



# **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **NOTICE DE PRESENTATION**

PLU approuvé le 23 février 2006

Modifié le 14 décembre 2007 et le 7 octobre 2010

Révisé le 28 juin 2013

Modifié le 12 février 2014

Modifié (procédure simplifiée) le 24 septembre 2015

Révisé le 26 juin 2019

## Table des matières

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | La modification simplifiée du PLU.....                                    | 3  |
| 1.   | Historique de la procédure du PLU .....                                   | 3  |
| 2.   | Cadre juridique de la modification.....                                   | 3  |
|      | • Champ d’application :.....  | 3  |
|      | • Déroulement de la procédure :.....                                      | 3  |
|      | • Concertation préalable du Public :.....                                 | 4  |
| 3.   | Objet de la modification simplifiée du PLU d’Osny.....                    | 5  |
| II.  | Présentation et justification de la modification envisagée .....          | 6  |
| 1.   | Modification du règlement du PLU – zones AUh, UI et UG .....              | 6  |
|      | • Zone AUh :.....   | 6  |
|      | • Zone UI :.....  | 7  |
|      | • Zone UG : .....   | 9  |
| 2.   | Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°3 ..... | 11 |
| 3.   | Modification de la carte des prescriptions .....                          | 18 |
| III. | Annexes .....   | 20 |
|      | Annexe n°1 :.....   | 20 |
|      | Annexe n°2 :.....   | 20 |
|      | Annexe n°3 :.....   | 20 |
|      | Annexe n°4 :.....   | 20 |
|      | Annexe n°5 :.....   | 20 |
|      | Annexe n°6 :.....   | 20 |

## I. La modification simplifiée du PLU

### 1. Historique de la procédure du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 février 2006. Il a fait l'objet de deux modifications respectivement en décembre 2007 et en octobre 2010. Il a été révisé le 28 juin 2013 puis modifié le 12 février 2014 ainsi que le 24 septembre 2015 sous sa forme simplifiée.

Enfin il a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 26 juin 2019.

### 2. Cadre juridique de la modification

- **Champ d'application :**

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle,
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme,
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun :
  - Qui n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - De diminuer ces possibilités de construire ;
  - De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - D'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

- **Déroulement de la procédure :**

Cette procédure est conduite en application des articles L.153-45 à L.153-48 :

**Article L.153-47 :**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. ».*

- **Concertation préalable du Public :**

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, l'autorité environnementale a été saisie pour examiner si le dossier était soumis à évaluation environnementale conformément aux articles L.104-6 et R.104-23 du code de l'Urbanisme.

Par décision en date du 28 avril 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a soumis le projet de modification simplifiée n°4 du PLU à évaluation environnementale (*voir annexe n°6*).

Dans ce cadre et conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et R.121-19 du code de l'environnement le projet de modification simplifiée n°4 du PLU doit faire l'objet d'une concertation préalable du public, à sa mise à disposition, dont les modalités doivent être définies par le conseil municipal conformément à l'article L.103-3 du code de l'Urbanisme. La délibération n°120.06.2022 en date du 23 juin 2022 a donc définit les modalités de concertation préalable.

La concertation préalable s'est donc tenue du 7 au 22 septembre 2022, pour une durée de 15 jours. Une réunion publique a également été organisée le 14 septembre 2022.

**Procédure :**



### 3. Objet de la modification simplifiée du PLU d'Osny

La modification simplifiée envisagée par la commune d'Osny rentre dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme applicables en la matière (article L.153-45).

Elle vise à :

- Permettre la construction du nouveau collège actée par le conseil départemental le 26 mars 2021 situé en zone AUh du PLU, et au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – Secteur de la Demi-Lieue – Génicourt,
- Modifier tous documents permettant la réalisation du projet à l'exception du PADD.

- Rectifier des erreurs matérielles en modifiant la liste des destinations autorisées et interdites dans les zones UI et UG afin de permettre notamment les établissements d'enseignement et d'action sociale (crèche).

**Pièces du PLU concernées :**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 Secteur de la Demi-Lieue-Génicourt, le règlement du PLU (zones UG, AUh, UI), le plan des prescriptions d'urbanisme.

## II. Présentation et justification de la modification envisagée

La commune d'Osny souhaite renforcer et adapter l'offre en équipements publics et de services sur son territoire.

Afin de permettre la réalisation du nouveau collège actée par le Conseil Départemental le 26 mars 2021, sur le secteur de la ZAC de la Demi-Lieue et particulièrement sur le secteur Génicourt. Il est nécessaire de réaliser des adaptations mineures au règlement du PLU, de l'OAP n°3 et à la carte des prescriptions d'urbanisme.

