



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PLU approuvé le 23 février 2006

Le maire,

Modifié le 14 décembre 2007 et le 7 octobre 2010

Révisé le 28 juin 2013

Jean-Michel LEVESQUE

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
3.	Objet de la modification simplifiée du PLU d’Osny.....	5
II.	Présentation et justification de la modification envisagée.....	5
1.	Modification du règlement du PLU – zones AUh, UI et UG.....	5
•	Zone AUh :	5
•	Zone UI :	7
•	Zone UG :	8
2.	Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°3.....	10
3.	Modification de la carte des prescriptions.....	14
III.	Annexes	17
	Annexe n°1 :	17
	Annexe n°2 :	17
	Annexe n°3 :	17
	Annexe n°4 :	17
	Annexe n°5 :	17

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.

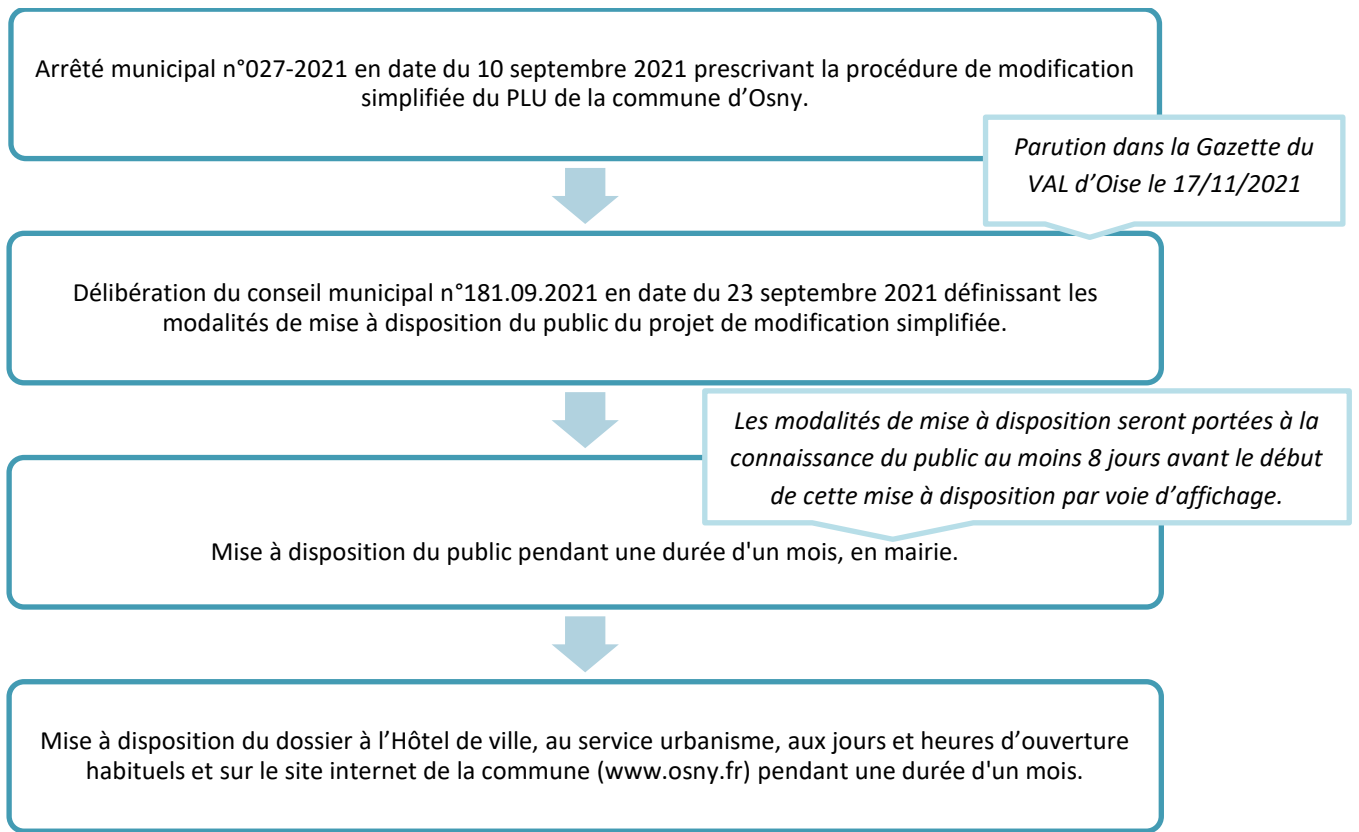
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une 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. ».

