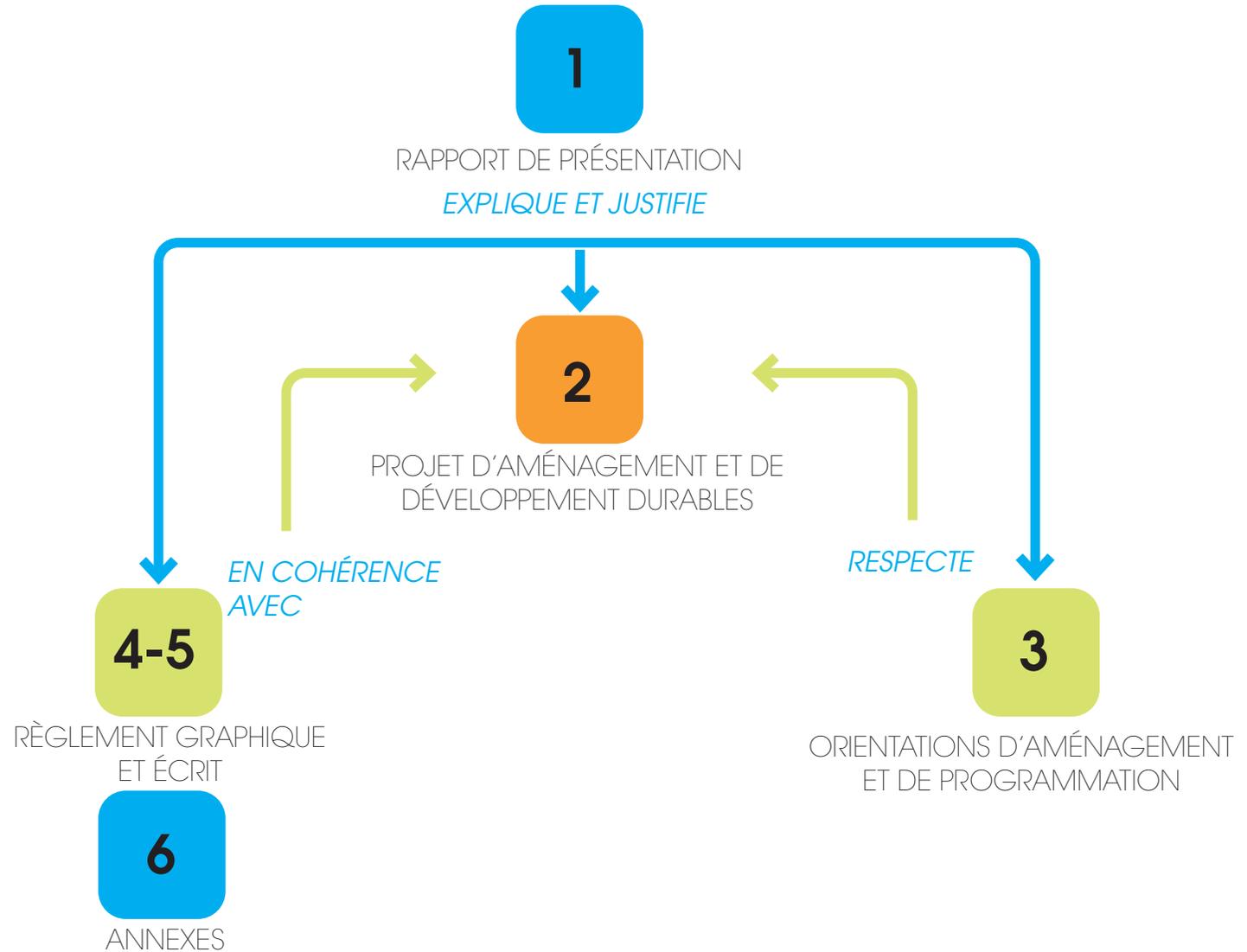
IL SE COMPOSE DE ...



pièces et prescriptions opposables

pièce orientant le PLU

pièces informatives



UN PLU OPPOSABLE QUI DATE DE 2019

LA RÉVISION DU PLU A ÉTÉ
PRESCRITE AU CONSEIL MUNICIPAL
DU 23 SEPTEMBRE 2021

→ | Réviser le document pour :

- 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,
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour **prendre en compte les évolutions de la commune**,
- Assurer **l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels**,
- **Redéfinir les secteurs de projet**, notamment la ZAC de la Demi-Lieue,
- Intégrer de **nouvelles orientations d'aménagement**.

ÉTÉ 2022

1

LE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX

2

LE PROJET = LE PADD

Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES RÈGLES

Orientations d'Aménagement et de Programmation
Plan de Zonage
Règlement écrit
Annexes du PLU

3

Réunion
publique

nous en sommes ici

Réunion
publiqueRéunion
publique

4

L'ARRÊT DE PROJET DU PLU

Délibération du Conseil Municipal
et Bilan de la concertation préalable

5

LA PHASE ADMINISTRATIVE

Avis des Personnes Publiques Associées
et Consultées
Enquête Publique

6

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal

À RETENIR

De l'étape 1 à 4, une concertation préalable
auprès des administrés est obligatoire.



01

LA RÉVISION DU PLU D'OSNY

page 02

02

**LES CADRES À INTÉGRER AU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

page 07

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 11

04

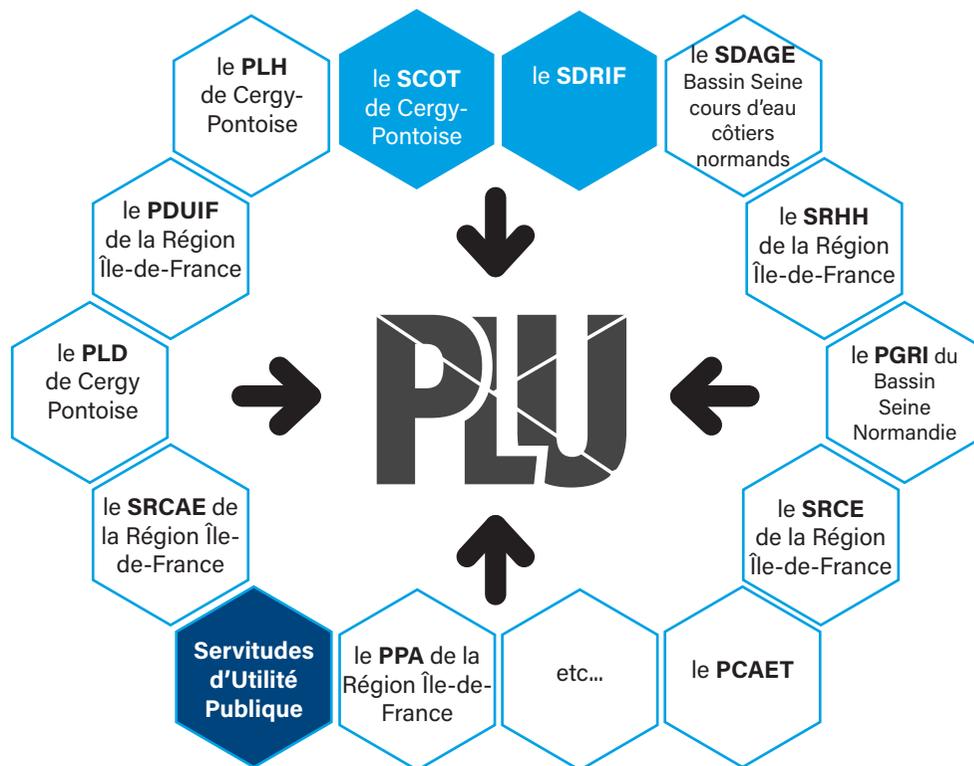
**LES OAP SECTORIELLES
À OSNY**

page 18

05

**LES OAP TÉMATIQUES
À OSNY**

page 25



BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE, **LE PLU DE OSNY** DEVRA TENIR COMPTE D'UN ENSEMBLE DE DOCUMENTS CADRE POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DE SON DOCUMENT D'URBANISME.

**Le PLU
doit respecter
des normes
supérieures**

...

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France
PLH : Programme Local de l'Habitat
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacement
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique
SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
SDAN : Schéma Directeur d'Aménagement Numérique
SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

→ | Le PLH : PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

approuvé en 2017, en cours de révision

1 POURSUIVRE UN EFFORT DE CONSTRUCTION ÉLEVÉ EN ANTICIPANT SUR SON IMPACT EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

2 MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS LOCAUX TOUT EN MAINTENANT LA FONCTION D'ACCUEIL DU TERRITOIRE, NOTAMMENT EN FAVORISANT LA DÉCOHABITATION ET L'ACCÈS AU LOGEMENT

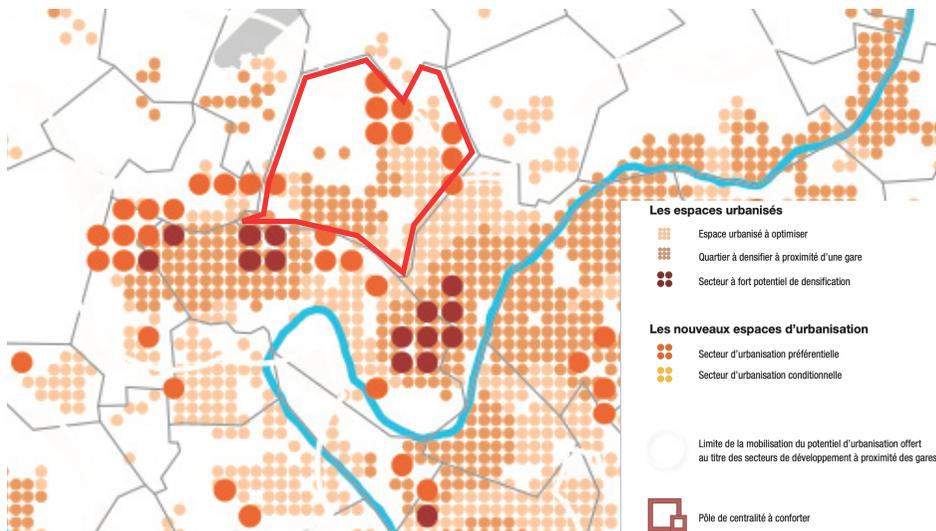
3 MAINTENIR LA QUALITÉ ET L'ATTRACTIVITÉ DU PARC EXISTANT, NOTAMMENT DU PARC SOCIAL ET DES COPROPRIÉTÉS, NOTAMMENT EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE

Programmation prévisionnelle 2016-2021

	Total 2016-2021	Moyenne annuelle
CACP	9 936	1 656
OSNY	758	126

→ | Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF

approuvé en 2013, en cours de révision

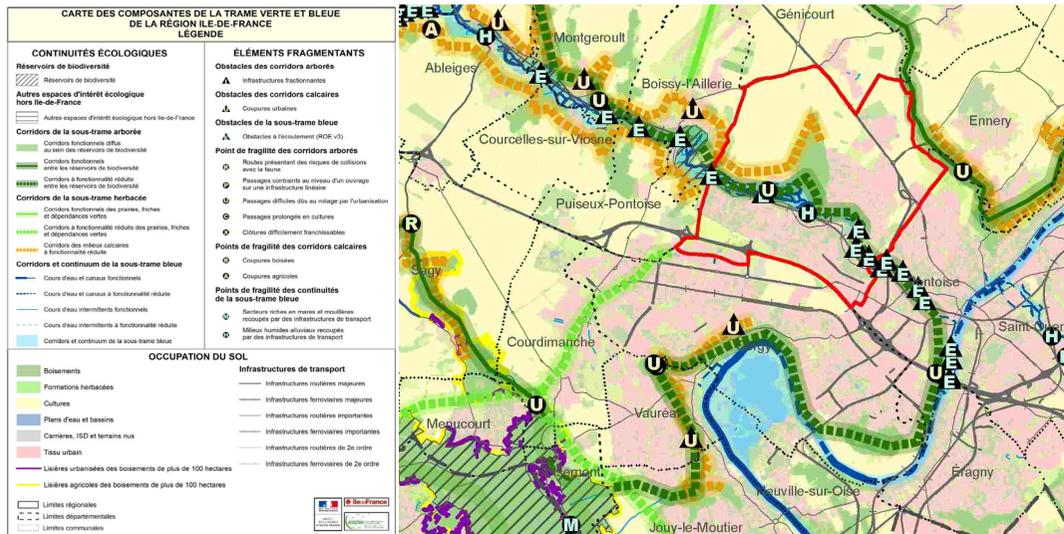


POLARISER ET ÉQUILIBRER

...
notamment
en matière de
construction de
logements,

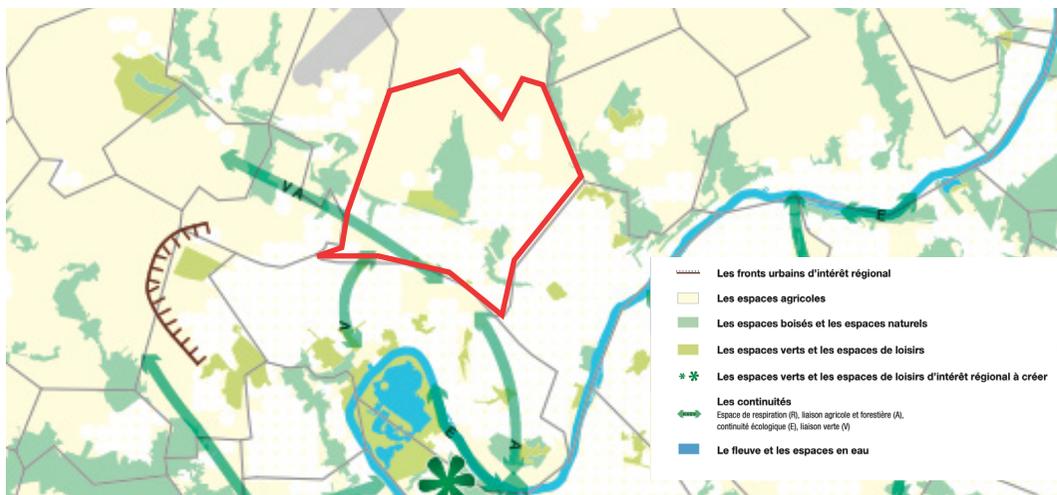
LES CADRES À INTÉGRER AU PLAN LOCAL D'URBANISME

→ | **Le SRCE : SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE**



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TVTB

→ | **Le SDRIF : SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION IDF**
approuvé en 2013, en cours de révision



PRÉSERVER ET VALORISER

ou encore de mise en valeur des continuités écologiques



01

LA RÉVISION DU PLU D'OSNY

page 02

02

**LES CADRES À INTÉGRER AU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

page 07

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 11

04

**LES OAP SECTORIELLES
À OSNY**

page 18

05

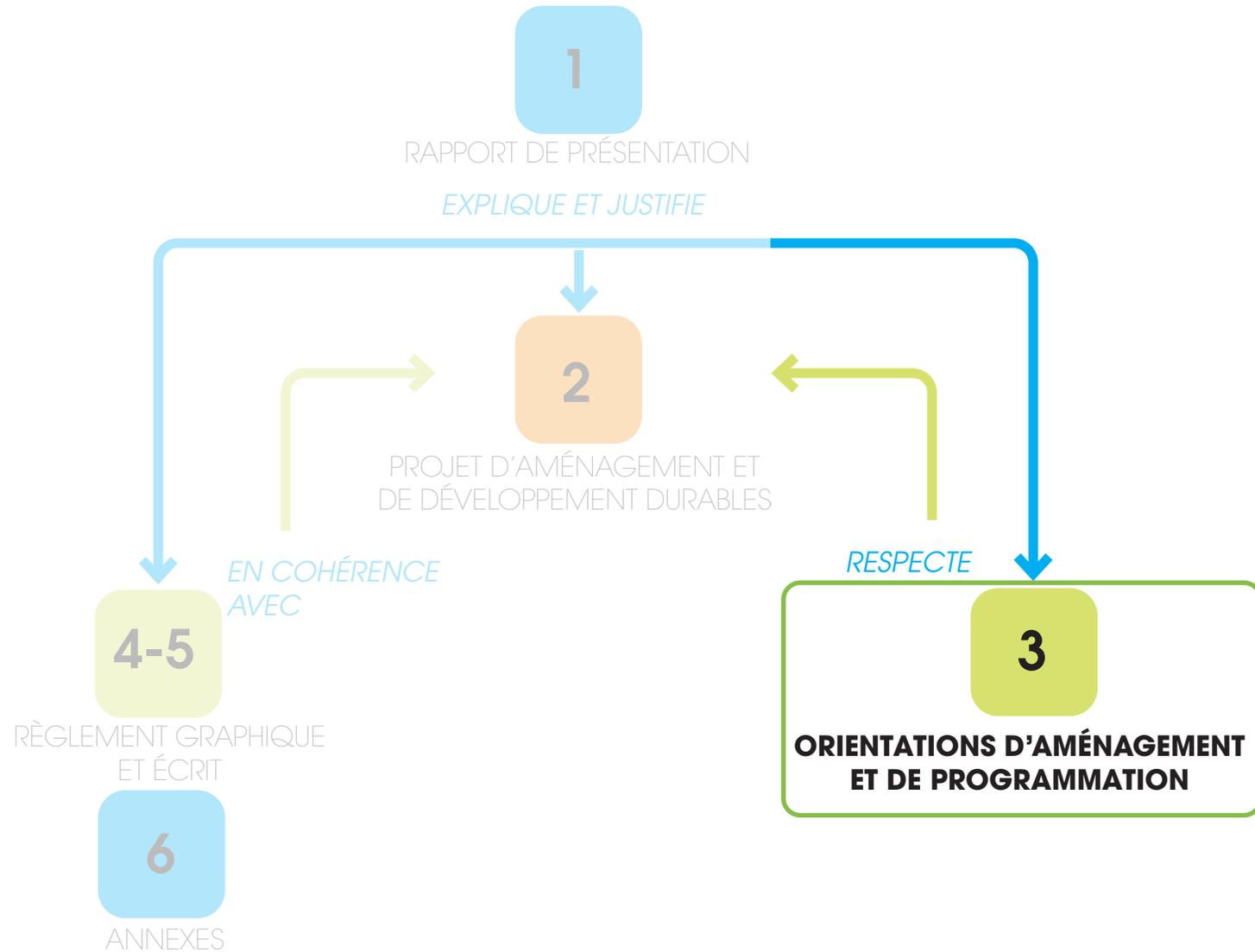
**LES OAP THÉMATIQUES
À OSNY**

page 25

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?



