



4/6 rue Gérard de Nerval
77280 OTHIS
Tél. : 01 60 03 85 85
Fax : 01 60 03 91 11
contact@othis.fr

2

PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLU prescrit par DCM le **19 juin 2013**
PLU arrêté par DCM le **13 décembre 2016**
PLU approuvé par DCM le **17 novembre 2017**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Bernard CORNEILLE

p. 4 Propos introductifs

p. 8 Axe 1 : une ville agréable et paisible, ville à la campagne

Améliorer la qualité de l'environnement, des paysages et du cadre de vie

p. 12 Axe 2 : une ville solidaire, fonctionnelle à taille humaine

Développer la commune de façon adaptée aux besoins des populations. De façon générale, créer les conditions d'un territoire solidaire, harmonieux et de qualité

p. 16 Axe 3 : une ville active, dynamique et animée

Optimiser le modèle économique, travailler son insertion dans le tissu et sa contribution à la vie locale

p. 20 Axe 4 : une ville mobile

Développer la multimodalité et favoriser une mobilité durable

p. 22 Axe 5 : une ville exemplaire

Prendre en compte les enjeux du XXI^{ème} siècle et revoir le modèle de consommation énergétique

p. 24 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

p. 28 Carte de synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PRÉAMBULE DE MONSIEUR LE MAIRE

Le Plan d'Occupation des Sols de 1987, révisé à plusieurs reprises, est désormais obsolète de par la loi. Celle-ci oblige en effet à la réalisation d'un PLU, un plan local d'urbanisme. Ce document est essentiel pour la commune puisqu'il définit les orientations d'aménagement pour la ville d'ici à 2030.

A partir d'un diagnostic précis, d'enjeux dégagés, d'objectifs fixés, de débats avec les personnes publiques, avec la population, et en Conseil municipal, le plan local d'urbanisme de la commune devra être équilibré et maîtrisé.

Les objectifs qui nous guident pour l'avenir sont en effet dans la suite logique de ce que nous avons dit, dans la suite de nos engagements municipaux :

- contenir l'expansion démographique ;
- protéger les espaces naturels et boisés ;
- limiter l'urbanisation, tout en restant conformes aux obligations de l'État, pour protéger la ville d'Othis, pour qu'elle reste une ville à la campagne et qu'elle continue de disposer en nombre suffisant d'équipements publics indispensables aux habitants.

Car le PLU doit répondre à des normes et des règlements supra-communaux comme la loi ou les documents régionaux et d'État qui s'imposent à nous et nous obligent.

Il doit aussi tenir compte des compétences qui ne sont pas communales mais départementales, régionales ou étatiques, et travailler à des partenariats.

Le PADD, étape importante du PLU, formalise les choix retenus par les élus à partir des enjeux du diagnostic et les traduit en orientations concrètes en matière d'urbanisme et d'aménagement pour le développement futur de la commune.

Bernard CORNEILLE
Maire d'OTHIS

1. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ?

1.1. Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ou PADD, est un élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenues pour le territoire. Le PADD constitue le projet politique des élus et doit être compréhensible par l'ensemble du public.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (du 24 mars 2014).

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise la portée du PADD. Dorénavant, le PADD définit :

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

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

Le projet politique présenté ci-après résulte à la fois :

- de la prise en compte et de la traduction locale des orientations et objectifs des cadres supracommunaux ;
- des orientations politiques de développement urbain portées par les Élus notamment exposées dans la délibération cadre relative à la prescription de révision du Plan d'Occupation des Sols, enrichis et amendés tout au long de la période de l'élaboration du PLU.

1.2. Les principes fondateurs à respecter

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

■ PRINCIPE GÉNÉRAL D'UTILISATION DE L'ESPACE

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».



Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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, 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 ;

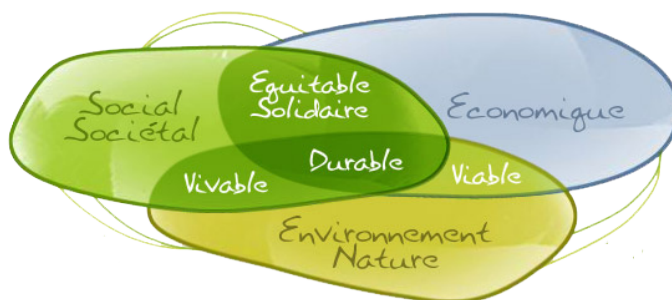
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques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

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.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Il constitue cependant le document de référence du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du document ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à leur mise en œuvre.

■ LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

«Le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations futures, de satisfaire aux leurs» (M^{me} Gro Harlem Brundtland).



2. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DE LA COMMUNE

Le diagnostic communal, réalisé dans le cadre de la démarche du PLU, a permis de mettre en avant les besoins et enjeux du territoire.

Les ambitions portées par les Élus affirment, voire réaffirment, **5 piliers fondamentaux à l'horizon des 15 à 20 ans prochaines années, afin que la commune d'OTHIS soit :**

- **UNE VILLE AGRÉABLE ET PAISIBLE, VILLE À LA CAMPAGNE**
- **UNE VILLE SOLIDAIRE, FONCTIONNELLE À TAILLE HUMAINE**
- **UNE VILLE ACTIVE, DYNAMIQUE ET ANIMÉE**
- **UNE VILLE MOBILE**
- **UNE VILLE EXEMPLAIRE**

Le projet communal est ainsi articulé autour de 5 axes principaux :

AXE 1 : AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU CADRE DE VIE

AXE 2 : DÉVELOPPER LA COMMUNE DE FAÇON ADAPTÉE AUX BESOINS DES POPULATIONS. DE FAÇON GÉNÉRALE, CRÉER LES CONDITIONS D'UN TERRITOIRE SOLIDAIRE, HARMONIEUX ET DE QUALITÉ

AXE 3 : OPTIMISER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE, TRAVAILLER SON INSERTION DANS LE TISSU ET SA CONTRIBUTION À LA VIE LOCALE

AXE 4 : DÉVELOPPER LA MULTIMODALITÉ ET FAVORISER UNE MOBILITÉ DURABLE

AXE 5 : PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DU XXI^{ÈME} SIÈCLE ET REVOIR LE MODÈLE DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE



UNE VILLE AGRÉABLE ET PAISIBLE, VILLE À LA CAMPAGNE

Améliorer la qualité de l'environnement, des paysages et du cadre de vie.

Préserver, valoriser et révéler le patrimoine naturel et bâti, ainsi que le cadre de vie de la commune constitue un objectif majeur. D'ailleurs, **l'armature naturelle est un support essentiel de équilibres environnementaux**. En effet, les richesses naturelles, agricoles, forestières du territoire constituent un environnement sensible, tout autant qu'un support de valorisation du développement urbain et économique.

