

Département du Val d'Oise - Commune d'Osny

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Enquête publique
du 17/12/2024 au 21/01/2025

PARTIE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Document établi par Claire CHATEAUZEL désignée commissaire-enquêteur
par décision du TA de Cergy-Pontoise n°E24000043/95

Sommaire

PREAMBULE :	3
1. Synthèse des différents éléments du projet	3
1.1. L'objet de l'enquête	3
1.2. La justification et les objectifs de la révision du PLU	4
2. Avis du commissaire enquêteur.....	6
2.1. Sur l'intérêt général du projet	6
2.2. Sur les modalités de déroulement de l'enquête	7
3. Conclusions.....	8

PREAMBULE :

L'article L. 123-15 du code de l'environnement précise que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête ou à une date fixée par l'autorité compétente en cas d'impossibilité.

*Et l'article R. 123-19 prévoit que le commissaire enquêteur doit établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et procéder à un examen des observations recueillies lors de celle-ci, en résumant leur contenu ; **il doit également indiquer dans un document séparé, ses conclusions motivées sur l'opération, en tenant compte de ces observations mais sans être tenu de répondre à chacune d'elles.***

Le présent document, prolongeant le rapport d'enquête (PARTIE I), présente les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur sur la globalité du projet de révision du PLU.

La formulation de ces conclusions et de cet avis traduit le positionnement du commissaire enquêteur. Celui-ci n'est, dans le cadre de la conduite de l'enquête publique, ni un expert ni un médiateur. Les objectifs du rapport d'enquête publique et du présent document se limitent à :

- rendre compte le plus fidèlement possible et de manière intelligible, c'est à dire synthétique, des avis et contributions produits à l'occasion de l'enquête publique,
- identifier les thématiques communes sur lesquelles se sont exprimées ces contributions, qui constituent autant de champs de discussion à explorer,
- présenter les positions des différents acteurs dans ces champs de discussion,
- esquisser des pistes de solution, et proposer par là même un positionnement pour chacun de ces champs.

PARTIE II. CONCLUSIONS MOTIVEES

1. Synthèse des différents éléments du projet

1.1. L'objet de l'enquête

Située aux portes du parc naturel régional (PNR) du Vexin français et à une trentaine de kilomètres au nord ouest de Paris, la commune d'Osny accueille 17 277 habitants (Insee 2021). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, ancienne ville nouvelle de la région Île-de-France, qui regroupe 13 communes et compte 214 428 habitants.

La commune d'Osny a engagé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de son territoire, objet de la présente enquête publique.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été révisé le 26 juin 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 16 février 2023. Cette nouvelle révision générale du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 23 septembre 2021.

La commune a décidé, par délibération en date du 23 septembre 2021. De procéder à la révision de son plan local d'urbanisme, devant remplacer le PLU approuvé le 23 février 2006, (puis modifier à plusieurs reprises : 14 décembre 2007, 7 octobre 2010, 12 février 2014, 28 septembre 2010, 8 juin 2018, 16 février 2023) et révisé les 28 juin 2013 et 26 juin 2019.

1.2 La justification et les objectifs de la révision du PLU

Le projet de révision du plan local d'urbanisme permettra la mise en œuvre du projet communal à travers la réalisation de projets structurants pour la commune tout en maîtrisant la consommation d'espaces.

Le projet de PLU révisé encourage la dynamisation du développement économique et intègre une réflexion soucieuse de préserver l'environnement, renforcer la biodiversité et gérer durablement le territoire.

- **La justification de la révision du PLU :**

- 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.

- **Les principales modifications liées à la révision du PLU :**

1. Le document graphique a évolué et a été mis à jour. Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- o L'agrandissement du secteur de projet de la ZAC de la Demi-Lieue – secteur Génicourt et le classement en zone à urbaniser du secteur de la Croix Saint-Siméon,
- o Le regroupement des sous-secteurs,
- o Le classement en zone naturelle de plusieurs terrains,
- o La mise en place de bandes de constructibilité d'une largeur de 30m dans les quartiers pavillonnaires.

2. Le règlement a été réécrit afin de prendre en compte le projet communal, sous la forme modernisée prévue au code de l'urbanisme. Des protections paysagères et architecturales ont été maintenues et insérées, par exemple,

3. De nouvelles orientations d'aménagement et de programmation de secteurs ont été définies afin de garantir l'intégration des secteurs de projet dans le milieu environnant. Ainsi, 4 secteurs sont concernés : le centre-ville/gare, la ZAC de la Demi-Lieue, le secteur Paul Roth, le secteur de la Croix Saint Siméon.

4. La création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation thématique a été définie : La trame verte et bleue.

- **La densité humaine des espaces urbanisés :**

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

2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur l'intérêt général du projet

Le PLU est le document d'urbanisme communal ou intercommunal qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols de la collectivité sur son territoire.

Son action est encadrée par des grands principes, dans le respect du développement durable, qui visent à identifier, croiser et intégrer les différents enjeux territoriaux de l'aménagement.

Ainsi, l'article 101-2 du code de l'urbanisme fixe les 8 objectifs à atteindre :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural 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.

Il convient d'apprécier l'intérêt général de ce projet de révision du PLU au regard de ces 8 principaux objectifs à atteindre.

Avis du commissaire enquêteur :

Si la consommation d'espace paraît importante, j'observe que dans le contexte de développement urbain et de dynamique économique du projet de PLU révisé, la commune n'a pas utilisé toutes les possibilités d'urbanisation autorisées par le SDRIF et que la consommation d'ENAF projetée affiche donc une réduction de 25,7% par rapport à la consommation enregistrée sur les dix dernières années (2014 - 2023).