PIÈCE DU PLU



pièces et prescriptions opposables

pièce orientant le PLU

pièces informatives

→ | Le PLU d'Osny mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

**Zoom
sur
un secteur
à enjeux**

OAP des Bourrelières Le Château d'Olonne

Un quartier tourné vers son environnement naturel

 Limites de l'OAP

0/ Contexte

 Centre commercial	 Milieu humide
 Quartiers pavillonnaires	 Espaces agricoles bocagers
 Courbes de niveau	

1/ Une trame viaire guidée par la topographie

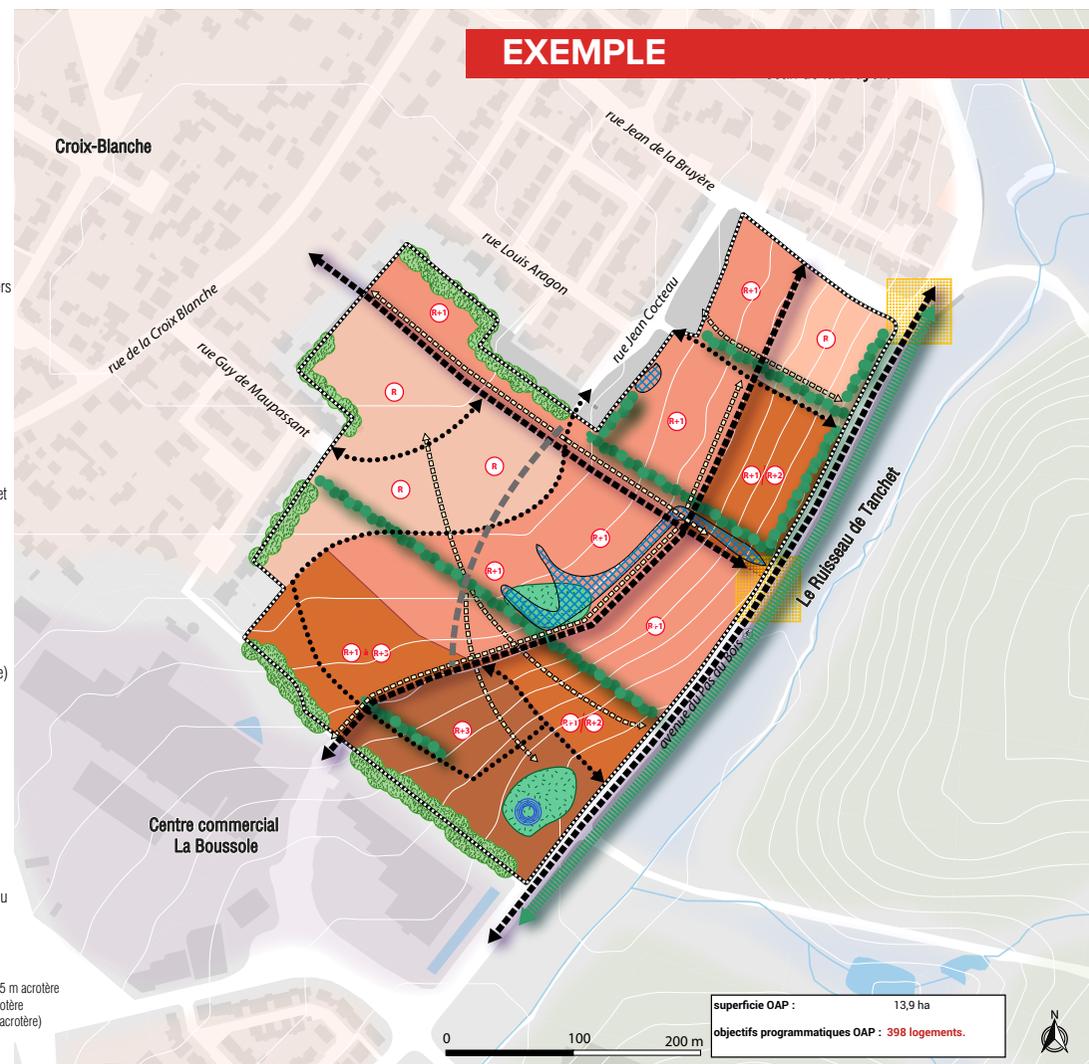
-  Principes de liaisons douces avec aménagements hydrauliques (principes de noues par ex.)
-  Principe de voirie principale alignée sur la topographie (position indicative)  : variante
-  Principe de voirie secondaire (position indicative)
-  Principe de voie verte, espace de transition entre la ville et le bocage (aménagement cyclable et piéton)

2/ Une trame verte et bleue existante valorisée

-  Haies à conserver ou à créer pour offrir des perspectives visuelles vers la vallée et le bocage
-  Parc-espace public à créer pour renforcer le lien ville-bocage
-  Aménagements hydrauliques à prévoir (position indicative)
-  Espaces tampons paysagers à créer
-  Zones humides relevées à préserver

3/ Une organisation du bâti «en plateau» : une centralité tournée vers le bocage

-  Habitat de type maison individuelle
-  Habitat de transition
-  Habitat mixte composé de petits immeubles collectifs et/ou habitat de transition
-  Habitat de type petits immeubles collectifs
-  Principes de hauteur plafond par niveau
R = rez-de-chaussée avec ou sans comble : 6 m égout de toiture ou 5 m acrotère
R+1 = rez-de-chaussée + 1 niveau : 7 m égout de toiture ou 6 m acrotère
R+3 = rez-de-chaussée + 2 niveaux+attique : 12,50 m au faitage ou acrotère)
-  Traitement paysager et de sécurité des entrées opération



→ | Le PLU d'Osny mobilise 2 types d'OAP

OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

elle définit ...

→ Nature de l'opération envisagée

Données quantitatives : nombre de logements, densité, mixité sociale.

Données qualitatives : typologies de logements, cohérence urbaine et architecturale, insertion paysagère, mixité fonctionnelle, ...

→ Les conditions d'aménagement du secteur

La voirie : accès, principes de voirie, traitement paysager des voies, stationnement, sécurité, circulations douces, espaces publics, ...

L'implantation des constructions : privilégier exposition solaire optimale, implantation en lien avec le contexte physique du site.

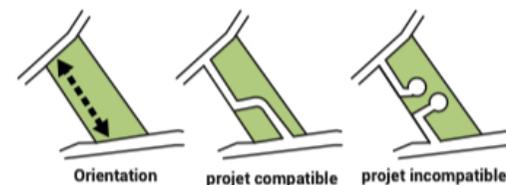
La hauteur des constructions : respect perspectives visuelles, en fonction du tissu environnant, constructions les plus hautes en bordure d'opération, ...

La gestion des eaux pluviales : limiter ruissellement, aménagement de noues, revêtements limitant l'imperméabilisation

Le maintien de la structure paysagère du site : traitement qualitatif, tampons végétaux, recomposition de continuité végétale, préservation de masses végétales, ...

Le phasage de l'opération : différentes tranches

-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de maison individuelle jumelée ou non
-  Espace destiné à l'habitat de transition avec une typologie maison de ville/ maison en bande/habitat semi-collectif
-  Espace destiné à l'habitat mixte avec une typologie de petits collectifs et/ ou d'habitat de transition
-  Espace destiné à l'habitat avec une typologie de petits collectifs



-  Espace à vocation d'espace public paysager
-  Haies à conserver ou à créer
-  Espaces tampons paysagers

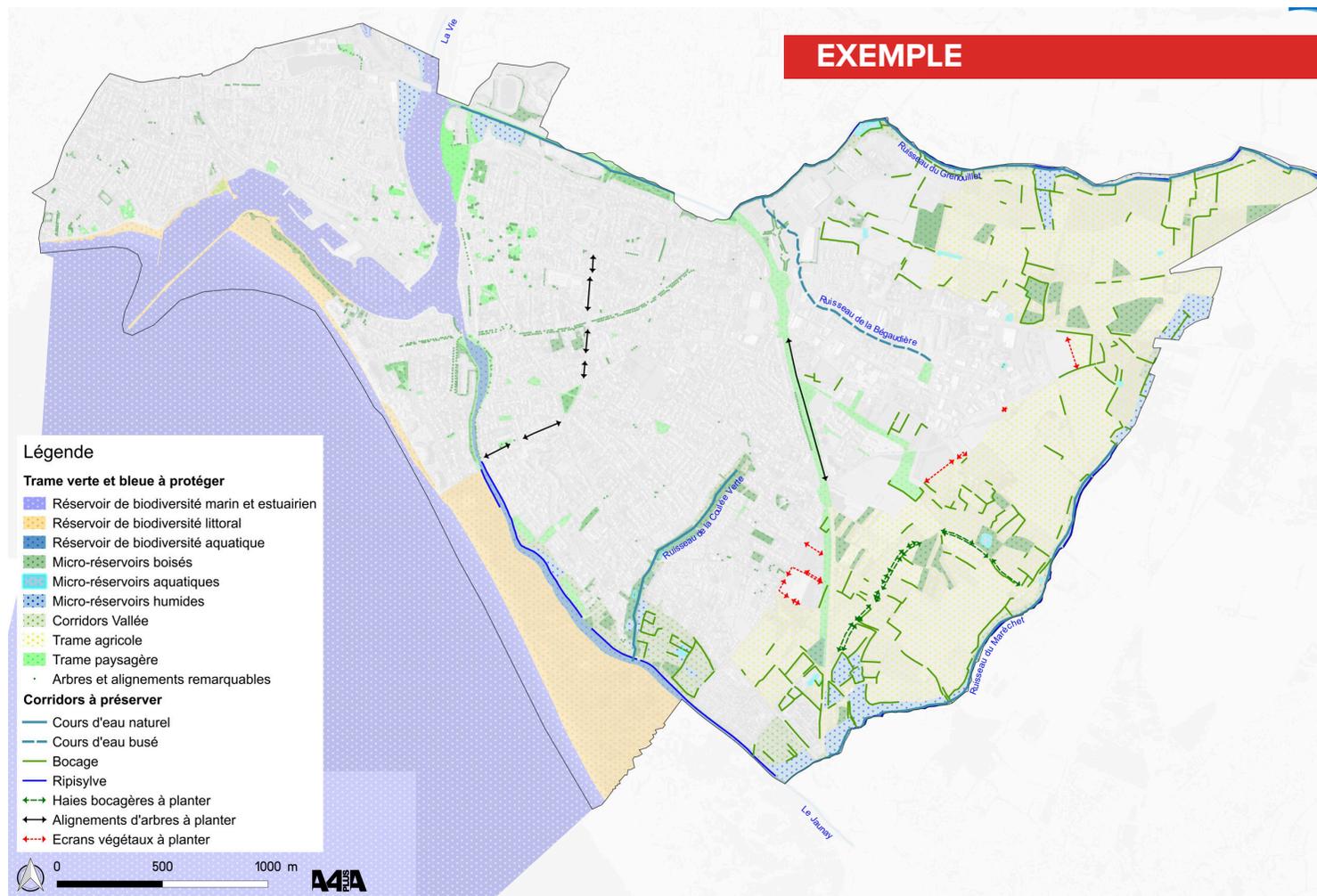
→ | Le PLU d'Osny mobilise 2 types d'OAP

OAP thématique

Des OAP portant sur une thématique précise peuvent être déclinées à l'échelle de l'intégralité du territoire communal.