Si la commune est soucieuse de la préservation de ces espaces, il n'en demeure pas moins que d'autres législations s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Tous, quels que soit le niveau (communautaire, national ou local), concourent à un même objectif : **valoriser et préserver les sites remarquables d'un point de vue paysager, écologique et environnemental**.

Afin de garantir la pérennité de ces espaces et milieux (de la biodiversité en général), mais aussi en cohérence avec la mise en place d'une compatibilité juridique avec les documents de portée supra-communale, le Plan Local d'Urbanisme a considéré les périmètres de protection suivants :

- les éléments inscrits et/ou classés ;
- les espaces boisés classés ;
- les zones humides ;
- les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (même si ces derniers ne constituent que des inventaires).

Orientation 1.1. : AMÉLIORER LA QUALITÉ, LE CONFORT, LA SÉCURITÉ ET LE PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC

Mis au service des besoins de mobilité, de rencontre, de récréation et d'esthétisme de la commune, **l'espace public constitue l'armature du tissu urbain**. Il doit :

- **assurer les liens et la cohésion urbaine** tout en participant à la mise en scène de la commune dans la spécificité de chaque hameau/quartier (choix du vocabulaire, des matériaux, des couleurs, garantissant l'homogénéité générale) ;
- **être accessible** à l'ensemble des usagers et, en particulier, aux piétons, par un partage modal adapté à chaque contexte urbain.

Des principes de continuité, de lisibilité et d'ouverture seront mis en œuvre avec pour objectif de favoriser les déplacements piétonniers et oeuvrer à la réduction des déplacements en véhicule.

Orientation 1.2. : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de ville doit contribuer à **la valorisation et à la mise en scène du patrimoine qu'il soit architectural ou paysager** afin de mettre en exergue la dimension symbolique et esthétique de chaque espace, mais aussi, plus globalement, de renforcer le dialogue avec les espaces naturels.

Les constructions nouvelles devront tenir compte des caractéristiques de chaque quartier, en composant avec le tissu urbain et le paysage. **Cette valorisation paysagère opérée sera alors garante de l'attractivité communale**.

■ PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

Le maintien des grandes structures paysagères de la commune, pour en limiter la fragmentation et en assurer la continuité, est l'une des premières préoccupations. Plusieurs objectifs doivent être poursuivis dans ce cadre :

- **préserver autant que possible la ceinture agricole contribuant au paysage local.**
La conservation de ces espaces agricoles sera considérée comme autant de potentialités de mise en place de corridors naturels et de préservation de la structure de certains hameaux ;
- **préserver les secteurs forestiers** et bosquets comme le Bois de Saint-Laurent, le massif de la Butte de Montcrépin, Au sein de ces espaces, les lisières devront être préservées de l'urbanisation et bénéficier d'aménagements adaptés ;
- **conserver voire restaurer les milieux humides.**

■ METTRE EN VALEUR LES PERSPECTIVES VISUELLES

Enfin, la position géographique de la commune implique quelques singularités physiques qu'il conviendra de préserver. Ainsi, il s'agira de **protéger les cônes de vues emblématiques, ceux ouvrant sur le Grand paysage ou encore ceux donnant sur des éléments emblématiques.**

Orientation 1.3. : PRÉSERVER, GÉRER, METTRE EN VALEUR VOIRE RESTAURER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES GRÂCE À LA CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

■ PROTÉGER LES MILIEUX D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET AUGMENTER LE POTENTIEL DE BIODIVERSITÉ

L'existence de ces différents espaces naturels revêt un intérêt d'autant plus important que des continuités naturelles doivent être aménagées entre les différents sites permettant le maintien ou la création de corridors biologiques et ainsi préserver la biodiversité.

L'armature naturelle est le support de la trame bleue et verte, constituée des espaces naturels emblématiques faisant l'objet de mesures de protection spécifiques, ainsi que des continuités écologiques à préserver des impacts de l'urbanisation et de la fragmentation par les infrastructures ou à restaurer le cas échéant.

C'est pourquoi, au delà des objectifs de protection propre à chaque site, il convient **«d'aménager une trame verte et bleue communale»** qui consisterait :

- en la mise en réseau des sites naturels majeurs sur lesquels elle prendrait appui d'une part ;
- en la mise en valeur avec des «micro» sites d'échelle plus locale d'autre part («poumons verts» intra-urbains comme à Beaupré, La Jalaise, Guincourt).

L'organisation de ces trames s'inscrira notamment dans **la mise en place d'un véritable schéma paysager à l'échelle de la commune** pour connecter les grands ensembles paysagers et offrir la possibilité à tous les habitants d'une véritable appropriation de ces espaces. L'accès du public à la trame verte sera facilité par la création/le confortement de liaisons douces («chemins verts») reliant ces sites entre eux et avec le cœur de certains «quartiers urbains». La conception de ces liaisons vertes visera à ce qu'elles constituent également des «corridors biologiques urbains» (la trame naturelle urbaine), faisant un lien avec les coupures d'urbanisation.

Au même titre que la trame verte, la trame bleue - complémentaire - sera fondée sur les éléments significatifs du réseau hydrographique (La Thève, La Launette, les mares ainsi que les zones humides).



■ AMÉLIORER LA QUALITÉ DES MILIEUX HYDRAULIQUES

Un des objectifs est de **favoriser l'infiltration des eaux pluviales** et d'en améliorer la qualité en :

- **limitant l'imperméabilisation des sols en milieu urbain ;**
- **limitant le recours aux intrants polluants**, à la fois sur les espaces agricoles, mais également dans les espaces verts qu'ils soient publics ou privés.

Les différentes actions encouragées par la commune permettront de pérenniser ce réseau écologique du territoire, mais également de le mettre en valeur de façon raisonnée et durable.

Orientation 1.4. : ASSURER UN TRAITEMENT QUALITATIF DES ENTRÉES DE VILLE DU TERRITOIRE

Les entrées de ville souffrent parfois d'absence de mise en valeur. L'engagement d'amélioration de l'espace public veillera à traiter ces entrées de ville d'un point de vue qualitatif : aménagement paysager, mobilier urbain spécifique, affichage public rationnel et intégré, ...

L'objectif est ainsi double : **valoriser l'image de la commune, mais aussi améliorer le confort des usagers et la lisibilité de ces espaces.**

Orientation 1.5. : ENCOURAGER LA RESTAURATION ET LA RECONSTITUTION DES ESPACES NATURELS POUR UNE MEILLEURE RELATION ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LE MILIEU NATUREL

Bien que le cadre de vie d'Othis se distingue par des aménités naturelles et paysagères prononcées («ville à la campagne»), il n'en demeure pas moins que, à Beaumarchais principalement, ces dernières sont ou ont été fragilisées par une urbanisation pas toujours contrôlée de façon rationnelle.