Il convient également de modifier la liste des destinations autorisées et interdites dans les zones UI et UG afin de permettre notamment les établissements d'enseignement et d'action sociale (crèche)

### 1. Modification du règlement du PLU – zones AUh, UI et UG

- Zone AUh :

| AVANT MODIFICATION  | APRES MODIFICATION  |
|---|---|
| <p>Sous-section 1.1 : Destinations et sous-destinations :</p> <p>Secteur AUh : ZAC Demi-Lieue :</p> <p>Sous destination interdite : établissement d'enseignement</p>  | <p><b>Sous destination autorisée :</b> établissement d'enseignement</p>   |
| <p>Sous-section 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>A. Par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>B. Par rapport aux limites séparatives</p> <p>C. Par rapport aux autres constructions sur un même terrain</p> | <p><b>Exceptions :</b><br/>Les règles des présents articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| <p>Article 2.1.2 : Emprise au sol</p> <p><i>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain</i></p>   | <p><b>Non modifié</b></p>   |
| <p>Article 2.1.3 : Hauteur</p>  | <p><b>Exceptions :</b><br/>Les règles du présent articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt</p>              |

|   |   |
|---|---|
|   | collectif.  |
| <p>Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, paysagères des constructions</p> <p>E. Les clôtures, portails et portillons</p>  | <p><b>Secteur AUh :</b><br/> <b>Pour les équipements publics :</b><br/> Les clôtures pourront faire application des dispositions mentionnées ci-avant ou être constituées de grilles ou grillages noirs ou verts.</p>   |
| <p>Sous-section 2.4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Article 2.4.1 : espaces libres d'infiltration et de végétalisation<br/> <i>Le projet devra intégrer au moins 20% d'espaces végétalisés (objectif de végétalisation de 20% de la superficie du terrain) d'un seul tenant de la surface du terrain, dont 50% d'espace vert de pleine terre.</i></p> <p>Article 2.4.2 : obligation en matière de plantation d'arbres</p> <p>Article 2.4.3 : plantation le long des clôtures</p>  | <p><b>Article 2.4.1 :</b><br/> <b>Non modifié</b></p> <p><b>Article 2.4.2 :</b><br/> <b>Exceptions :</b><br/> Les règles des présents articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>Article 2.4.2 :</b><br/> <b>Exceptions :</b><br/> Les règles des présents articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> |
| <p>Sous-section 2.5 : Stationnement</p> <p>Article 2.5.5 : les dispositions en matière de stationnement concernant la destination « équipement d'intérêt collectif »</p> <p>A. Disposition en matière de stationnement concernant le sous-destination « établissement d'enseignement »</p> <p>« Le stationnement devra comprendre :<br/> 1 place motorisée par classe<br/> 0.5 place par emploi administratif<br/> Prévoir Dépose minute (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)<br/> Prévoir une aire de stationnement dédiée aux vélos »</p> | <p>Le projet devra prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au minimum 50 places de stationnement pour le personnel,</li> <li>- Un emplacement pour les deux-roues.</li> </ul> <p>Pour les logements de fonction : prévoir au minimum 2 places par logement.</p> <p>Les espaces de stationnements extérieurs seront végétalisés et traités en stationnement enherbés.</p>   |

Voir annexe n°1

- **Zone UI :**

Afin de permettre une cohérence avec les sous-secteurs UIC1 et UIC2 il est prévu de modifier la liste des destinations et sous-destinations (sous-section 1.1) afin d'autoriser les établissements de santé et d'action sociale dans les zones UI, UIb et UIa.

**Extrait du tableau des destinations et sous-destinations avant modifications :**

Pour les secteurs UI, UIb :

| Destinations                   | Sous destinations autorisées   | Sous destinations Interdites               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------|--|--|--|
| Équipement d'intérêt collectif | Locaux techniques et industriels   | Salle d'art et de spectacles               |  |
|                                | administrations publiques et assimilés   |  |  |
|                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement de santé et d'action sociale |  |
|                                |  | Équipements sportifs                       |  |
|                                |  | Autres ERP                                 |  |
|                                |  | Établissement d'enseignement               |  |

Pour les secteurs UIa :

|                                |  |  |  |
|--------------------------------|--|--|--|
| Équipement d'intérêt collectif | Locaux techniques et industriels   | Salle d'art et de spectacles               |  |
|                                | administrations publiques et assimilés   |  |  |
|                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement de santé et d'action sociale |  |
|                                |  | Équipements sportifs                       |  |
|                                |  | Autres ERP                                 |  |
|                                |  | Établissement d'enseignement               |  |

Extrait du tableau des destinations et sous-destinations après modifications :



Pour les secteurs UI, UIb :

| Destinations                   | Sous destinations autorisées   | Sous destinations Interdites               | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------|--|--|--|
| Équipement d'intérêt collectif | Locaux techniques et industriels   | Salle d'art et de spectacles               |  |
|                                | administrations publiques et assimilés   |  |  |
|                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement de santé et d'action sociale |  |
|                                | Établissement de santé et d'action sociale   | Équipements sportifs                       |  |
|                                |  | Autres ERP                                 |  |
|                                |  | Établissement d'enseignement               |  |

Pour les secteurs UIa :

|                      |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|
| Équipement collectif | Locaux techniques et industriels   | Salle d'art et de spectacles               |  |
|                      | administrations publiques et assimilés   |  |  |
|                      | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement de santé et d'action sociale |  |
|                      | Établissement de santé et d'action sociale   | Équipements sportifs                       |  |
|                      |  | Autres ERP                                 |  |
|                      |  | Établissement d'enseignement               |  |

Voir annexe n°2

- Zone UG :

La destination d'établissement d'enseignement est actuellement interdite en zone UG (sous-section 1.1).