Comme des OAP relatives à la trame verte et bleue par exemple.

une
thématique
traitée à
l'échelle de la
commune



→ | Le PLU d'Osny mobilise 2 types d'OAP

OAP thématique

ses objectifs ...

➔ hiérarchiser et valoriser le maillage vert et bleu sur le territoire :

- **renforcer la place de la nature et de l'eau** au sein de la commune ;
- **définir un maillage de nature en ville structurant** permettant de valoriser et de fonctionnaliser les espaces de nature ;
- **dessiner un meilleur cadre de vie et de bien être** pour les habitants ;
- **favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales** ;
- ...



→ | La portée des OAP

La compatibilité avec les OAP signifie que **les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre** ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.



**les
OAP
sont
opposables
aux tiers**



01

LA RÉVISION DU PLU D'OSNY

page 02

02

**LES CADRES À INTÉGRER AU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

page 07

03

QU'EST-CE-QU'UNE OAP ?

page 11

04

**LES OAP SECTORIELLES
À OSNY**

page 18

05

**LES OAP THÉMATIQUES
À OSNY**

page 25

1

→ | **L'OAP DE LA ZAC DE LA DEMI-LIEU**
(existe au PLU opposable)

2

→ | **L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH**
(nouveau)

3

→ | **L'OAP DE LA RUE A. BRIAND**
(existe au PLU opposable)



1



L'OAP DE LA ZAC DE LA DEMI-LIEU (existe au PLU opposable)

une OAP
en cohérence
avec le plan
de la ZAC

un nombre
de logements
inchangé

36,6 ha

575
logements

35
log./ha

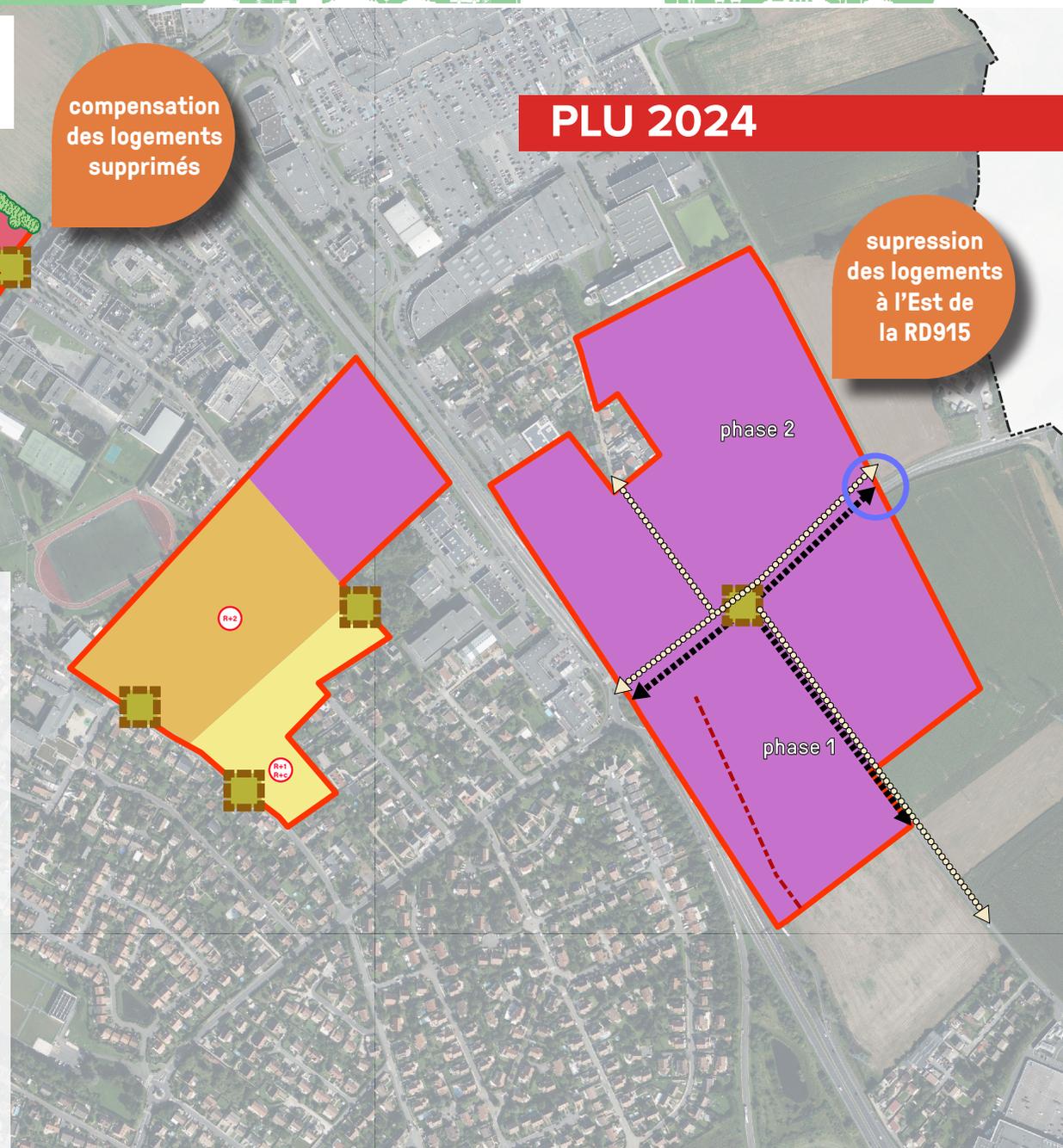


compensation
des logements
supprimés

PLU 2024

suppression
des logements
à l'Est de
la RD915

- habitat mixte avec typologie d'habitat collectif
- habitat mixte avec logements intermédiaires/individuels groupés
- habitat individuel peu dense
- activités économiques (artisanat, commerces)
- création d'un équipement : nouveau collège
- principe de voirie de desserte à créer (positionnement indicatif)
- principe de liaisonnement de circulation douce (positionnement indicatif)
- principe d'entrées d'opération (aménagement paysagers et sécurisation)
- boisement existant à préserver pour assurer la transition avec le paysage existant et préserver la biodiversité localement
- création de tampons paysagers pour assurer un traitement qualitatif entre les tissus urbains ainsi que le paysage
- mise en place d'un verger pour qualifier le cadre de vie
- marge de recul obligatoire pour ouvrir l'espace végétalisé sur la voie
- R+2 principe de hauteur plafond des constructions
c : combles a : attique
- traitement qualitatif d'entrée de ville
- périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de la ZAC de la demi lieu



2



L'OAP DU SECTEUR PAUL ROTH (nouveau)

PLU 2024

une OAP
en lien avec
les objectifs
du PADD

2,1 ha

40
logements
(environ)

Valorisation
de la charge
foncière
pour les travaux
de l'équipement
scolaire

rationalisation
de l'équipement
scolaire

R+1+C

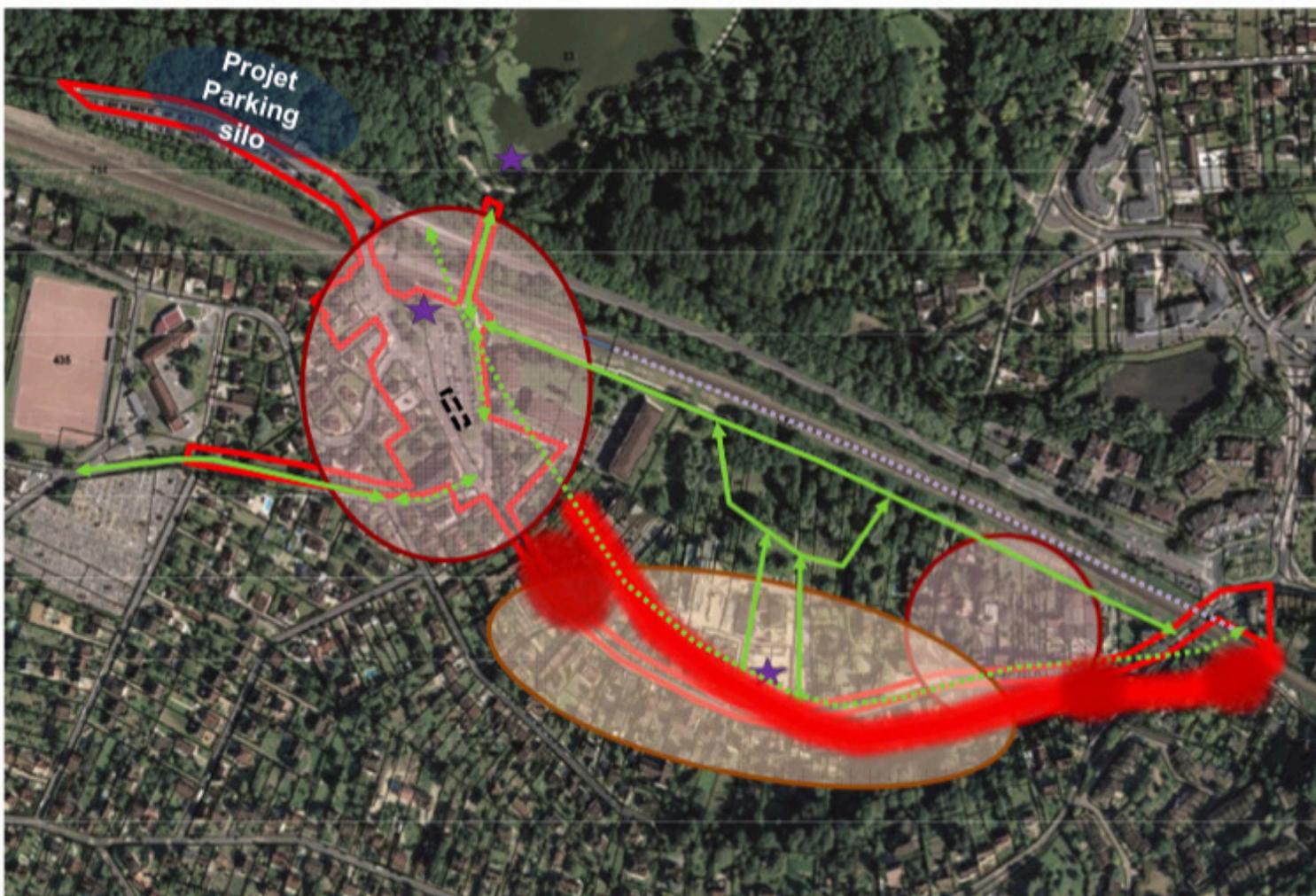
- habitat mixte avec logements intermédiaires/individuels groupés
- Implantation privilégiée pour la création/réhabilitation d'un équipement scolaire
- principe d'accès au site (positionnement indicatif)
- création de tampons paysagers pour assurer un traitement qualitatif entre les tissus urbains et l'équipement scolaire