Pour enrayer, ou plus exactement, cadrer ces mécanismes, **il conviendra d'engager la réhabilitation et ou la requalification de ces zones naturelles dégradées.** Le travail devra porter principalement sur les limites d'urbanisation (c'est-à-dire les franges urbaines) qui devront être traitées de manière qualitative pour créer une meilleure transition entre espace bâti et espace naturel (en lien avec l'orientation 1.2.).

Il s'agit aussi de maintenir des espaces verts entre tous les quartiers qui constituent une spécificité du tissu urbain de la ville.

Orientation 1.6. : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE QU'IL SOIT BÂTI OU NON

■ CONFORTER LES ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

Le patrimoine est souvent mis en danger, notamment par une action d'urbanisation incontrôlée. Or, ces ressources, outre la notion de marquage d'une culture et d'un patrimoine identitaires, constituent une potentialité quant au développement d'un territoire.

Elles peuvent contribuer à la valorisation de la commune et être tout aussi bien vecteur d'un développement économique endogène : parcours découverte, scénographie, signalétique, offre touristique, etc.

Un des objectifs de la commune sera de tirer parti de cette richesse, parfois brute, en procédant, d'une part à sa protection, et d'autre part, à sa valorisation.

Un autre objectif consistera à cadrer l'urbanisation à proximité des éléments notables afin

Axe 1

Une ville agréable et paisible, ville à la campagne

de respecter leur valeur et ne pas engendrer de confrontation brutale entre patrimoine bâti et nouvelle urbanisation.

■ CLASSER LES ÉLÉMENTS INTÉRESSANTS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE

Tout patrimoine ne fait pas l'objet de mesures de protection, c'est ce que l'on appelle le petit patrimoine.

Le projet communal entend préserver et valoriser le petit patrimoine remarquable existant comme par exemple des corps de ferme, des séquences de tissu urbain traditionnel, des arbres remarquables, ... représentant autant d'éléments emblématiques de l'histoire et de l'identité de la commune.



UNE VILLE FONCTIONNELLE, SOLIDAIRE À TAILLE HUMAINE

Développer la commune de façon adaptée aux besoins des populations existantes et à venir. De façon générale, créer les conditions d'un territoire solidaire, maîtrisé, harmonieux et de qualité.

Orientation 2.1. : AFFIRMER LA PLACE DES CENTRES ANCIENS ET NOTAMMENT DU CENTRE-BOURG, PORTEURS D'IDENTITÉ

■ CONFORTER LA FORME ET LA STRUCTURE URBAINE

Un élément fondateur réside en la conservation des éléments de structuration des noyaux urbains historiques que constituent le hameau de Beaumarchais et l'hypercentre du bourg en :

- enrayant le processus de dégradation du bâti existant et en revalorisant le patrimoine architectural du bâti ancien ;
- conservant et protégeant les alignements issus de l'implantation des constructions et des murs de clôtures ;
- implantant les constructions nouvelles en alignement dans le bourg historique ;
- favorisant les implantations respectueuses de la forme de bâti traditionnel et en maîtrisant la constructibilité dans l'unité foncière.

■ PRÉSERVER LES RESPIRATIONS DANS LE TISSU URBAIN

- en développant le fonctionnement urbain «en cours communes», principe de venelles, etc. ;
- en maintenant et améliorant la qualité paysagère et fonctionnelle des cœurs d'îlots, notamment tous les «parcs» et mails verts au sein des quartiers ;
- en améliorant le caractère des places et des espaces ouverts publics.

Orientation 2.2. : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

■ LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN

Il convient aussi de favoriser l'urbanisation nouvelle dans des secteurs situés hors des périmètres d'enjeu environnemental, de périmètres d'aléas aux risques naturels et à **proximité du tissu urbain existant**.

Enfin, la commune devra s'attacher à **maîtriser l'urbanisation anarchique et contenir l'urbanisation autour de la principale enveloppe urbaine** afin d'éviter le mitage du territoire communal et de préserver les terres agricoles ainsi que les espaces naturels.

Dès lors, **des coupures d'urbanisation** devront être mises en place afin de renforcer, notamment, les corridors écologiques et concourir à l'objectif de préservation des espaces naturels de l'urbanisation et particulièrement entre Othis et Beaumarchais, puis entre Beaumarchais et le hameau du Grand Étang.

■ FAVORISER LA DENSIFICATION DE CERTAINS SECTEURS

En articulation logique avec le scénario de développement, il s'agit ici de favoriser, en secteurs urbanisés, **des opérations ponctuelles venant se substituer au tissu mutable** qu'il soit à l'abandon ou qu'il soit constitué de dents creuses.

Même si les potentialités de renouvellement urbain, dans le centre, sont limitées, il

conviendra d'encourager cet aspect dans la politique d'aménagement à long terme du territoire. Cette politique de densification et donc de recomposition des tissus urbains existants devra aboutir à une adaptation des tissus urbains aux modes de vie actuels et aux attentes sociétales avec une ligne de conduite : renforcer le cadre de vie de qualité avec des perspectives paysagères et de la respiration du tissu urbain.

La commune a par ailleurs déjà entamé cette démarche de renouvellement dans certains quartiers.

■ ENCOURAGER DES FORMES URBAINES PLUS ÉCONOMES EN TERMES DE FONCIER ET RESPECTUEUSES DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE D'OTHIS

Un autre axe de travail réside dans la **favorisation de nouvelles formes urbaines offrant une plus grande compacité des programmes** (notion d'habitat bas haute densité). Cette ambition devra nécessairement et impérativement se faire dans le plus strict respect de l'environnement, du tissu et du site.

Vouloir créer un territoire solidaire, harmonieux et de qualité suppose de densifier localement. Le fait de **favoriser des formes urbaines économes en termes de consommation foncière** (afin de limiter l'étalement urbain et le mitage naturel et agricole, mais aussi d'entrer dans des gammes de logements abordables) entre dans ce sens.

La densité qui n'est pas uniforme sur l'ensemble de la commune, le sera ici encore pour être adaptée à la configuration de chaque entité urbaine et paysagère. Ainsi, dans chaque opération, il sera nécessaire de trouver le point d'équilibre, entre l'optimisation de l'utilisation du foncier rendue nécessaire par la rareté de sites potentiels, et les impératifs de bonne insertion dans le tissu urbain et l'environnement existants. En outre et de façon systématique, l'accent devra être mis sur la qualité architecturale et la gestion des problématiques environnementales.