Cette interdiction est incohérente avec les autres dispositions du PLU. A savoir, l'article 1.2 autorise dans l'ensemble de la zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et le rapport de présentation ne justifie pas cette interdiction.

PLU : Modification simplifiée n°4 – Concertation préalable du public du 7 au 22 septembre 2022

En effet une telle interdiction doit être justifiée dans le rapport de présentation, rester exceptionnelle et être motivée par un motif d’urbanisme (cf. article R 151-30 du Code de l’Urbanisme).

Le PLU en vigueur ne le motive pas mais précise que « *le contenu des deux premiers articles du règlement permet d’assurer, dans la plupart des zones urbaines et à urbaniser, conformément aux dispositions de l’article L.101-2 du Code de l’urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines. Dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation mixte résidentielle, c’est-à-dire zones UA, UC, UE, UG et UZ, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l’habitat sont interdites. Les constructions destinées à l’industrie ou encore à l’usage agricole sont également interdites dans ces zones.* »

Par conséquent, il est ici prévu de modifier le règlement de la zone UG afin d’autoriser les établissements d’enseignement.

**Extrait du tableau des destinations et sous-destinations avant modifications :**

| Destinations                   | Sous destinations autorisées   | Sous destinations Interdites | Sous destinations autorisées sous conditions |
|--------------------------------|--|------------------------------|--|
| Équipement d'intérêt collectif | Locaux techniques et industriels administrations publiques et assimilés            | Salle d'art et de spectacles | Établissement de santé et d'action sociale   |
|                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement d'enseignement |  |
|                                | Équipements sportifs   | Autres ERP                   |  |

**Extrait du tableau des destinations et sous-destinations après modifications :**

| Destinations                   | Sous destinations autorisées   | Sous destinations Interdites | Sous destination autorisées sous conditions |
|--------------------------------|--|------------------------------|---|
| Équipement d'intérêt collectif | Locaux techniques et industriels administratifs publics et assimilés               | Salle d'art et de spectacles | Établissement de santé et d'action sociale  |
|                                | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Établissement d'enseignement |   |
|                                | Équipements sportifs   | Autres ERP                   |   |
|                                | Établissement d'enseignement   |                              |   |

Voir annexe n°3

## 2. Modification de l'OAP n°3

La modification de l'OAP – Secteur de la Demi-Lieue – Génicourt est également nécessaire, notamment des pages 14, 18, 19, 20 et 21 des OAP.

### OAP n°3 avant modification :

#### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE



Situés sur des secteurs en extension au Nord du territoire communal, les trois secteurs de l'OAP de la ZAC de Demi-Lieue faciliteront une continuité entre le Bois de la Garenne et le Fond-Saint-Antoine. Le secteur de la Demi-Lieue est un secteur global comprenant une ZAC multi-sites, composée de trois secteurs: GENICOURT, SAINTE-MARIE & OSERIAIE et des secteurs autour.

Le projet de la ville vise à répondre à un triple objectif :

- > réaliser de nouveaux logements afin de favoriser le parcours résidentiel des Osnysois,
- > conforter les activités autour du pôle santé Sainte-Marie,
- > renforcer les dynamiques de services et d'activités et « leur fonctionnement ».

Ce secteur est concerné par des lignes à haute et très haute tension qu'il conviendra de prendre en compte.

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

#### CONSTATS ET OBJECTIFS

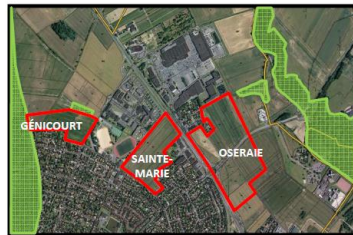
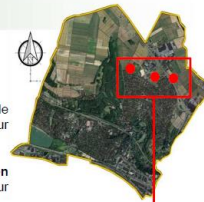
L'OAP comporte trois secteurs d'une ZAC multistates: le secteur Oseraie et le secteur Sainte-Marie sont localisés au Nord du territoire communal de part et d'autre la RD915 et la frange agricole en limite avec Ennery. Le troisième secteur est celui du Nord de la rue du Réservoir en lien avec la rue de Livilliers et la rue de Génicourt.

La présente OAP précise les principes qui guideront l'aménagement de ces secteurs notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue.