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 équipement 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 établissement d'enseignement et d'action sociale (crèche)

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

- Zone AUh :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
Sous-section 1.1 : Destinations et sous-destinations : Secteur AUh : ZAC Demi-Lieue : Sous destination interdite : établissement d'enseignement	Sous destination autorisée : établissement d'enseignement

<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>Exceptions :</p> <p>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>Exceptions :</p> <p>Les règles du présent articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Article 2.1.3 : Hauteur</p>	<p>Exceptions :</p> <p>Les règles du présent articles ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Sous-section 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, paysagères des constructions</p> <p>E. Les clôtures, portails et portillons</p>	<p>Secteur AUh :</p> <p><u>Pour les équipements publics :</u></p> <p>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</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>Exceptions :</p> <p>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 :</p> <p>1 place motorisée par classe</p> <p>0.5 place par emploi administratif</p> <p>Prévoir Dépose minute (emplacement de parking réservé uniquement pour un court arrêt et non pas pour un stationnement)</p> <p>Prévoir une aire de stationnement dédiée aux vélos »</p>	<p>Le projet devra prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au minimum 50 places de stationnement pour le personnel, - Un emplacement pour les deux-roues. <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 et administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	
	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 Ula :

Équipement collectif d'intérêt	Locaux techniques et industriels et administrations publiques et assimilés	Salle d'art et de spectacles	
	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.

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).

PLU : Modification simplifiée n°4

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 sou 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	
	Établissement d'enseignement		

2. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 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 & OSERAIE 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 multites: 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 Ernery. 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 :

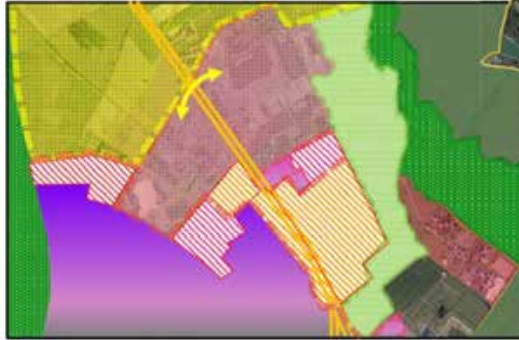
- Développer l'offre de logements sur un secteur identifié au SCoT comme l'un des « secteurs principaux de croissance urbaine » en lien avec les pastilles d'urbanisation préférentielle inscrites au SDRIF ;
- Développer l'offre de commerces et de services en proposant l'implantation d'activités, de commerces 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 ;



3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

SCHEMA DE PRINCIPE :
Emprise et urbanisation future



LÉGENDE

	Zone résidentielle, habitat et équipement		Frange bât résidentiel		Espace boisé
	Zone d'habitat futur		Frange bât 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 multilatérale				



19

3 – LA ZAC DE LA DEMI-LIEUE

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LÉGENDE

	Périmètre des secteurs de la ZAC
	Boisements existants majeurs
	Espace de continuité paysagère
	Projet de trame paysagère en relation directe avec des milieux naturels à conforter
	Liaisons douces
	- Existantes
	- En projet
L'OAP comporte trois secteurs:	
	le secteur Galkéourt : densité de 21gts/ha
	les secteurs Sainte Marie et Ozeate : densité de 19gts/ha
	Tissu d'habitat individuel de faible densité permettant la transition avec l'existant
	Tissu d'habitat mixte à densité moyenne
	Activités et commerces
	Traitement qualitatif d'entrées de ville par la RD27
	Mise en valeur des points de vue sur les espaces naturels
	Requalification de la RD915 en boulevard urbain



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 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 »,
- > 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 multisites: 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.