■ AFFIRMER UNE EXIGENCE QUALITATIVE DANS LES ZONES D'URBANISATION PROGRAMMÉE

Conformément au code de l'urbanisme, chacune des zones ouvertes à l'urbanisation fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de **cadrer de façon précise le devenir de ces zones** (et ce, en plus de l'écriture réglementaire).

■ ENCADRER LA CONSTRUCTIBILITÉ DANS LES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS DIFFUSES

En lien avec la limitation de l'étalement urbain, il conviendra de **cadrer strictement les secteurs de constructions diffuses afin de sauvegarder les espaces** naturels de l'action anthropique et d'assurer une gestion urbaine efficace en termes de services publics et de gouvernance. Cela concernera plus particulièrement le hameau du Grand Étang où toute nouvelle construction sera rendue impossible.

Enfin, pour ce qui concerne le hameau de Beaumarchais, et selon la même logique, il conviendra d'affiner au plus juste l'enveloppe urbaine de celui-ci.

Orientation 2.3. : DÉVELOPPER UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ

L'urbanisme a beaucoup évolué depuis «les pratiques quantitatives» des années 70-80. Plus que jamais, les préoccupations d'intégration paysagère, de qualité architecturale, d'exigence environnementale et de performances énergétiques sont de plus en plus croissantes. La commune ne saurait passer à côté de ce degré d'exigence. Aussi, elle entend bien penser son urbanisation avec ces critères qualitatifs (en lien avec l'axe 5).



- penser les nouveaux quartiers en fonction des déplacements doux vers les autres quartiers et le centre-bourg,
- gérer la circulation automobile de façon à ne pas créer de nouvelles difficultés,
- rendre les espaces publics accessibles aux personnes à mobilité réduite,
- poursuivre les actions de restauration et de réhabilitation,
- conserver les éléments de qualité architecturale et promouvoir une architecture bioclimatique en :
 - favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie ;
 - recensant et protégeant en tant qu'« Éléments du patrimoine à protéger », au titre de la loi Paysage, les constructions d'intérêt historique, culturel ou esthétiques, emblématiques de la commune.
 - conservant la qualité des matériaux et leur mise en œuvre, en relation avec les dates de constructions des bâtiments, dans une adaptation possible aux nouvelles technologies.
- mettre en place une concertation effective auprès de la population et des acteurs locaux.

Orientation 2.4. : RÉPONDRE À LA DEMANDE EN LOGEMENTS DANS UNE VÉRITABLE LOGIQUE DE PARCOURS RÉSIDENTIEL

La hausse des prix de l'immobilier et le manque de logements de petite taille ne permettent pas de satisfaire l'ensemble des parcours résidentiels sans régulation, sans intervention publique. Les ménages jeunes ou composés de personnes âgées et les familles aux revenus modestes qui souhaitent rester sur la commune rencontrent de réelles difficultés pour trouver un logement.

Dans le cadre de cet objectif, la commune veillera à :

- **offrir des logements diversifiés, abordables et adaptés à tous les publics** (notion de parcours résidentiel),
- **adapter l'offre de logement à l'évolution démographique et des modes de vie,**
- **accentuer la politique de création de logements sociaux** pour atteindre les objectifs fixés par la Loi.

Orientation 2.5. : ASSURER LE DÉPLOIEMENT D'UNE VÉRITABLE MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE

Chaque habitant doit pouvoir, dès lors qu'il réside dans un quartier constitué, profiter des services urbains au sens large.

Aussi, la volonté de la commune est de ne pas s'inscrire dans une logique de quartier de relégation, mais bel et bien dans **la recherche de la constitution de véritables cœurs de quartier à échelle humaine.**

Afin de s'adapter à la diversité des besoins des habitants en matière de logements, la réalisation de programmes mixtes couplant locatifs sociaux, accession sociale, promotion privée et prenant en compte les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite (vieillesse, tous types de handicap) est indispensable.

C'est le principe de mixité sociale et urbaine rappelé par le code de l'urbanisme et déjà mis en œuvre par la commune depuis plusieurs années.

Orientation 2.6. : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET CELLE À VENIR

Que ce soit dans le cadre de réhabilitations pour adapter les bâtiments aux nouvelles normes constructives liées à la performance énergétique, à la prévention des risques (normes sismiques,...) ou dans le cadre de réalisations neuves, la commune s'engage activement dans des travaux visant à l'exemplarité des bâtiments publics.

Cette exemplarité trouvera une traduction dans l'adéquation avec les règles d'accessibilité, mais aussi dans la recherche de nouveaux types de bâtiments à basse consommation.

Indépendamment de l'adaptation aux normes, la commune cherchera également à être un véritable promoteur de l'innovation technique et technologique en la matière afin de montrer l'exemple.

Un autre point important réside dans l'adaptation des équipements et services publics aux évolutions démographiques actuelles et futures. La mairie veillera donc à adapter les équipements existants afin de garantir, sur le territoire, une offre adaptée aux besoins.

Orientation 2.7. : PERMETTRE UN RENFORCEMENT URBAIN EN ADÉQUATION AVEC LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENT

La hiérarchisation des réseaux de transport et l'identification d'axes à fort potentiel de densification urbaine sont deux outils au service de la reconquête de l'espace urbain.

Ainsi, il convient de tenir compte des potentialités qu'offrent les lignes structurantes de transports en commun en termes de mobilité, mais aussi **renforcer les tissus urbains aux abords de ces lignes.**

En extension urbaine, concevoir différemment les nouveaux quartiers dans une logique de développement durable, suppose de limiter les besoins en déplacements qu'ils engendrent, et de proposer des solutions de mobilité autres que les déplacements automobiles individuels.

Nonobstant cet objectif, il s'agit aussi de **permettre un renforcement urbain en adéquation avec les différents modes de déplacements** (cyclistes, piétons, véhicules privés,...). **C'est le principe de multimodalité.**

Orientation 2.8. : ŒUVRER POUR LA RÉDUCTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

La politique de l'État en matière de prévention des risques majeurs a pour objectif d'assurer la sécurité des personnes et des biens dans les territoires exposés aux risques naturels.

Il s'agit d'une politique globale organisée autour de quatre grands axes forts et complémentaires qui sont la prévention, la protection, la prévision et l'information.

Ainsi, la commune souhaite prendre en compte la notion de risques naturels et notamment les risques liés aux mouvements de terrain. Cela implique une information auprès de la population.

Même si le territoire n'est pas soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport, la commune entend également lutter contre les nuisances et pollutions éprouvées par les habitants.

Le projet de la commune devra permettre de limiter l'exposition des populations aux pollutions, aux nuisances sonores et aux risques naturels et technologiques.



UNE VILLE ACTIVE, DYNAMIQUE ET ANIMÉE

Optimiser le modèle économique, travailler son insertion dans le tissu et sa contribution à la vie locale

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesse et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ...