L'OAP vise ainsi à :

- **Développer l'offre de logements** sur un secteur identifié au SCoT comme l'un des « secteurs principaux de croissance urbaine » en lien avec les pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au SDRIF ;
- **Développer l'offre de commerces et de services** en proposant l'implantation d'activités, de commerces et d'équipements ;
- **Améliorer la qualité des espaces publics et créer de nouveaux liens entre les espaces existants et ceux nouvellement créés ;**

- **Compléter le maillage viaire**, support de divers modes de déplacements sur l'ensemble des trois secteurs ;
- **Améliorer l'offre des transports en commun** notamment en période nocturne sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie ;
- **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 boisés et/ou naturels à proximité qui ont un rôle de tampon ;



18

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

#### SCHÉMA DE PRINCIPE : Emprise et urbanisation future



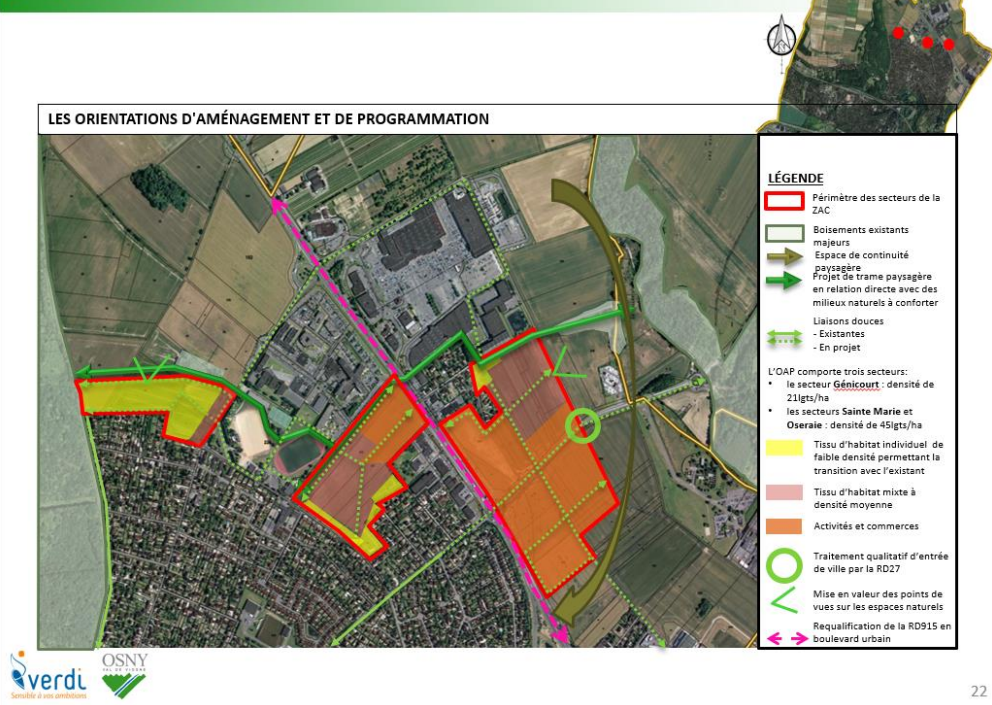
#### LÉGENDE

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
| Zone résidentielle, habitat et équipement | Frange bâti résidentiel                          | Espace boisé                   |
| Zone d'habitat future                     | Frange bâti économique, commercial et équipement | Espace de continuité paysagère |
| Zone commerciale et équipement            | Frange rurale                                    | Espace agricole                |
| Extension de zone d'activités/commerces   | Voirie à requalifier en boulevard urbain         | Liaisons                       |
| Périmètre de la ZAC multistates           |  |                                |



19

### 3 – LA ZAC DE LA DEMI-LIEUE



22

### OAP n°3 après modification :

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE



Situés sur des secteurs en extension au Nord du territoire communal, les trois secteurs de l'OAP de la ZAC de Demi-Lieue faciliteront une continuité entre le Bois de la Garenne et le Fond-Saint-Antoine.

Le secteur de la Demi-Lieue est un secteur global comprenant une ZAC multi-sites, composée de trois secteurs: GENICOURT, SAINTE-MARIE & OSERAIE et des secteurs autour.

Le projet de la ville vise à répondre à un **quadruple** objectif :

- réaliser de nouveaux logements afin de favoriser le parcours résidentiel des Osnysois,
- conforter les activités autour du pôle santé Sainte-Marie,
- renforcer les dynamiques de services et d'activités et leur fonctionnement,
- renforcer l'offre en équipement public et particulièrement en établissement d'enseignement.

Ce secteur est concerné par des lignes à haute et très haute tension qu'il conviendra de prendre en compte.

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

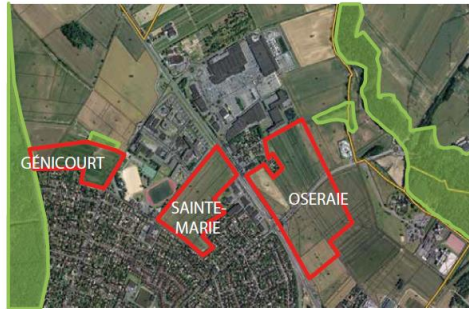
#### CONSTATS ET OBJECTIFS

L'OAP comporte trois secteurs d'une ZAC multi-sites: le secteur Oseraie et le secteur Sainte-Marie sont localisés au Nord du territoire communal de part et d'autre la RD915 et la frange agricole en limite avec Ennery. Le troisième secteur est celui du Nord de la rue du Réservoir en lien avec la rue de Livilliers et la rue de Génicourt.

La présente OAP précise les principes qui guideront l'aménagement de ces secteurs notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue.