3



L'OAP DE LA RUE ARISTIDE BRIAND
(existe au PLU opposable)

AVANT



- Requalification du paysage urbain :
-  Créer un tissu ouvert et aéré
 -  Préserver le tissu urbain du secteur
 -  Secteur potentiel de densification
 -  Projet de requalification de la rue Aristide Briand
 -  Servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer
- Connexions :
-  Amélioration des circulations piétonnes entre les différents points d'intérêt du secteur (parc, gare et place des Impressionnistes) et les liaisons existantes
 -  Aménager un arrêt de bus en évitement
 -  Stationnement :
 -  Implanter un parking silo (insertions environnementale et paysagère soignées)

LES OAP SECTORIELLES À OSNY

3



L'OAP DE LA RUE A. BRIAND (existe au PLU opposable)

PLU 2024

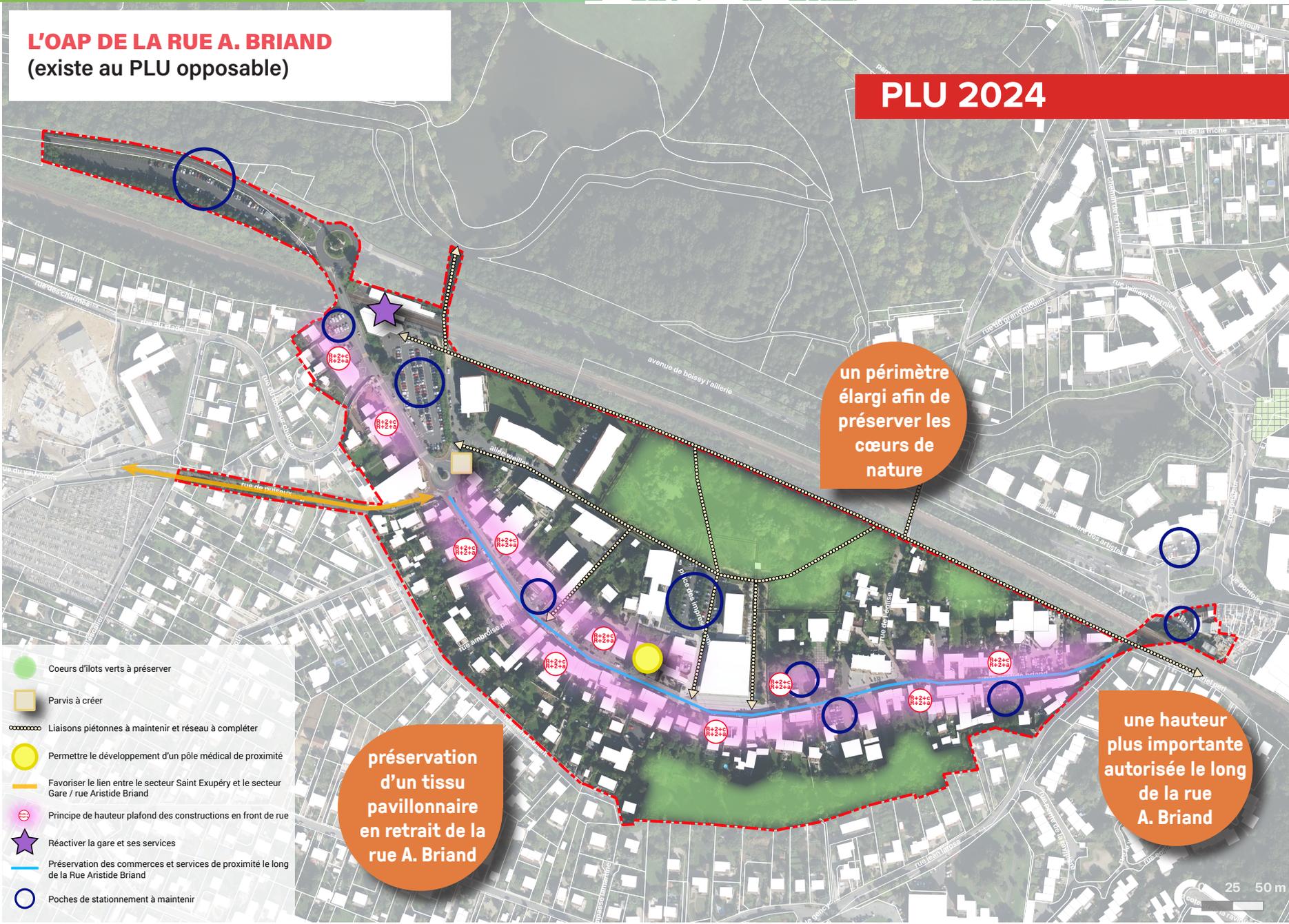
maintien et complétude du réseau de liaisons douces

développement d'un pôle médical

réactiver la gare et ses services, création d'un parvis

maintien des poches de stationnement existantes

15,8 ha



un périmètre élargi afin de préserver les cœurs de nature

préservation d'un tissu pavillonnaire en retrait de la rue A. Briand

une hauteur plus importante autorisée le long de la rue A. Briand



01

LA RÉVISION DU PLU D'OSNY

page 02

02

**LES CADRES À INTÉGRER AU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

page 07

03

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

page 11

04

**LES OAP SECTORIELLES
À OSNY**

page 18

05

**LES OAP THÉMATIQUES
À OSNY**

page 25

OAP thématique TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les trames Verte, Bleue et Noire québécoises ?



→ la trame verte

- réseau de **continuités écologiques terrestres** ;
- contribue à l'amélioration des l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces**.



→ la trame bleue

- réseau de **continuités écologiques aquatiques** ;
- contribue au **bon état écologique des masses d'eau**.



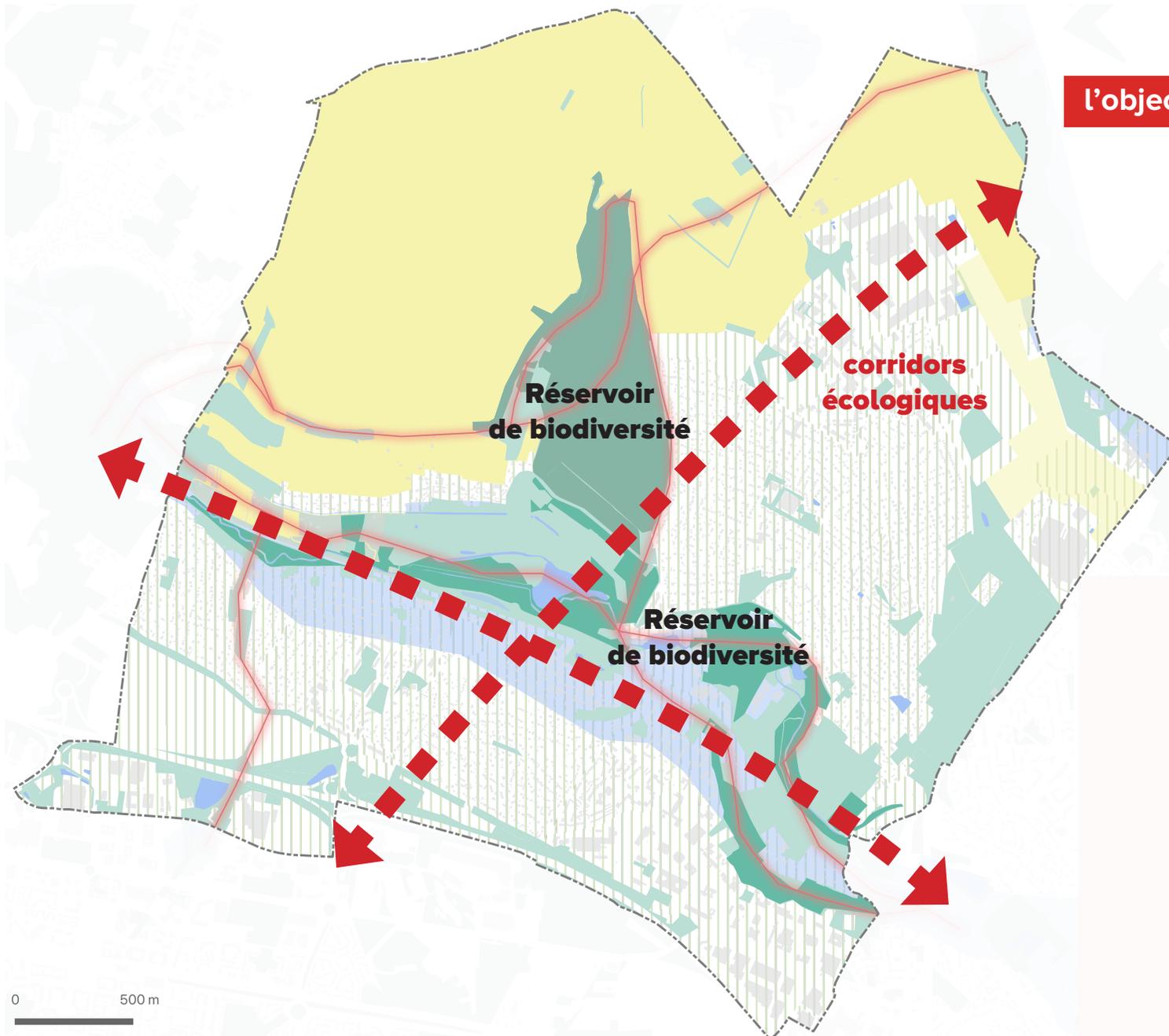
→ la trame noire

- réseau de **continuités écologiques nocturnes** ;
- contribue à la qualité de la **vie nocturne de la faune**.