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

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

L'activité économique à OTHIS est marquée par plusieurs principaux employeurs que sont Intermarché, Marché Plus, ALDI, Bricomarché, commerces des galeries La Jalaise, Les 3 Voiles, ... que complète un maillage de petits commerces et d'entreprises individuelles.

Orientation 3.1. : DIVERSIFIER LE MODÈLE ÉCONOMIQUE LOCAL

Le modèle économique local devra mieux répondre aux besoins des populations actuelles et futures, aux usagers et entreprises implantées dans la commune.

Conjuguée aux activités en présence, la diversification nécessaire passera par **le développement des activités présentielle (les services aux particuliers) répondant aux besoins des habitants** et des visiteurs présents sur la commune, de filières économiques liées aux besoins de l'industrie locale, au développement des commerces et services du quotidien, à l'accueil de nouveaux équipements structurants.

Les implantations devront se faire de préférence au sein des espaces urbains mixtes, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de nouveaux quartiers. Elles contribueront à la clarification de la lecture urbaine de la commune, notamment en participant à l'émergence de polarités relais structurantes, composant un maillage et incluant le centre-bourg.

Orientation 3.2. : AMÉLIORER LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES

La commune souhaite renforcer les mesures permettant d'**améliorer les qualités environnementale et paysagère des zones d'activités économiques existantes** (notamment les centres commerciaux). Cela constitue un volet essentiel pour le développement économique face aux nouveaux enjeux environnementaux. Aussi, l'amélioration de la qualité environnementale est un impératif pour les zones d'activités économiques que ce soit pour les zones existantes ou celles à créer.

L'écriture réglementaire viendra appuyer la volonté d'exemplarité quant aux principes d'aménagement et de traitement environnemental puis paysager de ces zones. Tout projet fera l'objet d'une intégration adaptée au site dans lequel il s'inscrit.

Sur ces espaces tampons ou de transition, les aménagements de boisements et de paysagement devront concourir à limiter les nuisances qu'elle soient visuelles, olfactives ou sonores.

L'engagement de cet objectif se traduira par un haut niveau d'attractivité économique en valorisant l'image de ces zones d'activités économiques.

Orientation 3.3. : CONFORTER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

L'activité commerciale est un segment important dans la réflexion à mener dans les politiques publiques de développement. En effet dans les zones denses, elle constitue un lien social et un service de premier ordre.

Plusieurs orientations peuvent concourir à la réussite de cet objectif :

- soutenir l'activité commerciale en requalifiant les espaces publics lorsque cela est possible techniquement (restructuration du stationnement avec des zones «dépose-minute», accessibilité de la chaussée et des trottoirs, ...) et ce, afin de faciliter l'accès aux commerces, mais aussi d'améliorer leur visibilité pour le chaland ;
- accompagner les commerces dans la recherche d'une amélioration qualitative de leur devanture (façades, enseignes, ...) et respectant les éléments de patrimoine reconnus ; ...

Les « pôles de vie » concentrent les commerces, les équipements et les services. Ils participent à la qualité de vie des quartiers et à l'animation de la commune, favorisant ainsi les rencontres et le « vivre-ensemble ».

Il convient de repenser le développement des centralités urbaines dans une logique de concentration, d'équilibre et de complémentarité.

L'amélioration de la desserte en transports en commun, couplée à une croissance prévisible de la population dans les prochaines années, permet de réinterroger l'armature urbaine actuelle ainsi que le rayonnement de son offre commerciale, de services et d'équipements.

Orientation 3.4. : PRÉSERVER, DÉVELOPPER ET VALORISER L'AGRICULTURE EN TANT QUE FILIÈRE ÉCONOMIQUE

L'agriculture répond à 2 enjeux spécifiques : l'activité économique en tant que telle, mais aussi les paysages que cette pratique entretient et valorise au quotidien.

Plusieurs actions sont à envisager :

- valoriser les produits agricoles locaux en distinguant clairement les zones rurales à fort potentiel de celles qui sont fragilisées. Cela doit conduire à une forme de rationalisation du développement de l'agriculture locale ;
- accompagner les agriculteurs dans la reconversion et la transmission vers une agriculture raisonnée ;
- préserver les zones agricoles des mécanismes d'urbanisation irrespectueux de l'agriculture ;
- appuyer la diversification des produits issus de l'agriculture, apportant ainsi une réponse forte aux mécanismes de déprise agricole ;
- encourager la préservation, la réorganisation de l'agriculture, encourager les modes de production biologique ;
- développer les filières courtes telles que les Associations pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP). Les AMAP contribuent à la préservation des fermes de proximité, dans une logique d'agriculture durable. Cet objectif doit également conduire à engager des réflexions sur la mise en place d'une agriculture urbaine ;
- prendre en compte, et ce dès l'amont, les conflits d'usage et les nuisances induites par la pratique agricole et les secteurs résidentiels existants ou à créer. Cette prescription devra également et nécessairement s'accompagner du questionnement sur



- l'accessibilité des espaces agricoles ;
- étudier la possibilité de mettre en place une Zone Agricole Protégée (ZAP) afin de pérenniser l'agriculture locale.

Orientation 3.5. : DÉVELOPPER LES FILIÈRES ÉCONOMIQUES COMPLÉMENTAIRES

Le déploiement des infrastructures numériques doit permettre, à terme, aux collectivités d'encourager l'émergence de filières d'activités économiques tertiaires portées notamment par le développement des infrastructures numériques.

Il conviendrait également de porter un effort sur les activités tertiaires, notamment dans le domaine des services à la personne, apportant ainsi une réponse concrète au contexte démographique actuel et futur.

Sans être exhaustif, d'autres pistes peuvent être envisagées comme le développement de l'offre artisanale, touristique, ...

Axe 3

Une ville active, dynamique et animée



UNE VILLE MOBILE

Développer la multimodalité et favoriser une mobilité durable

Orientation 4.1. : METTRE EN ŒUVRE UNE OFFRE COMPLÉMENTAIRE ET ÉCO-RESPONSABLE DE DÉPLACEMENT

Dans le cadre de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite lois Grenelle I et II), et de la Loi ALUR, notamment au regard des enjeux relevant de la mobilité, la commune inscrira une action forte afin de **favoriser les modes propres et adapter le type de mobilité face aux exigences environnementales**. À cette fin, la commune ambitionne **d'intégrer la mobilité dans une vision globale afin de limiter la demande en mobilité contrainte, à savoir l'utilisation de la voiture individuelle comme seule alternative**.

Cette orientation, en lien avec l'orientation 4.4., constituera ainsi une réponse aux larges problèmes routiers éprouvés par le territoire, difficultés engendrées par l'engorgement du trafic automobile, notamment sur l'axe RD13/RN2 (source de pollution, de nuisances et de risques).