L'OAP vise ainsi à :

- développer l'offre de logements sur un secteur identifié au SCoT comme l'un des « secteurs principaux de croissance urbaine » en lien avec les pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au SDRIF ;
- développer l'offre de commerces et de services en proposant l'implantation d'activités, de commerces et d'équipements publics ;
- améliorer la qualité des espaces publics et créer de nouveaux liens entre les espaces existants et ceux nouvellement créés ;
- compléter le maillage viaire, support de divers modes de déplacements sur l'ensemble des trois secteurs ;
- améliorer l'offre des transports en commun notamment en période nocturne sur les secteurs Oseraie et Sainte-Marie ;
- 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 boisés et/ou naturels à proximité qui ont un rôle de tampon.



18

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

#### SCHEMA DE PRINCIPE : Emprise et urbanisation future



#### LEGENDE

|   |  |                                |
|---|--|--------------------------------|
| Zone résidentielle, habitat et équipement | Frange bâti résidentiel                          | Espace boisé                   |
| Zone d'habitat et d'équipement public     | Frange bâti économique, commercial et équipement | Espace de continuité paysagère |
| Zone commerciale et équipement            | Frange rurale                                    | Espace agricole                |
| Extension de zone d'activités/commerces   | Voirie à requalifier en boulevard urbain         | Liaisons                       |
| Périmètre de la ZAC multisites            |  |                                |



19

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

L'OAP s'appuie sur un principe fort de mixité. Cette mixité se déclinera de plusieurs manières en termes d'échelles :

- **A l'échelle de l'opération, une mixité des fonctions.** Il est prévu d'aménager un tissu multifonctionnel destiné à accueillir des logements, des activités et notamment des commerces (en lien avec le renforcement de l'offre commerciale présente sur le secteur de l'Oseraie), ainsi que des équipements publics d'intérêt général (le futur collège) ;
- **A l'échelle de l'opération, une mixité des usages.** Il est prévu de favoriser la diversité des usages de l'espace public et notamment en matière de déplacements. Le partage modal des voiries, l'amélioration de la connectivité du maillage viaire et le développement des circulations douces (piétonnes et cyclables) sont recherchés. Les rues seront aménagées de manière à favoriser les déplacements doux et les voies seront dimensionnées pour permettre le passage des transports en commun ;
- **A l'échelle du secteur de l'OAP, une mixité sociale.** Le projet vise à développer la mixité des typologies de logements créés ainsi que la mixité de leurs statuts d'occupation.

Des densités d'habitat différentes sont prévues sur les secteurs de l'OAP :

- le secteur Génicourt : densité de 25 lgts/ha ;
- les secteurs Sainte Marie et Oseraie : densité de 45 lgts/ha.

L'entrée de ville par la RD7 depuis Ennery bénéficiera d'un traitement qualitatif. Le développement de ce secteur et sa proximité avec les centres commerciaux de l'Oseraie et VALDNY rendent nécessaire la requalification de l'entrée de ville afin de la rendre plus apaisée.

La composition générale du site garantit les liens fonctionnels et paysagers avec l'existant et notamment avec les zones commerciales présentes sur le territoire.

#### PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

L'OAP encadre une urbanisation cohérente et respectueuse vis-à-vis de l'environnement du site.

Le projet repose sur un principe d'insertion vertueuse du projet dans son environnement. Une trame paysagère en continuité avec le PNR du Vain Français et en relation avec les boisements alentours est mise en œuvre.

Une gestion des eaux pluviales optimale est recherchée. Un système de rétention / infiltration des eaux par des noues et des bassins sera développé.

L'OAP est soucieuse de la mise en valeur des points de vue sur l'espace agricole et naturel qui encadre le site. La diversité des vues vers le nord-est est privilégiée. L'implantation des bâtiments favorise les vues ouvertes vers la nature. En parallèle, les constructions chercheront également à optimiser les apports solaires en provenance du sud.



20

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

#### SPÉCIFICITÉS SUR LE SECTEUR DE GÉNICOURT

##### A- NATURE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de répondre aux enjeux de développement du territoire sur un secteur desservi par les transports collectifs et à proximité des équipements et services publics.

L'aménagement d'un nouveau collège vient également conforter le pôle scolaire et d'équipements publics préexistants sur le territoire d'Osny (Lycée Paul-Emile Victor, complexe sportif Christian Léon, etc.).

##### B- PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le parti d'aménagement consiste à créer un nouveau quartier en s'adaptant au tissu urbain et architectural (à l'égard du pavillonnaire au sud de l'opération) et aux grands ensembles paysagers (plateau agricole au Nord et massifs boisés à l'Ouest) que l'on retrouve immédiatement aux abords et ce, dans le cadre d'un projet d'ensemble réfléchi et cohérent.

Le parti d'aménagement de la zone propose ainsi la réalisation d'un programme mixte composé d'un équipement public structurant, le collège, et d'un programme de logements mixte de densité modérée avec un objectif de tendre vers 25 logements par hectare minimum. A terme, cette densité minimum doit permettre la réalisation de 115 logements minimum sur le seul secteur de Génicourt.

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants.

Aussi, 4 typologies d'habitat seront développées au sein du secteur de Génicourt, répondant ainsi autant aux grands équipements de la rue de Livilliers, qu'au tissu pavillonnaire existant rue du Réservoir.