La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.** » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).





l'objectif de la mise en place d'une OAP TVBN

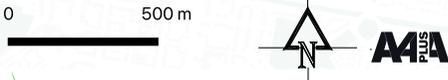
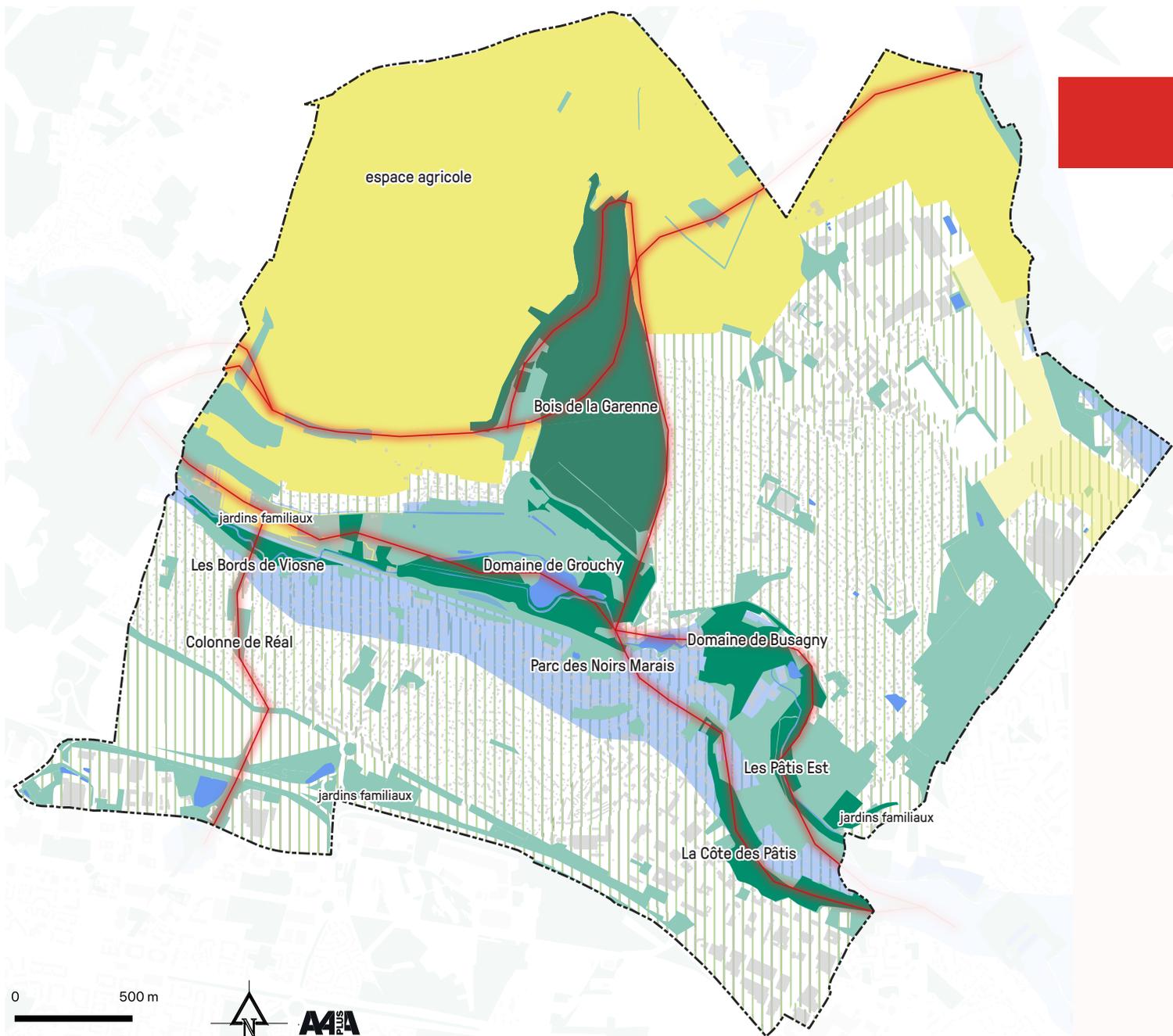
Relier par des **corridors écologiques**, les **réservoirs de biodiversité et d'obscurité**.

Ces liaisons linéaires ou discontinues (dites en «pas japonais») recouvrant des espaces publics comme privés, **permettront aux espèces remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.**

**RÉSEROIRS
DE BIODIVERSITÉ**
espaces où la
biodiversité est
la plus riche et
diversifiée

Une richesse de biodiversité différente avec des objectifs différents

- Réservoirs de biodiversité**
- Sous-trame aquatique
 - Sous-trame boisée/herbacée
 - Sous-trame ouverte
- Espaces relais de biodiversité**
- Sous-trame aquatique
 - Sous-trame boisée/herbacée
 - Sous-trame ouverte
- Maillage écologique**
- Sous-trame aquatique
 - Sous-trame boisée/herbacée
 - Sous-trame ouverte

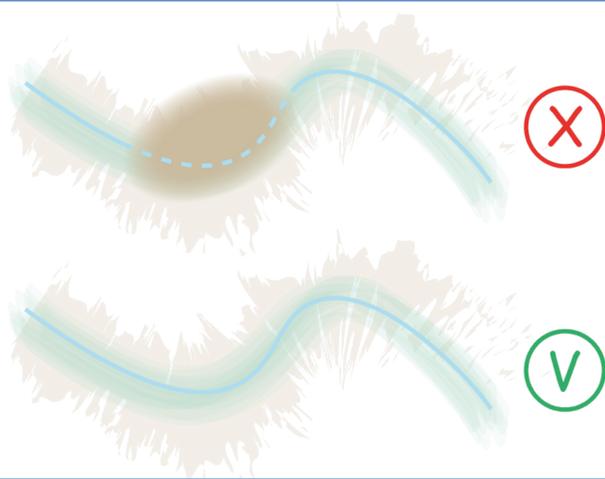




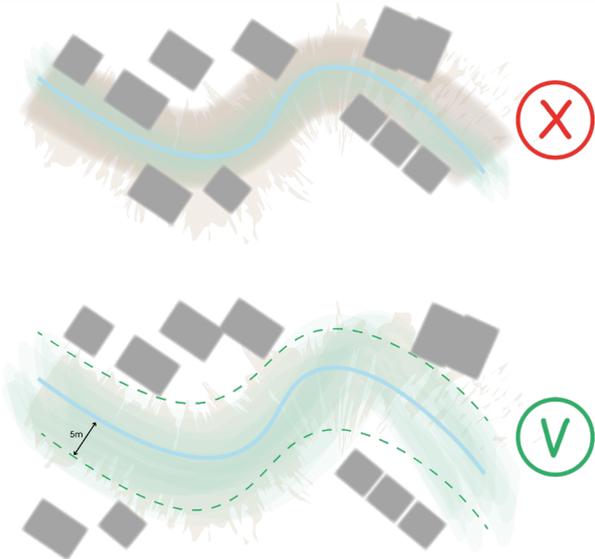
Au sein des RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ de la sous trame AQUATIQUE

→ | principales orientations

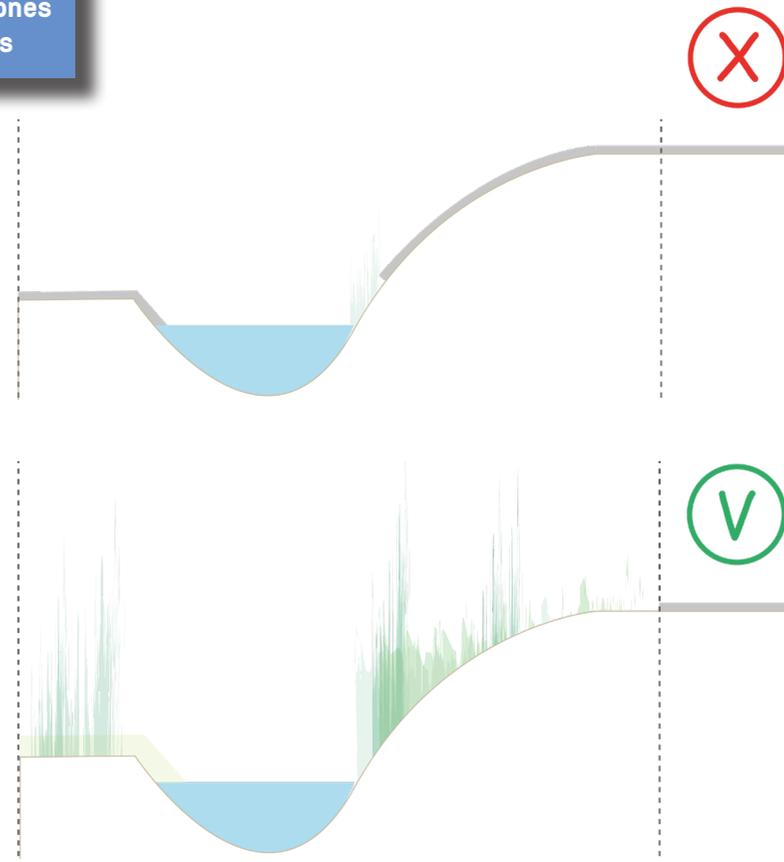
renaturer les cours d'eau et leurs berges