De façon complémentaire, la commune mettra en place des actions d'informations et de sensibilisation sur les nouvelles pratiques de la mobilité, sur la notion de réapprendre à circuler, ... dans un objectif de faire évoluer les représentations sociales et impliquer les usagers.

Cet axe ne saurait être engagé qu'à l'échelon communal, mais bel et bien en intégrant l'ensemble des acteurs impliqués.

Orientation 4.2. : DÉVELOPPER ET ORGANISER LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS DOUCES

Le territoire possède déjà un réseau développé de sentiers pédestres et d'itinéraires cyclables. Cependant, la commune souhaite **créer et allonger les continuités cyclables et pédestres favorisant les interconnexions entre quartiers, entre sites**.

Les objectifs recherchés sont :

- **constituer un véritable plan de circulation des voies cyclables aujourd'hui discontinues en raccordant le centre-bourg avec le hameau de Beaumarchais**. Il s'agira de favoriser les liaisons inter-hameaux/quartiers déconnectées le plus possible de la circulation automobile (intégration des sentiers doux, sécurisation des axes partagés, ...);
- **favoriser la desserte douce de tous les équipements publics** d'une part, des commerces, du collège, d'autre part.

Enfin, la commune entend parallèlement faciliter la pratique du vélo par une sécurisation des routes (aménagement spécifiques, zones «30», ...), une signalétique efficace et la création de parkings dédiés aux abords des différents équipements publics, comme c'est le cas dans certains équipements publics.

Orientation 4.3. : ŒUVRER POUR UNE AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

La question de l'offre en transports public et collectif est un élément important si l'on veut diminuer la fréquentation automobile et l'impact de celle-ci sur l'environnement et le cadre paysager des othissois.

La limitation et la lutte contre l'étalement urbain, le fait de favoriser la densité et la compacité urbaine dans les secteurs déjà desservis par «les transports collectifs» apporteront une

double réponse face à la limitation du recours systématique au véhicule à usage privatif d'une part, et à la pérennité de l'offre en transport collectif sur la commune d'autre part.

La diminution du recours au véhicule à usage privatif ne saurait se réduire au renforcement du transport en commun, d'autres solutions doivent être encouragées par la commune comme par exemple : le système d'auto-partage et de co-voiturage, le transport à la demande, ... (en lien avec l'orientation 4.1.)

Cette mesure devra aussi s'asseoir dans une coordination logique avec les aires de stationnement en fonction de l'accessibilité aux transports, renforçant ainsi le principe de multimodalité.

Toutefois, cette orientation devra nécessairement et fonctionnellement être menée avec l'appui des autorités compétentes (Conseil Départemental, État, STIF, ...).

Orientation 4.4. : ASSURER UNE BONNE GESTION DES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS - LA QUESTION DU STATIONNEMENT ET DE LA SÉCURISATION DES AXES PRINCIPAUX

À Othis, les axes de circulation sont souvent des axes partagés. Aussi, compte tenu des flux de modes doux, il convient de concourir à réduire les gênes et les problèmes de sécurité. En outre, le stationnement des automobiles à usage privatif sur la voie publique est souvent récurrent, il est susceptible d'entraîner des nuisances, voire d'accentuer la dangerosité pour les autres modes de déplacements.

Il s'agira d'être attentif à l'occupation automobile sur la voie publique dans la réalisation des nouvelles opérations envisagées. Au même titre, l'écriture réglementaire viendra poser les jalons de la gestion du stationnement pour les nouvelles réalisations afin que les nuisances ne soient pas dévoyées sur la voie publique.

Par ailleurs, des aménagements spécifiques pourront être mis en œuvre afin de sécuriser l'usage en commun de la voirie et les problèmes de congestion du trafic automobile, notamment aux heures de pointe.

La canalisation des flux de déplacement entre aussi en considération dans cette mesure. Cet objectif doit conduire la commune à mettre en place des solutions du point de vue des aménagements, du plan de circulation, ..., afin de canaliser le trafic sans empêcher d'atteindre tel ou tel point du territoire (balisage, panneaux d'informations, clôtures, aménagements spécifiques, ...).

Enfin, la limitation du trafic de transit sur la commune constitue un enjeu important que la commune souhaite appréhender le plus en amont possible.

Orientation 4.5. : DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LES TEMPS DE DÉPLACEMENTS

La multimodalité consiste à utiliser plusieurs modes de transports différents au cours d'un même déplacement.

L'intermodalité a pour but de rendre plus fluide le passage d'un mode à un autre et d'améliorer les temps de déplacement : son développement est une priorité pour faciliter la mobilité durable d'un territoire.

Il s'agit donc de s'engager dans une démarche visant à rechercher des complémentarités entre les différents modes de déplacements (voiture/transports collectifs, modes doux/transports collectifs) et à identifier, en vue de leur aménagement, des lieux d'intermodalité, c'est-à-dire des lieux adaptés pour un rabattement vers les gares, les points d'arrêt et les stations des lignes structurantes.



UNE VILLE EXEMPLAIRE

Prendre en compte les enjeux du XXI^{ème} siècle et revoir le modèle de consommation énergétique

Orientation 5.1. : PARTICIPER À LA PRODUCTION D'ÉNERGIE PROPRE ET CONCOURIR À LA RECHERCHE DE L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE

Une énergie propre ou verte est une source d'énergie dont l'exploitation ne produit que des quantités négligeables de polluants par rapport à d'autres sources plus répandues et considérées comme plus polluantes. Le concept d'énergie propre est distinct de celui d'énergie renouvelable : le fait qu'une énergie se reconstitue n'implique pas que les déchets d'exploitation de cette dernière disparaissent, ni le contraire.

La commune encouragera la mise en œuvre de la promotion des énergies propres, quelque soit le mode de production mettant ainsi à contribution les potentialités de son contexte géographique.

Ces installations devront bien évidemment se faire dans le respect de l'architecture locale et des réglementations d'urbanisme.

Orientation 5.2. : ÉCONOMISER LA RESSOURCE EN EAU ET LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

La préservation de la ressource en eau fait de plus en plus l'objet de réglementation à la fois en termes de qualité, mais aussi comme objectif de limitation de consommation.

Plusieurs mesures peuvent être citées pour **concourir à la rationalisation de la consommation en eau** :

- la promotion des campagnes d'informations du syndicat d'eau pour développer l'économie de la ressource distribuée : cela passe par le changement des pratiques quotidiennes ;
- l'encouragement de la récupération et de l'utilisation des eaux pluviales en incitant la mise en place d'équipements spécifiques (afin de ne pas nuire au paysage, la réglementation veillera, lorsque cela est possible, à une intégration sur les façades arrière des constructions : gouttières, réservoirs de récupération, ...).