- un front bâti est créé sur la Rue de Livilliers par le positionnement du futur collège (R+2) et l'implantation de logements intermédiaires à R+3 maximum,
- un îlot de logements individuels est créé en lisière des

pavillonnaires de la rue du réservoir : maisons mitoyennes en bande, ou pavillons isolés (R+combles, R+1).

- un îlot mixte est créé en cœur de secteur. Il est constitué de maisons mitoyennes en bande, de pavillons isolés et de logements individuels groupés à R+2 maximum.

Le projet devra nécessairement respecter une forme urbaine compacte et adaptée à la configuration des lieux en assurant :

- une cohérence urbaine : trames paysagère et parcellaire, continuité de voiries, ... ;
- une cohérence architecturale : continuité avec le bâti de qualité existant (implantation, volumétrie, orientation, aspect extérieur, clôture, densité végétale, ...).

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles. Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.). Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

- dessiner des opérations qui définissent des trames parcellaires variées afin de permettre une mixité de l'occupation humaine et sociale ;
- reprendre une morphologie urbaine adaptée à l'environnement immédiat du secteur ;
- dicter une gestion optimale de la densité bâtie ;
- orienter les constructions et les jardins pour optimiser l'espace et répondre à des exigences de performance énergétique ;
- arborer les espaces communs pour renvoyer une image de commune verte ;
- traiter les lisières urbaines par une trame végétale spécifique ;
- limiter l'emprise de la voirie pour donner la priorité aux piétons ;
- préférer la perméabilité des matériaux de surface ;
- imposer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- orienter les constructions pour éviter les problèmes de voisinage ;
- casser le caractère rectiligne des voies de circulation pour une meilleure appropriation par les piétons notamment, etc.



21

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

Elles pourront par ailleurs s'engager plus avant dans le domaine de l'efficacité énergétique des constructions passives voire positives et, ainsi, s'inscrire dans une orientation d'exemplarité de l'urbanisation portée par les Loi Engagement National pour l'Environnement et Loi de transition énergétique notamment.

#### Les intentions pour la réalisation du futur collège

La position du futur bâtiment d'enseignement devra permettre de cadrer les axes urbains en créant à la fois :

- un front bâti important sur la Rue de Livilliers, répondant aux autres équipements que sont le lycée et la plaine des sports ;
- un front bâti moins marqué sur la limite Sud Le front bâti sur la rue de Livilliers, sur toute ou partie de sa longueur de façade, permettant ainsi de répondre à la largeur des espaces libres en relation directe avec le bâtiment. Le bâtiment formera clôture sur rue.

Le front bâti sur la voirie de desserte présentera une hauteur moins importante, en transition avec les pavillonnaires qui prendront place dans sa continuité. Un soin particulier sera apporté au choix des matériaux utilisés en façade et en toiture.

Les toitures devront privilégier un principe de végétalisation par le biais de plantations semi-extensives. Elles pourront également être alimentées par un système d'arrosage asservi avec une récupération des eaux pluviales.

Le collage devra favoriser un label constructif performant de type E+C-E3C2 (niveau passif) ou équivalent.

#### C- CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR

##### c1 - voirie

Le projet devra nécessairement créer de nouveaux axes de desserte au sein du secteur Génicourt.

Le maillage de voirie secondaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir

des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. A défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des aires de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement. La plantation d'arbres à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire. Les trottoirs devront, dans la mesure du possible, être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rasées afin :

- de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
- de renforcer la qualité paysagère de la zone ;
- de limiter le stationnement «sauvage» sur la voie publique.

Afin de caractériser la volonté communale de poser les conditions d'une ville inclusive, des aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

Par ailleurs, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

Enfin, chacun des points d'accès de la zone devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, mais également une réflexion quant à la sécurisation de ces accès au regard de la circulation préexistante.

##### c2 - implantation des constructions

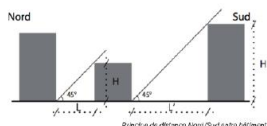
Sauf incapacité liée au programme (celle-ci devant être dûment justifiée), les nouvelles constructions autorisées s'implanteront de façon à favoriser les façades et les espaces extérieurs (jardins, ...) avec une exposition Sud afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Ainsi, il est encouragé que l'implantation optimale des bâtiments privilégie l'orientation suivante : L'H' par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



22

### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE



Cet optimum solaire recherché sera également accompagné par des dispositifs pour éviter «la surchauffe estivale» en prenant soin d'ombrier les façades exposées par des masques végétaux. Cela passe notamment par la plantation d'arbres à feuilles caduques de grand développement qui participent ainsi à la gestion thermique des bâtiments.

##### c3 - le stationnement

Les stationnements nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie. Toutes les dispositions devront être prises pour limiter les effets négatifs du stationnement «sauvage» sur la voirie publique. Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

##### c4 - les liaisons douces

L'aménagement de la zone de Génicourt doit également permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce afin de constituer des quartiers à échelle humaine. Ainsi, il est demandé aux opérateurs d'inscrire un cheminement de circulation douce aménagé, en profitant de la trame verte préservée.

