



3

PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



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

PLU prescrit par DCM le **19 juin 2013**
PLU arrêté par DCM le **13 décembre 2016**
PLU approuvé par DCM le **5 décembre 2017**
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Bernard CORNEILLE

p. 5	Propos introductifs
p. 10	l'OAP du secteur de la Jalaise Sud
p. 22	l'OAP de l'entrée Nord-Ouest centre-ville

1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. Les références du Code de l'Urbanisme¹

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Article 151-6 du code de l'urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)».

Conformément à l'article 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est à dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

1.2. Comment interpréter ce document ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus stricte dans le règlement et ses documents graphiques (plan de zonage).

■ PRINCIPE DE VOIRIE

A°/ caractéristiques

Dans la notice, les principes de voirie sont représentés de la façon suivante :



principe de voirie à créer/à prolonger



principe de voirie mode doux à créer

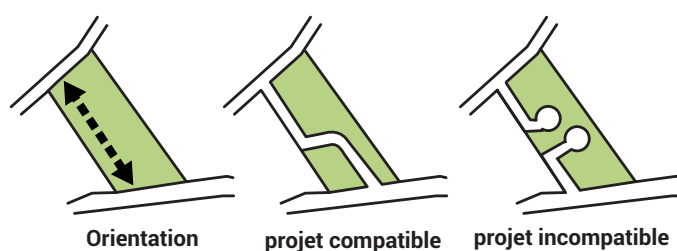
¹ Code de l'urbanisme réformé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015



Les schémas indiquent les tracés souhaitables des principaux axes de voirie à créer, prolonger ou restructurer.

B°/ évaluation de la compatibilité

Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter les principes d'accroche et de mise en relation des voies et cheminements les uns avec les autres. Cela n'exclue pas la possibilité de créer des axes secondaires/supplémentaires.



■ PRINCIPES DE RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES

A°/ caractéristiques

La notice définit des principes de répartition par macro-lot des typologies bâties pour les zones urbaines pouvant recevoir de l'habitat et/ou des secteurs d'implantation d'activités économiques.

- espace destiné à l'habitat avec une typologie maison de ville/maison en bande/maison individuelle
- espace destiné à l'habitat avec une typologie collectif/semi-collectif/maison de ville/maison individuelle
- espace destiné à l'activité économique

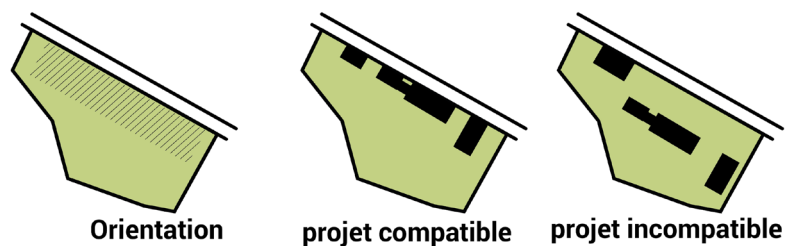
Le document indique parfois des principes d'implantation préférentielle des constructions, dans une logique de principes d'alignement des constructions par rapport à des axes ou encore par rapport à d'autres constructions.

La notice précise également des principes de hauteur plafond que les nouvelles constructions ne devront pas dépasser.

B°/ évaluation de la compatibilité

Les schémas reprennent ou précisent les règles de zonage et du règlement en indiquant les vocations principales des espaces/ilots et les caractéristiques fondamentales de leur organisation spatiale. Pour être compatibles, les aménagements doivent respecter, en fonction de la division de l'espace en ilots et pour chacune des typologies, les fourchettes indiquées sur les documents graphiques exprimés en unités de logements.

Concernant les alignements, la compatibilité doit s'apprécier en général au regard de la morphologie bâtie et de son implantation sur le terrain. Plus qu'une règle stricte d'alignement, l'OAP vise à créer des fronts bâtis le long de certaines séquences. Des ruptures ou des décrochés demeurent ainsi possibles.



■ PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS, PUBLICS OU COLLECTIFS

La notice définit les principes d'aménagement des espaces extérieurs qui peuvent avoir une fonction d'espaces verts et/ou de bassin de rétention aménagés accessibles traités comme tels, ou encore des noues paysagères.

La notice indique également des principes de boisements, de plantations à maintenir ou à créer.

-  espace à vocation naturelle (boisement à conserver, ...)
-  espace à vocation paysagère
-  espace à vocation d'espace public paysager



2. LOCALISATION DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes directeurs pour l'aménagement futur de la commune, choisis par la collectivité, pour la gestion de l'espace sur des quartiers ou secteurs à enjeux spécifiques.

Le PLU identifie 2 secteurs spécifiques faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation conformément à l'article 151-6 du code de l'urbanisme (cf. plan ci-contre) :

- le secteur de la Jalaise Sud / entrée de ville Sud ;
- le secteur entrée de ville Nord-Ouest.



Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ville d'Othis



L'OAP DU SECTEUR DE LA JALAISE SUD

Redéployer le développement urbain en continuité du tissu urbain existant, des pôles de commerces et de services et à proximité des transports collectifs

1.1. Localisation et description des secteurs

Le secteur La Jalaise Sud et son entrée de ville s'inscrivent en limite même du tissu urbain central, en liaison directe entre la zone du centre commercial Les Trois Voiles et la RD 13, principal axe d'accès du territoire (depuis la RN2 notamment).



photographie aérienne du secteur

Il s'agit d'un secteur identifié au POS en partie comme zone naturelle (NDb) et zone agricole (NC), mais dont le potentiel d'urbanisation a d'ores et déjà été amorcé par la réalisation d'un équipement sportif (le gymnase Colette Besson) et dont l'urbanisation va se prolonger avec la création d'une maison médicale.

Le secteur de la Jalaise Sud représente une superficie de 9,3 hectares, surface à laquelle il faut retrancher 1,6 ha de « coup parti » (le gymnase Colette Besson et le projet de maison médicale), ce qui donne une emprise urbanisable de 7,7 ha.

Le secteur Entrée de ville représente, quant à lui, 0,5 hectares, sur la partie Est de la RD13.

Les deux zones cumulent ainsi 8,2 ha.

Aujourd'hui, l'assiette du projet sur le secteur La Jalaise Sud est occupée :

- par un massif boisé ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection. Ce secteur, classé en NDb, fait l'objet d'un projet de maison médicale en plus du gymnase Colette Besson,
- par des terrains agricoles actuellement exploités.



le zonage POS du secteur

Le phasage pressenti du secteur de la Jalaise Sud en deux étapes ne remettra pas en cause, à court terme, l'activité agricole préexistante.

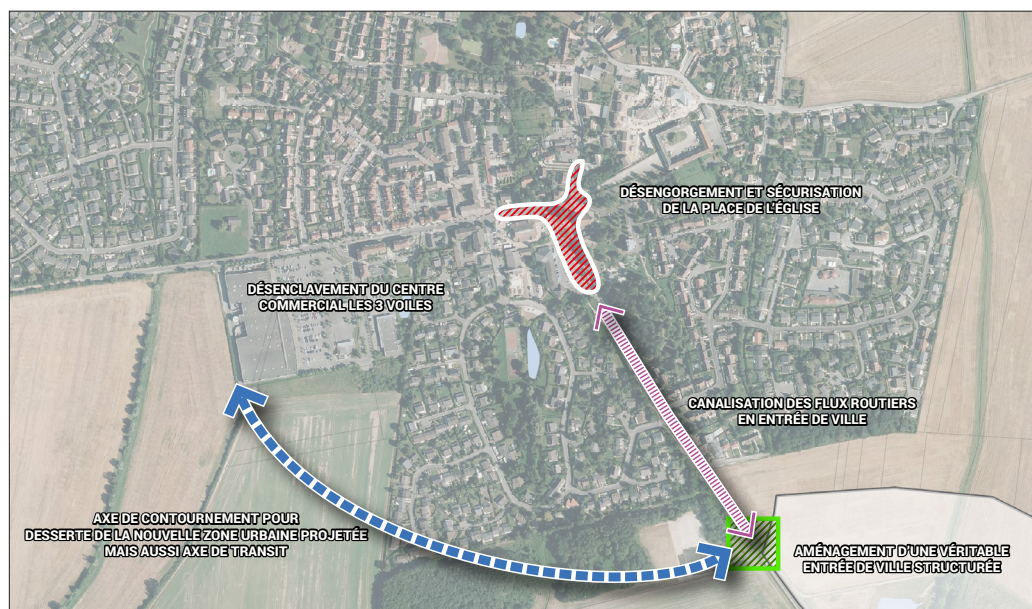
Le secteur entrée de ville Sud correspond lui à des terres agricoles exploitées, mais qui, du point de vue administratif, constitue une enclave. Ces terrains agricoles font partie d'un grand ensemble agricole de grande tenue majoritairement positionné sur la commune de Dammartin-en-Goële et dont les accès sont situés sur cette commune.