Orientation 5.3. : FAVORISER LES CONSTRUCTIONS RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE LA HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les préoccupations environnementales concernent également les constructions liées à l'habitat, à l'activité et aux équipements d'intérêt et/ou de service public. **L'objectif de la commune sera ici d'appuyer la mise en œuvre de réalisations respectueuses de l'environnement tant dans les matériaux qu'en termes de consommation.**

D'autres mesures complémentaires viseront à illustrer la recherche de l'exemplarité de la commune. C'est le cas notamment de la recherche d'une gestion efficace de la consommation énergétique des bâtiments.

L'objectif ici est :

- d'encourager le consommateur à consommer mieux et donc optimiser sa facture, à travers notamment des offres tarifaires nouvelles possibles avec le compteur intelligent et innovant («smart meter»),
- de réaliser du «réponse à flux tendu» en fonction des besoins en consommation / production des utilisateurs, en consommant par exemple l'énergie produite à proximité de chez soi, ...

Ainsi, l'apport de technologies informatiques devrait économiser l'énergie, sécuriser le réseau et en réduire les coûts. Le développement en cours du réseau de fibre à très haut débit permet la réduction des déplacements par le développement du télétravail et des services dématérialisés.

Le mobilier urbain entre aussi en jeu dans cet objectif énergétique. La recherche d'efficacité, d'économie, d'esthétisme et de limitation de la pollution lumineuse doit conduire la ville à repenser son réseau d'éclairage public et ce, dans le cadre d'un plan d'investissement pluri-annuel.

Nota : les orientations de l'axe n°5 n'ayant que peu de représentation spatiale (l'essentiel des mesures ayant une traduction générale sur le territoire), elle ne fait pas l'objet d'une cartographie de synthèse.



LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

1. LE CHOIX D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX

La commune privilégie **un scénario de croissance démographique basé sur une croissance annuelle de 1,2%/an pour arriver à une population d'environ 8 000 habitants d'ici 2030.**

Cette orientation doit permettre à OTHIS de répondre à plusieurs enjeux comme assurer le maintien de son niveau d'équipement (et d'en prévoir les évolutions de façon phasée) et permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale et aux ambitions affichées par la région Île-de-France en termes de construction neuve.

Par ailleurs, cet objectif de croissance maîtrisée constitue néanmoins un pas en avant vers un rattrapage du retard de la production en logements sociaux telle que fixée par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains exigeant de la commune 25% de logements sociaux sur son territoire. La commune d'OTHIS s'est donc orientée vers une croissance annuelle de 1,2%, scénario qui tend à prendre en compte la volonté communale de permettre une croissance mesurée et maîtrisée d'une part (tout en répondant aux enjeux de construction de logements neufs à l'échelle régionale), et d'aller vers une résorption du manque de logements sociaux, d'autre part. Par ailleurs, le phasage du projet de PLU doit nécessairement être «calculé» sur un horizon plus lointain.

Calcul des besoins en logements induits par la croissance projetée à échéance 2025 puis 2030 (croissance de 1,2%/an)

	2015-2025	2015-2030
total habitants estimés	7 549	8 013
habitants supplémentaires	849*	1 313*
nb moyen de personnes/ménage	2,6**	
logements supplémentaires	326	505
logements supplémentaires/an	34	

* : Sur la base de 6 700 habitants en 2015 (source mairie)

** : Hypothèse reprenant le scénario de décade de l'insee (base Omphale)

Ainsi, les besoins en logements induits par la croissance démographique projetée doit conduire la ville d'Othis à réaliser 34 constructions par an en moyenne, besoin auquel il faut ajouter les 9 logements par an en moyenne pour absorber le point mort observé pour la période 2007-2012 (soit un total de 43 logements par an).

2. L'ÉTAT DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le document opposable distinguait un total de 2,08 ha de zones destinées à l'extension de l'urbanisation (à des fins de logements) défini de la façon suivante :

- Zone 1Na : 2,08 ha.

À l'heure de la révision du PLU, cette zone a été consommée dans son intégralité, à l'exception d'un reliquat en arrière du corps de ferme (projet d'équipement en cours de réflexion sur près de 3 000 m² et donc non compté dans la capacité résiduelle - programme de 22 logements en cœur de ville).

Enfin, d'autres projets, en renouvellement urbain, sont en cours de projet, notamment à Beaumarchais ou encore le projet en cœur de ville (au croisement des rues d'Orcheux et Gérard de Nerval).

3. LES BESOINS INDUITS PAR LE PROJET

3.1. Les objectifs chiffrés

La croissance consécutive à l'hypothèse retenue par l'équipe municipale et le dernier calcul du point mort induisent un besoin de 634 nouvelles constructions à l'horizon 2030.

Le bilan de la consommation des espaces indique, entre 2008 et 2015 (base IAURIF et recalage SIG A4PLUSA), **une évolution de 6,2 ha pour la période (soit environ 1,0 ha/an)**.

Cette assiette foncière consommée s'est faite principalement en densification du tissu constructible du document opposable, à l'exception de deux sites :

- le gymnase Colette Besson qui a consommé environ 1,1 ha de zone naturelle ;
- la STEP qui a consommé environ 1,43 ha de zone agricole ;
- les tennis couverts de beaupré qui ont consommé environ 0,3 ha de zone naturelle ;
- l'Espace Balavoine du Parc de la Mairie qui a consommé environ 0,30 ha de zone naturelle.

Par ailleurs, le PLU doit pouvoir également prévoir l'utilisation des espaces interstitiels afin de rationaliser la consommation des espaces artificialisés.

L'analyse fine du tissu dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme ne laisse apparaître qu'un faible potentiel dans le tissu, environ 7,0 ha. La densification de ces espaces résiduels (dents creuses) ne pourra se faire sur tout le foncier résiduel. La libération du foncier est variable en fonction de la configuration des parcelles ou encore du statut foncier. Aussi, un coefficient de rétention foncière raisonnable de 30% est appliqué. Cela laisse **un potentiel de densification de 4,9 ha, dont l'essentiel est inséré dans un tissu pavillonnaire.**

Le foncier mobilisé pour répondre aux besoins est estimé à 8,2 hectares dont 7,7 hectares dédiés aux programmes de logements, à mettre en comparaison avec les 2,08 hectares du POS opposable.

En ventilant les besoins fonciers du PLU, cela **entraîne une consommation d'espace de 0,63 ha par an à échéance 2030**, ce qui est sensiblement inférieur à la consommation d'espace relevée entre 2008 et 2015.