J'estime que les objectifs du PADD et la mise en place d'une TVBN vont dans le sens d'une réflexion sur l'intérêt général du patrimoine naturel de la commune. La qualité urbaine et architectural d'Osny n'est pas mise en valeur dans son volet patrimoine, il conviendra d'attacher une importance à la qualité architecturale et environnementale des projets de constructions dans les OAP.

L'objectif étant d'établir un parcours résidentiel plus complet, de créer des logements sociaux et des emplois, la commune d'Osny a 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.

Le projet de PLU révisé est susceptible de générer l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions d'origine routière (bruit et air). Les pollutions sonores et atmosphériques sont des sujets de santé publique pour lesquelles il ne s'agit pas de s'en tenir au strict respect des normes en vigueur jugées insuffisantes, mais bien de prendre en compte les valeurs limites identifiées par l'OMS, au-delà desquelles la population est exposée à des effets potentiellement néfastes pour la santé.

Compte tenu des perspectives de développement annoncées et de ses effets, la commune doit veiller à ne pas exposer plus la population à une mauvaise qualité de l'air. Il conviendra donc de s'assurer que les conséquences du projet de PLU révisé sur la qualité de l'air vont permettre de l'améliorer et non de la maintenir au niveau actuel.

Pour valoriser le patrimoine de la commune, les enjeux écologiques inscrits au PADD se traduisent par un travail de préservation du patrimoine naturel par la création notamment de l'OAP TVBN.

A la vue de ces remarques, j'estime que l'intérêt général du projet de révision du PLU d'Osny est justifié.

2.2. Sur les modalités de déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 36 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage mentionnant les permanences tenues a été faite dans les délais de 15 jours précédant l'enquête et maintenue pendant toute la durée de celle-ci ;
- Que les publications légales dans les journaux locaux ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Qu'en outre d'autres moyens de publicité (site internet de la ville) ont été utilisés par la commune pour mieux faire connaître l'enquête publique ;

- Qu'un dossier papier portant sur ce projet de révision du PLU a été mis en place au siège de l'enquête publique, mairie d'Osny ;
- Que ce même dossier était consultable en ligne et téléchargeable sur le site internet de la commune ;
- Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique, mairie d'Osny ;
- Que les observations pouvaient être envoyées sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet de la commune ;
- Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au siège de l'enquête publique, mairie d'Osny ;
- Que le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ;
- Que tous les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;
- Que le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident ayant pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- Que 13 observations ont été recueillies dans le registre papier mis en place pour cette enquête, 18 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé ou à l'adresse courriel mentionnés dans l'arrêté d'organisation de l'enquête et 1 courrier a été reçu à la Mairie d'Osny siège de l'enquête, avant la clôture de l'enquête.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les moyens mis en œuvre par la maîtrise d'ouvrage ont permis notamment que le public soit bien informé des modalités de déroulement de façon à pouvoir prendre connaissance du dossier, transmettre ses observations et rencontrer le commissaire enquêteur s'il le souhaitait.

3. Conclusions

Mes conclusions se sont forgées à partir des éléments du dossier, de mon analyse du projet, des observations formulées et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'arrêt du projet de révision du PLU,
- pris connaissance de l'évaluation environnementale,
- pris connaissance des pièces du dossier mis à la disposition du public, dont l'avis des PPA et de la MRAe,
- entendu les responsables du projet,
- tenu 4 permanences et reçu environ 30-35 personnes,
- été 1 fois en visite sur le terrain, en repérage des secteurs des OAP et des différents quartiers de la ville,
- remis à la maîtrise d'ouvrage le procès-verbal de synthèse,
- analysé les observations des PPA et PPC, du public et des réponses de la maîtrise d'ouvrage au PV de synthèse.

J'estime que :

- l'enquête s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n°014/2024 ;
- l'information réglementaire sur la conduite et les modalités de cette enquête publique a permis à la population d'en être avertie de façon réglementaire ;
- le dossier d'enquête complet, a été diffusé selon les modalités prévues par l'arrêté municipal n°014/2024 ; et a permis au public de comprendre le projet de révision et ses enjeux ;

- la durée de l'enquête (36 jours), le nombre et la durée des permanences (4 permanences de 3h) et les conditions d'accueil ont permis au public d'être informé, écouté et de faire valoir son avis durant l'enquête.

Je considère pour ce projet :

- que la commune a répondu aux contributions des habitants et aux questions du procès-verbal de synthèse et a été force de proposition pour trouver des solutions et prévoir des modifications du projet de révision du PLU ;
- que la commune a répondu aux avis des PPA et des PPC et a également répondu à l'avis de la MRAe et a été force de proposition pour trouver des solutions et prévoir des modifications du projet de révision du PLU.

Je recommande pour ce projet :

- que la commune définisse une stratégie de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins de développement résidentiel de la commune ;
- de réaliser une évaluation des mobilités induites par le projet sur les déplacements motorisés ;
- d'évaluer précisément l'exposition des populations actuelles et futures aux pollutions sonores et atmosphériques liées aux axes de transport et de prévoir des mesures pour éviter ou réduire les impacts sanitaires liés à ces expositions en respectant les valeurs limites retenues par l'Organisation Mondiale de la Santé ;
- que soient réalisées des représentations visuelles des OAP, notamment celle de Paul Roth afin de rendre compte de l'effet visuel des bâtiments sur le paysage et sur le tissu urbain limitrophe ;
- que les OAP fassent l'objet d'une présentation en réunion publique de quartier.

J'émetts donc un **avis favorable** au projet de révision du PLU
de la commune d'Osny.

Fait à Chaussy,
Le 19/02/2025

Le Commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'chateauzel' with a stylized flourish at the end.

Claire CHATEAUZEL