bande végétale de 5m min. de part et d'autre des cours d'eau



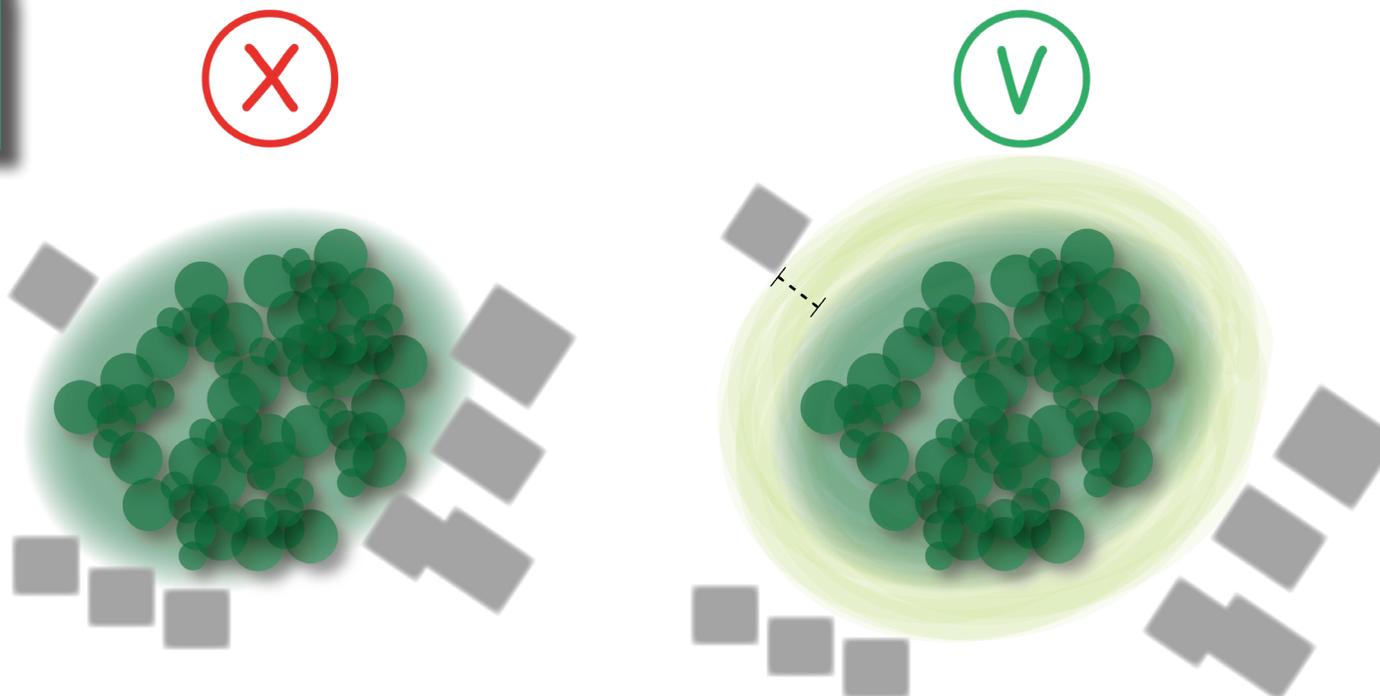
maintien des ripisylves ou création d'un filtre végétal au sein des zones humides



**Au sein des RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
de la sous trame BOISÉE / HERBACÉE**

→ | principales orientations

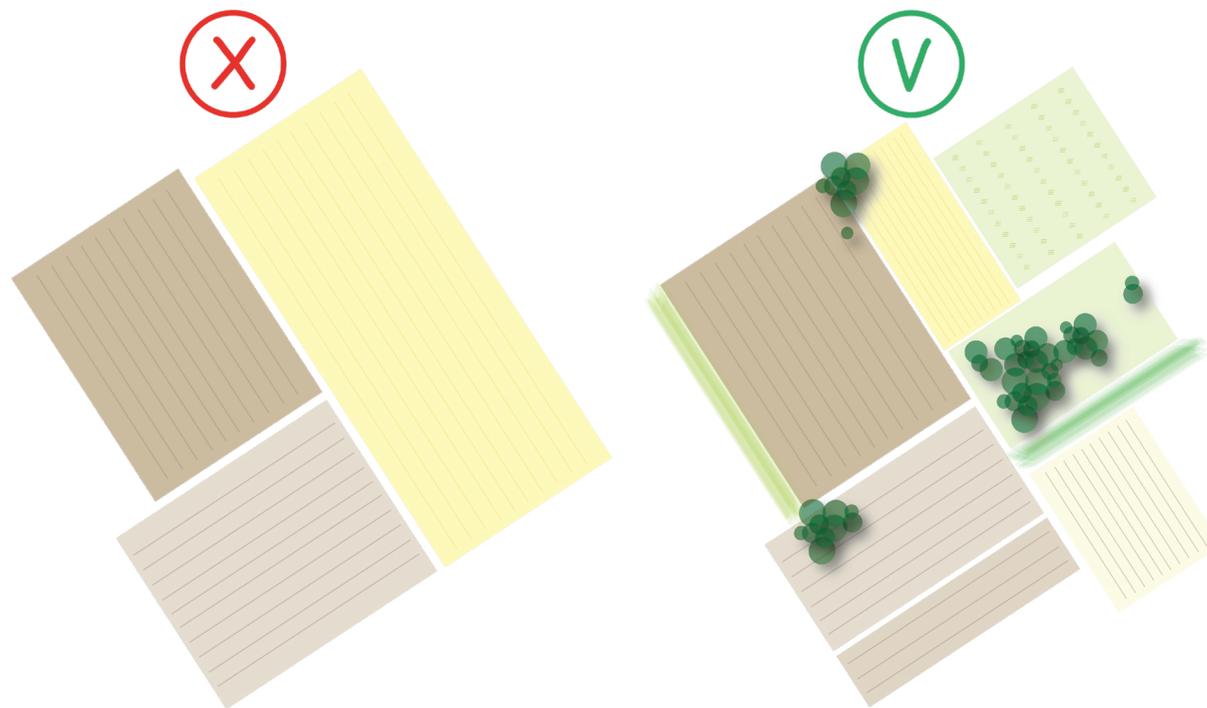
espace
tampon entre
le réservoir
de biodiversité
et le milieu
bâti



**Au sein des RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ
de la sous trame OUVERTE**

→ | principales orientations

favoriser la
diversification des
milieux agricoles
(prairies, bosquets,
haies, vergers, ... en
mosaïque)



Au sein des ESPACES RELAIS DE BIODIVERSITÉ

→ | principales orientations

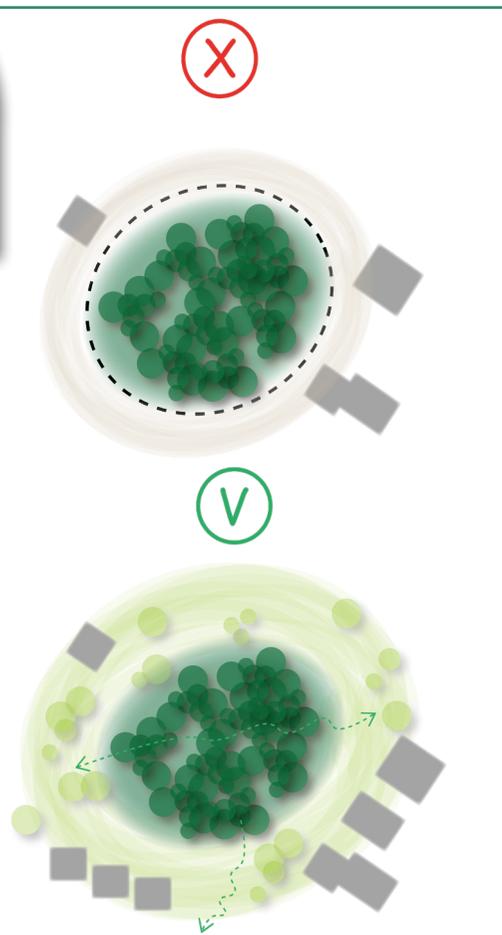
de la sous trame AQUATIQUE

maintenir
l'emprise des
zones
humides

ne pas
ajouter d'obstacle
pouvant obstruer la
fonctionnalité
des zones humides
(routes,
remblais,...)

de la sous trame BOISÉE / HERBACÉE

travailler à la
perméabilité des
lisières pour créer
des zones d'échange
et de liaison pour la
faune et la flore



de la sous trame OUVERTE

préserver,
au sein des
prairies, les
bosquets, haies
et arbres isolés

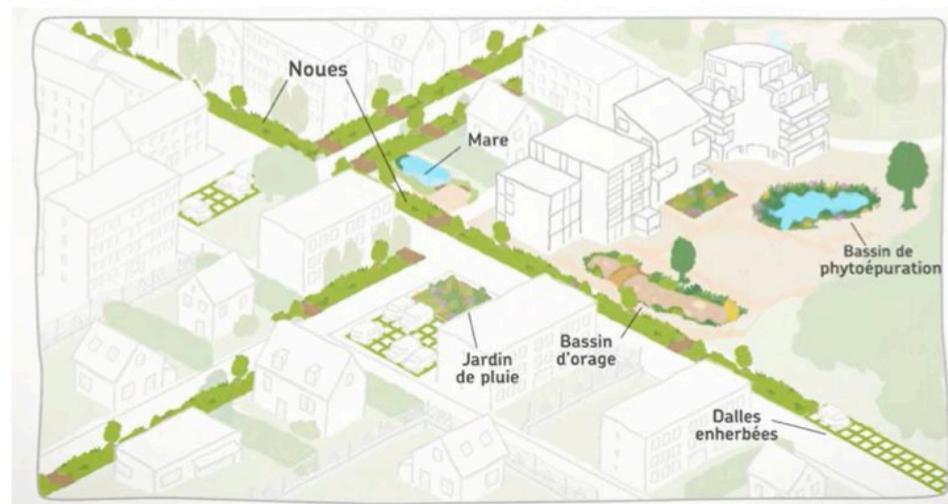
Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ

→ principales orientations

de la sous trame AQUATIQUE

gérer l'eau
de pluie à ciel
ouvert par des
aménagements
écologiques :

noues,
jardins de pluie,
récupération
des eaux
de pluie, ...