À titre d'illustration, le projet devra permettre la réalisation de liaisons

douces connectant la zone de Génicourt, et toute particulièrement le futur collège, au Bois de la Garenne et le secteur de Sainte Marie (liaison avec le complexe sportif Christian Léon).

##### c5 - la gestion des eaux pluviales

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales.

Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux. Devront être mise en œuvre notamment :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention des eaux ou encore de puits d'infiltration ;
- l'aménagement d'espaces paysagers (espaces verts, aires de stationnement, ...) perméables de façon à stocker temporairement les eaux de pluie.

Les éventuels bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires, les noues ou les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Au même titre, les revêtements devront être étudiés pour limiter, au maximum, l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux drainant, ...).

Ainsi, le projet veillera notamment à préserver les axes hydrauliques de ruissellement du plateau agricole au nord et, sur la partie aval à l'Ouest, un bassin de rétention devra être prévu et dimensionné au regard du projet d'aménagement.

##### c6 - maintien de la structure paysagère du secteur / insertion et traitement paysager complémentaire

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone.

En premier lieu, le projet devra prendre en compte la gestion paysagère de l'interface zone urbaine-zone agricole par la mise en place d'une trame paysagère spécifique.



23



### 3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

Les ensembles boisés existants devront être préservés, notamment le Bois de la Garenné à l'Ouest, mais aussi le bois en lisière Nord du secteur de Génicourt. Les éléments programmatiques du projet veilleront à ne pas impacter négativement sur ces deux éléments significatifs à la fois d'un point de vue paysager mais aussi environnemental et écologique.

En second lieu, au-delà des éléments existants, le projet veillera à mettre en œuvre de nouvelles continuités écologiques par le biais, notamment :

- d'une trame verte le long de la limite Nord du site entre le bois de la Garenné et la rue Livilliers ;
- du positionnement d'un verger pour prendre en compte la zone tampon en limite du bois de la Garenné ;
- d'une valorisation de l'espace boisé à valoriser, traité en boisement dense de type forêt Miyawaki apportant un maximum de diversité sur une faible surface.
- de zone tampon paysagère entre la zone dédiée au collège et les programmes de logements afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

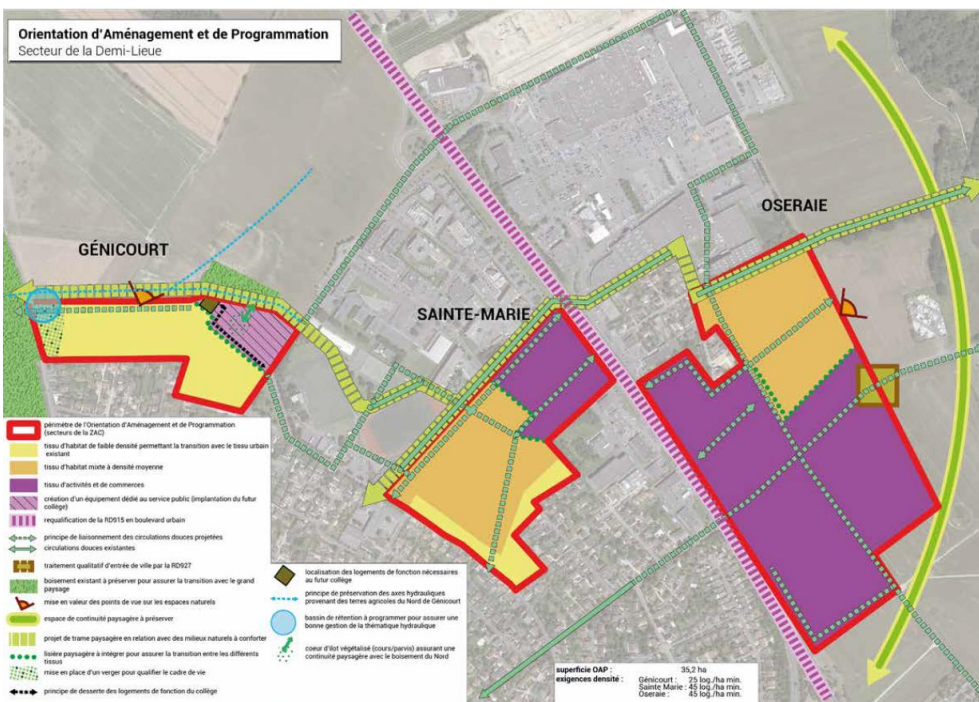
L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est exigé un travail de continuité végétale.

Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles «semi-sauvages» (sans clôtures, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

Les espaces verts seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage (par exemple prairie fleurie et/ou végétaux couvre-sol) avec des arbustes plantés en bosquets.

L'objectif ici est de traduire de façon opérationnelle le principe de trame verte encouragée par la commune et en adéquation avec le Grenelle de l'Environnement.