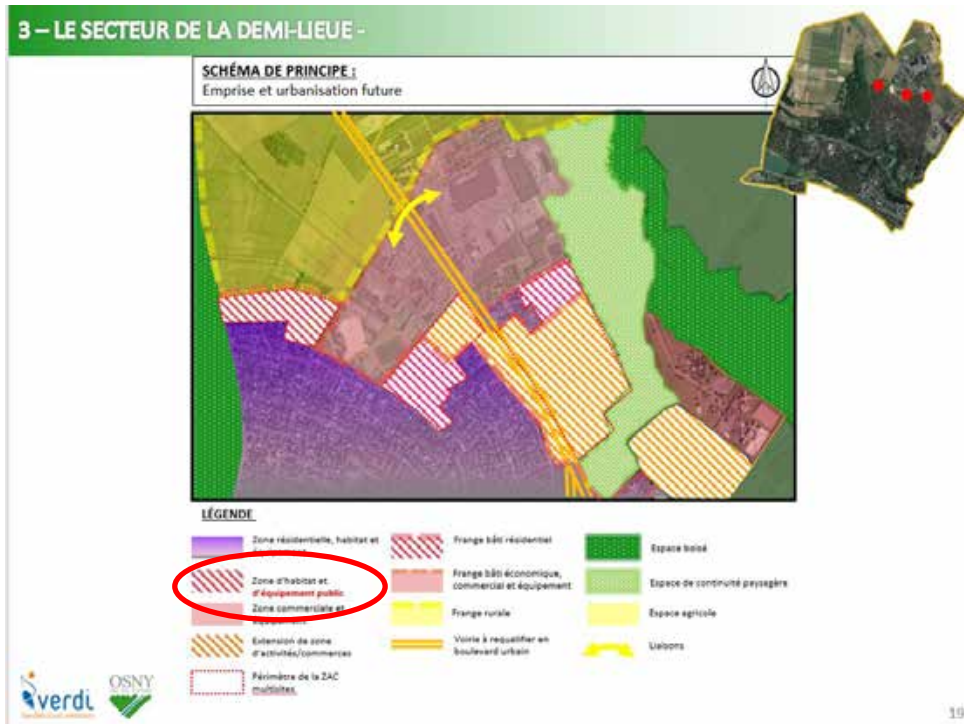
La présente OAP précise les principes qui guideront l'aménagement de ces secteurs notamment dans le cadre de la ZAC de la Demi-Lieue.

L'OAP vise ainsi à :

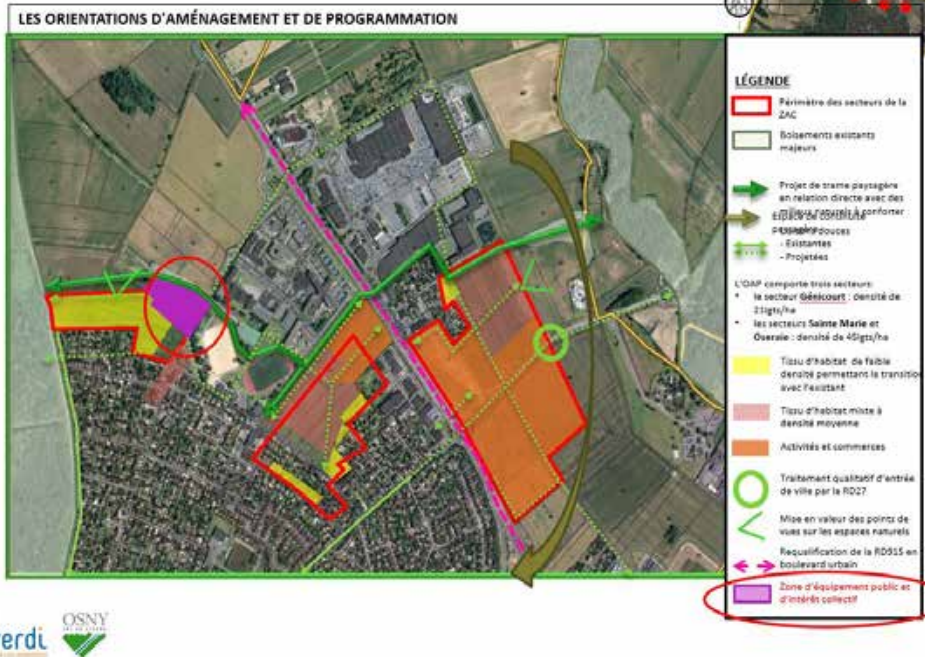
- Développer l'offre de logements sur un secteur identifié au SCoT comme l'un des « secteurs principaux de croissance urbaine » en lien avec les pastilles d'urbanisation préférentielle. Inscrites au SDRIF ;
- Développer l'offre de commerces et de services en proposant l'implantation d'activités, de commerces 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 ;