Gestion alternative des eaux pluviales : favoriser la continuité écologique
Source : Agence régionale de la biodiversité, Ile de France



Figure 19: Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle : exemple 1

Au sein du MAILLAGE ÉCOLOGIQUE DE PROXIMITÉ de la sous trame BOISÉE / HERBACÉE

→ | principales orientations

végétaliser les nouveaux projets

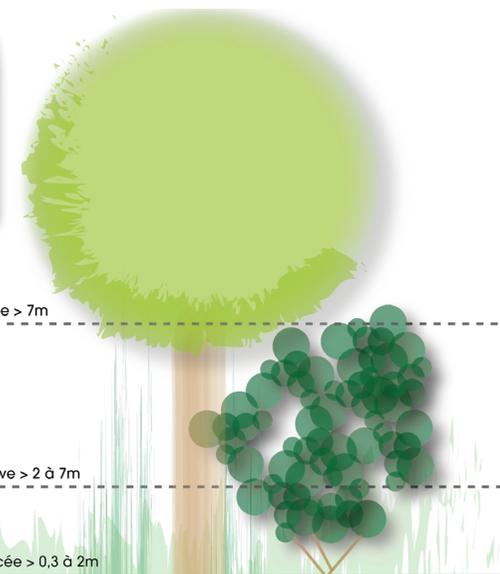


installer au minimum 3 strates végétales

strate arborée > 7m

strate arbustive > 2 à 7m

strate herbacée > 0.3 à 2m



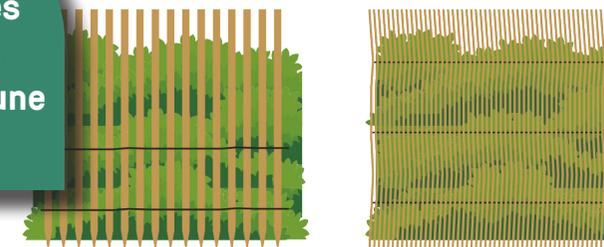
planter des espèces locales adaptées au climat d'Osny

diversifier les espèces plantées pour enrichir la biodiversité

limiter l'usage d'essences allergènes (thuyas, bouleau, platane, ...)

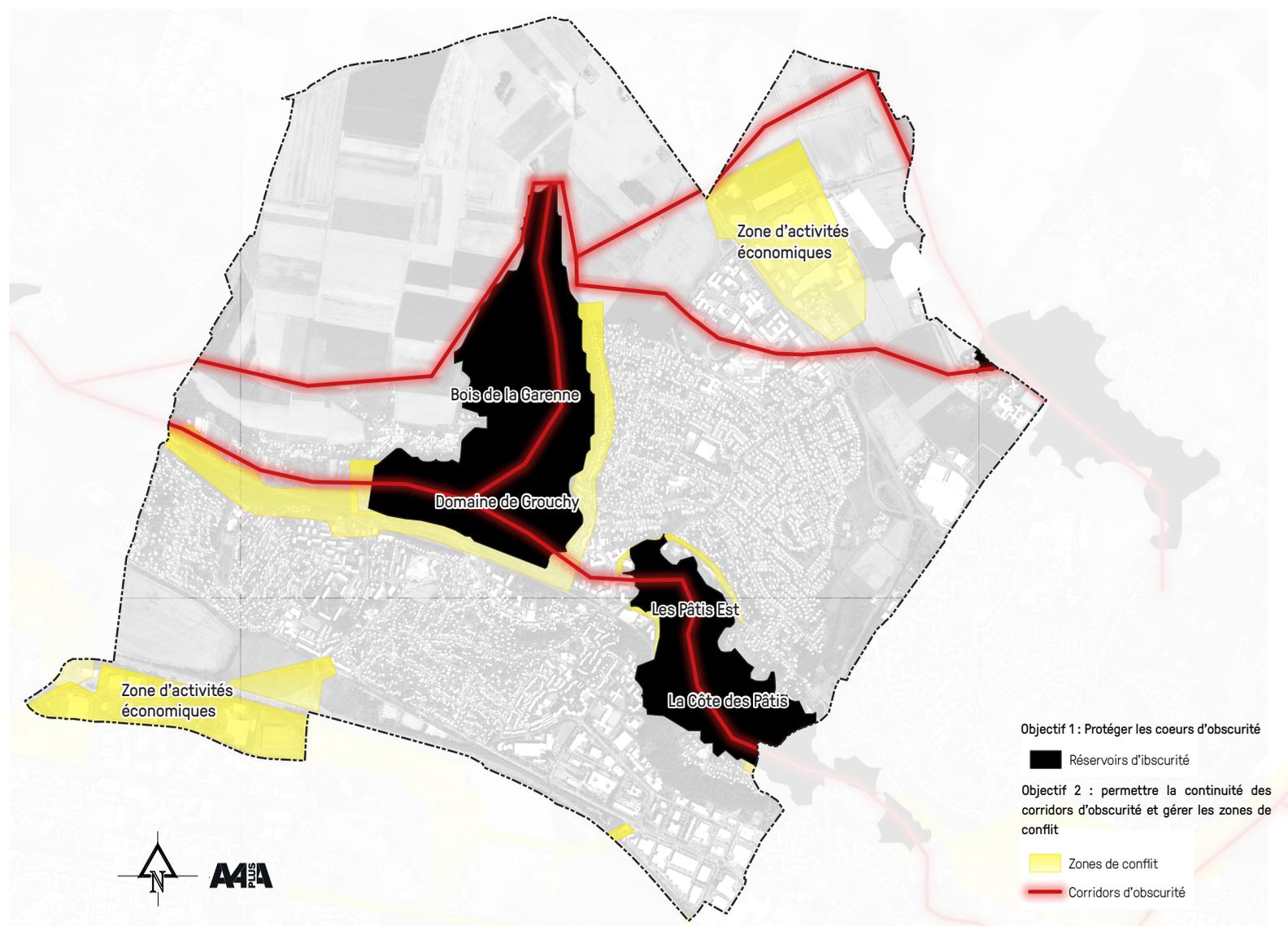
privilégier le maintien des espaces de pleine terre dans tout aménagement

privilégier les clôtures poreuses doublées d'une haie vive



LA TRAME NOIRE

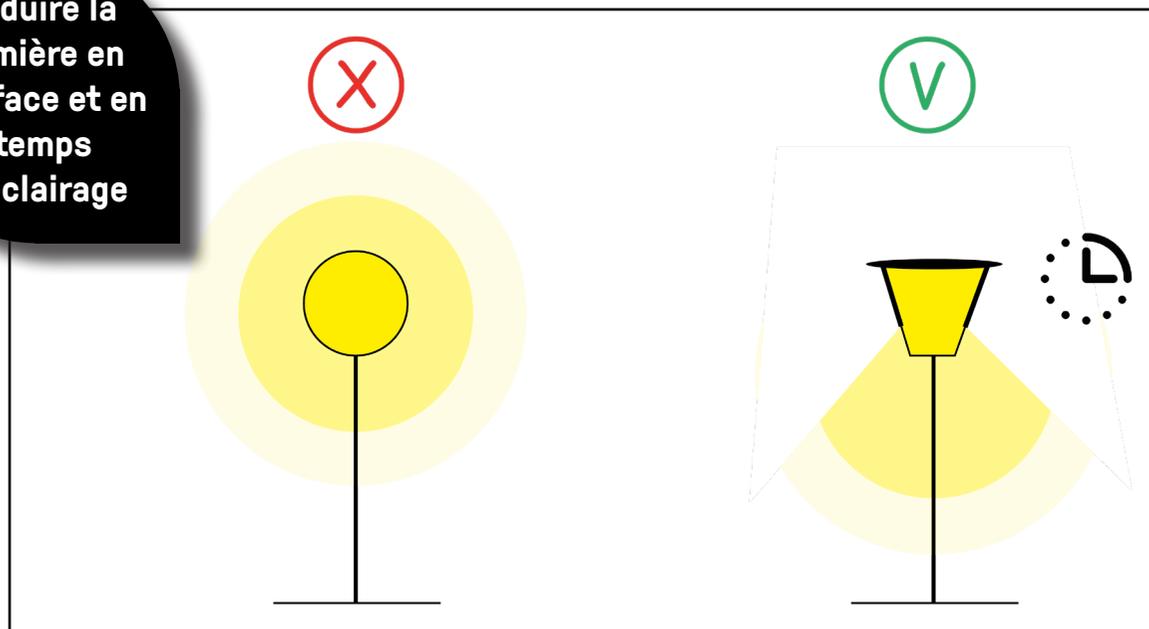
→ | principales orientations



LA TRAME NOIRE

→ | principales orientations

réduire la
lumière en
surface et en
temps
d'éclairage



diminuer la
hauteur des
luminaires et
leur puissance

réduire la
plage horaire
d'allumage de
l'éclairage

réduire la
surface éclairée
au sol en dirigeant
les faisceaux
lumineux

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION

échanges / débats