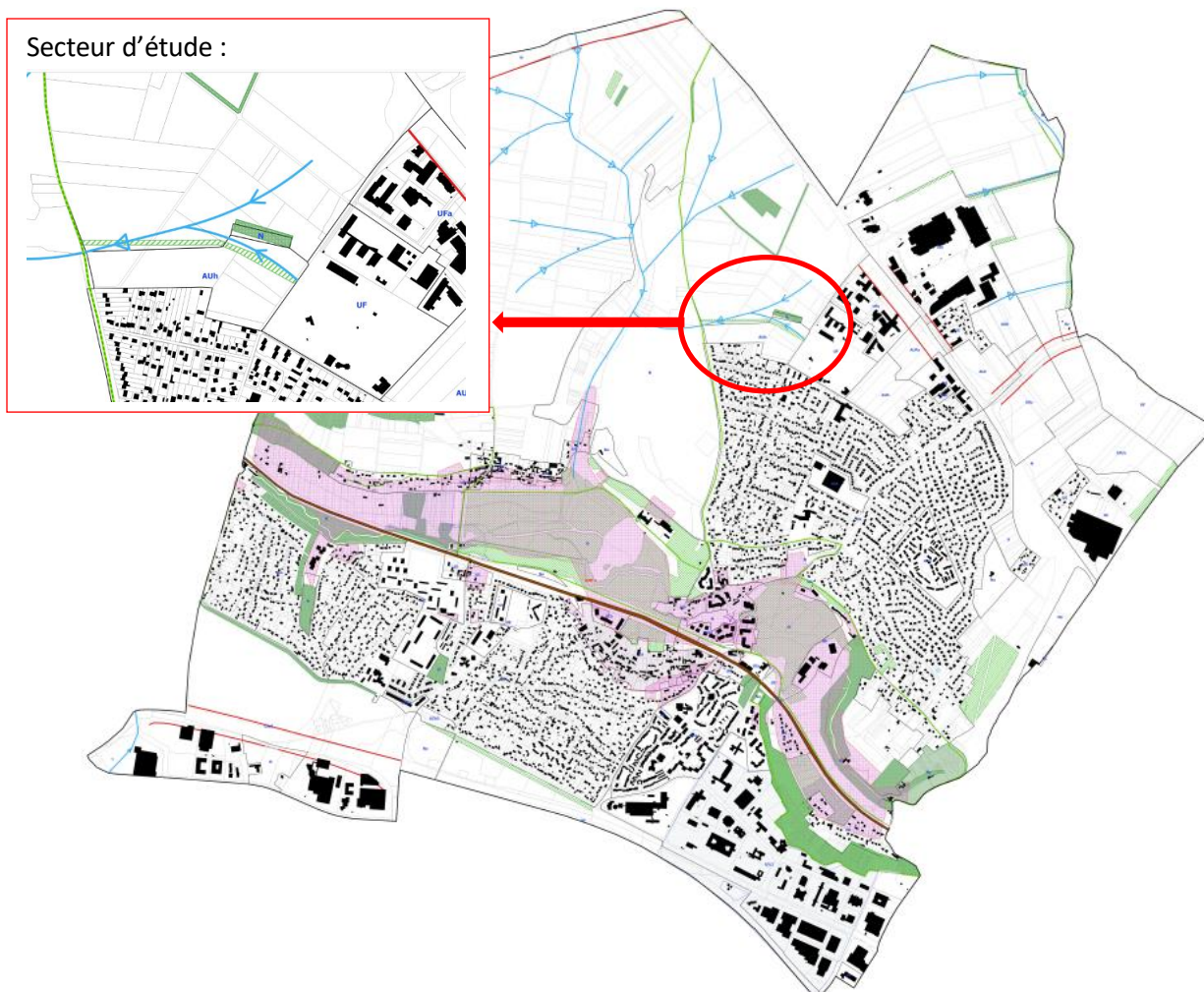
- Plus spécifiquement sur les emprises du projet du futur collège :
- les espaces extérieurs parvis seront ouverts sur la cour du collège, permettant une transparence entre les espaces publics du secteur Génicourt et ceux du collège. La maîtrise d'œuvre du collège pourra proposer un traitement paysager du parvis. Cette continuité paysagère visuelle sera également assurée entre les espaces boisés au Nord de la parcelle et le cœur d'îlot végétalisé du collège.
  - afin de maintenir un maximum de surface infiltrante, les espaces de stationnements devront favoriser les matériaux végétalisés et traités en stationnement enherbé.



### 3. Modification de la carte des prescriptions

La carte des prescriptions d'urbanisme sera également modifiée et notamment l'éléments de paysages à protéger – bois et bosquets et l'axe de ruissellement. Afin de rendre le plan cohérent avec la zone Naturel présente sur le secteur, il convient de décaler cet élément paysager afin qu'il soit dans la continuité de la zone naturelle existante et ainsi avoir une trame verte continue.

#### Plan avant modifications :



**Plan après modifications :**



Voir annexe n°5

### **III. Annexes**

Annexe n°1 :

Extrait du règlement de la zone AU du PLU

Annexe n°2 :

Extrait du règlement de la zone UI du PLU

Annexe n°3 :

Extrait du règlement de la zone UG du PLU

Annexe n°4 :

Extrait de l'OAP n°3 modifiée – ZAC de la Demi-Lieue – Secteur Génicourt

Annexe n°5 :

Extrait du plan des prescriptions d'urbanisme modifié

Annexe n°6 :

Evaluation environnementale