3 – LE SECTEUR DE LA DEMI-LIEUE

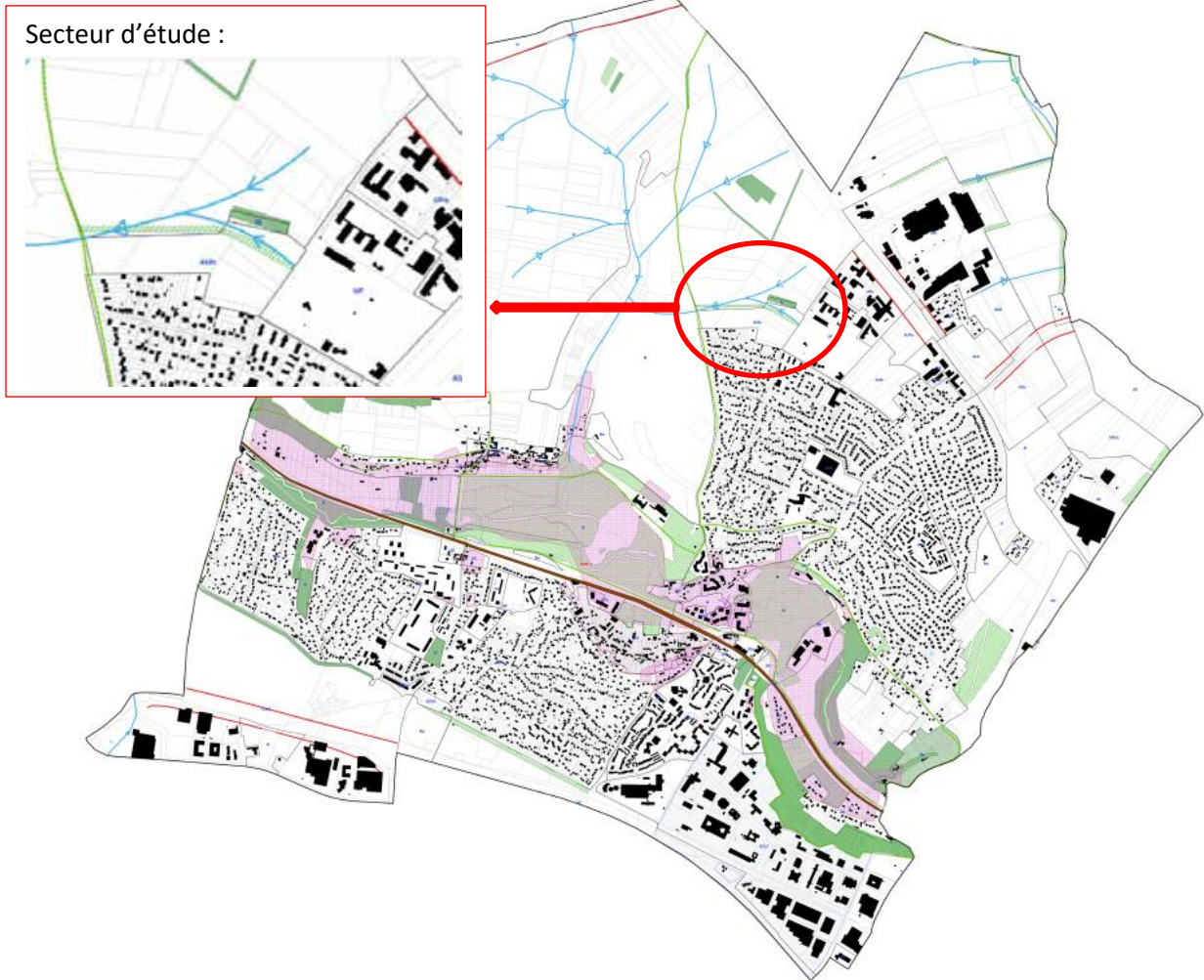


Voir annexe n°4

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

PLU : Modification simplifiée n°4

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 Géricourt

Annexe n°5 :

Extrait du plan des prescriptions d'urbanisme modifié