Le projet de PLU souligne une ambition clairement affichée de modération de la consommation de l'espace en privilégiant l'urbanisation au sein de son enveloppe urbaine et dans sa continuité (Jalais Sud), en étant compatible avec les orientations du SDRIF et en remplissant les objectifs de production de logements sociaux assignés à la commune.

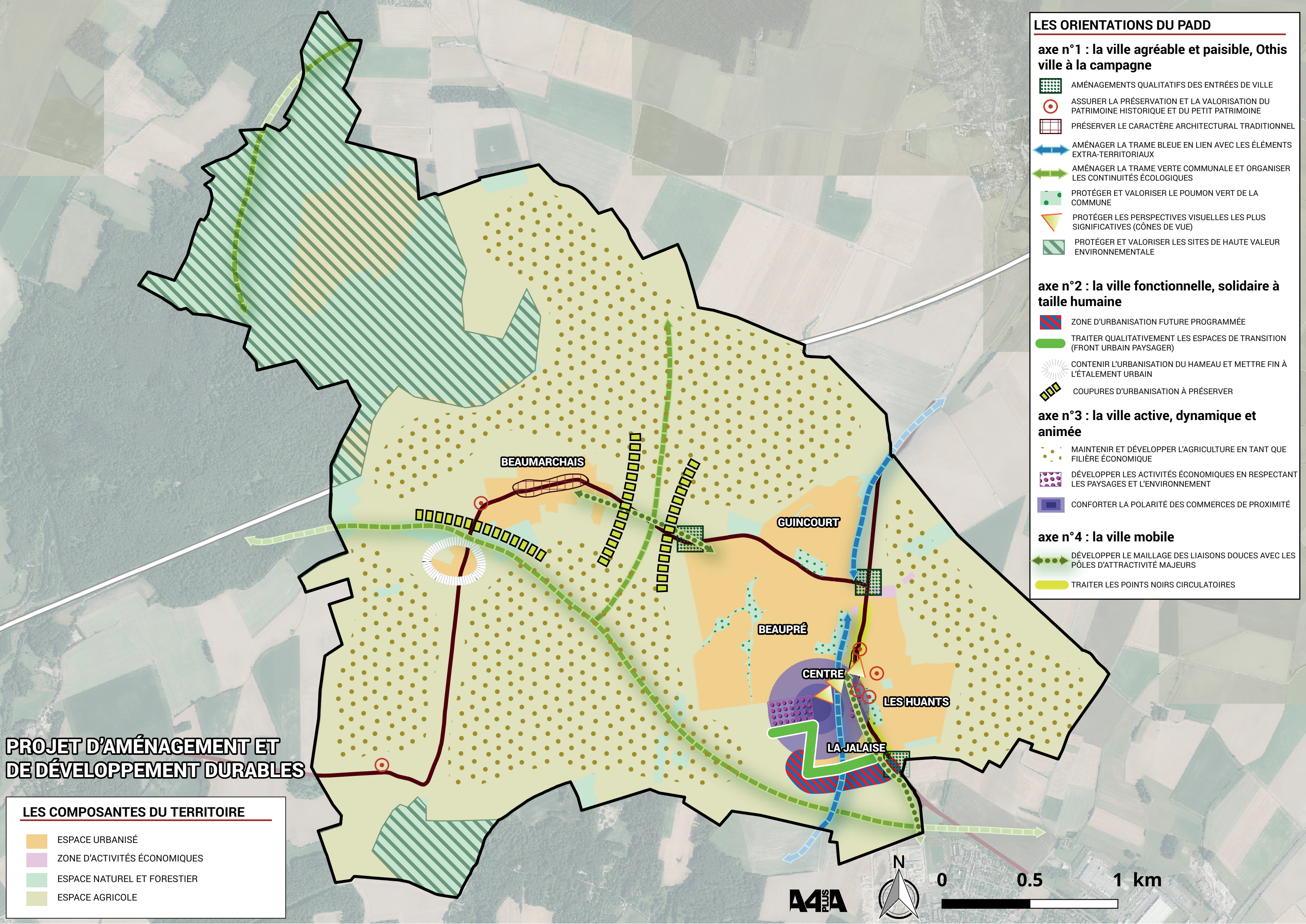
3.2. Les objectifs thématiques

L'objectif de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain se retrouve implicitement dans plusieurs thématiques du PADD car celui-ci constitue une réponse à plusieurs enjeux :

- la préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie dans lequel s'inscrit le tissu urbain (orientation 1.2) ;
- la préservation de la trame verte et bleue de la commune (orientation 1.3) ;
- le développement des services de proximité et des déplacements doux en favorisant une ville plus compacte (orientations 2.2. et 2.7) ;
- la préservation des commerces de proximité (orientation 3.3) et de l'activité agricole (orientation 3.4).

Objectifs de modération de la consommation foncière





LES ORIENTATIONS DU PADD

**axe n°1 : la ville agréable et paisible, Othis
ville à la campagne**

- AMÉNAGEMENTS QUALITATIFS DES ENTRÉES DE VILLE
- ASSURER LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET DU PETIT PATRIMOINE
- PRÉSERVER LE CARACTÈRE ARCHITECTURAL TRADITIONNEL
- AMÉNAGER LA TRAME BLEUE EN LIEN AVEC LES ÉLÉMENTS EXTRA-TERRITORIAUX
- AMÉNAGER LA TRAME VERTE COMMUNALE ET ORGANISER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- PROTÉGER ET VALORISER LE POUMON VERT DE LA COMMUNE
- PROTÉGER LES PERSPECTIVES VISUELLES LES PLUS SIGNIFICATIVES (CÔNES DE VUE)
- PROTÉGER ET VALORISER LES SITES DE HAUTE VALEUR ENVIRONNEMENTALE

**axe n°2 : la ville fonctionnelle, solidaire à
taille humaine**

- ZONE D'URBANISATION FUTURE PROGRAMMÉE
- TRAITER QUALITATIVEMENT LES ESPACES DE TRANSITION (FRONT URBAIN PAYSAGER)
- CONTENIR L'URBANISATION DU HAMEAU ET METTRE FIN À L'ÉTALEMENT URBAIN
- COUPURES D'URBANISATION À PRÉSERVER

**axe n°3 : la ville active, dynamique et
animée**

- MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'AGRICULTURE EN TANT QUE FILIÈRE ÉCONOMIQUE
- DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN RESPECTANT LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT
- CONFORTER LA POLARITÉ DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

axe n°4 : la ville mobile

- DÉVELOPPER LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES AVEC LES PÔLES D'ATTRACTIVITÉ MAJEURS
- TRAITER LES POINTS NOIRS CIRCULATOIRES

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

- ESPACE URBANISÉ
- ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
- ESPACE NATUREL ET FORESTIER
- ESPACE AGRICOLE