1.2. Nature de l'opération

L'urbanisation de ce secteur répond à la nécessité d'aménager de façon cohérente et harmonieuse le territoire, mais aussi de restructurer l'entrée de ville Sud du territoire.

L'ouverture à l'urbanisation répond également à plusieurs enjeux :

- désengorger et sécuriser la rue Gérard de Nerval qui accueille un important trafic qui rend la circulation en centre-ville difficile ;
- désenclaver le centre commercial des Trois Voiles, peu lisible depuis la RD13 et qui souffre d'une désaffectation quant à son exploitation commerciale ;
- aménager une véritable entrée de ville de part et d'autre de l'axe départemental qui doit viser un objectif de sécurisation en marquant le caractère bâti.



les enjeux relevés par l'aménagement de la zone

La localisation des sites en continuité du centre urbain apporte aussi une réponse en termes d'accès aux services et équipements publics¹, aux commerces de proximité, mais aussi aux lignes de transports collectifs toutes proches (lignes 701, 708 et 711) passant rue Gérard de Nerval.

En définitif, ce secteur constitue une réponse concrète à la recherche d'une densité urbaine favorisant les objectifs régionaux en termes de création de logements et une résorption de la carence en logements sociaux.

1.3. Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à créer une densification du quartier existant en s'adaptant au tissu urbain et architectural que l'on retrouve immédiatement aux abords.

■ DONNÉES QUANTITATIVES

Le parti d'aménagement de la zone La Jalaise Sud propose la réalisation d'un programme mixte de 524 logements, reposant à la fois sur une typologie d'habitat intermédiaire de type maisons de ville, maisons en bande, mais aussi une partie d'habitat mixte avec collectif, semi-collectif et maison de ville.

Le secteur accueillera également la future résidence intergénérationnelle. Le secteur d'entrée de ville, quant à lui, accueillera un tissu à vocation économique.

■ DONNÉES QUALITATIVES

De façon générale, il convient de proposer un projet qui veille à la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le paysage préexistants. Il s'agit de s'inscrire dans la continuité du cadre de vie d'Othis, ville à la campagne.

¹ Mairie, groupe scolaire des Huants, gymnase Colette Besson, maison du livre, micro-crèche maison d'Alice, etc.

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

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

L'organisation de la structure générale du projet devra prendre en compte la topographie et la nature des sols des terrains afin de gérer au mieux l'écoulement des eaux superficielles.

Le choix du dispositif devra être appréhendé comme une composante du projet d'aménagement urbain (noues accompagnant la voirie, etc.).

Enfin, la commune met en avant plusieurs ambitions en termes de principes d'aménagement, parmi lesquelles nous pouvons citer :

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

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

Le fort potentiel géothermique relevé sur le territoire pourrait également constituer un élément pertinent dans une approche durable et exemplaire de l'aménagement de la zone.

1.4. Les conditions d'aménagement du secteur

■ VOIRIE

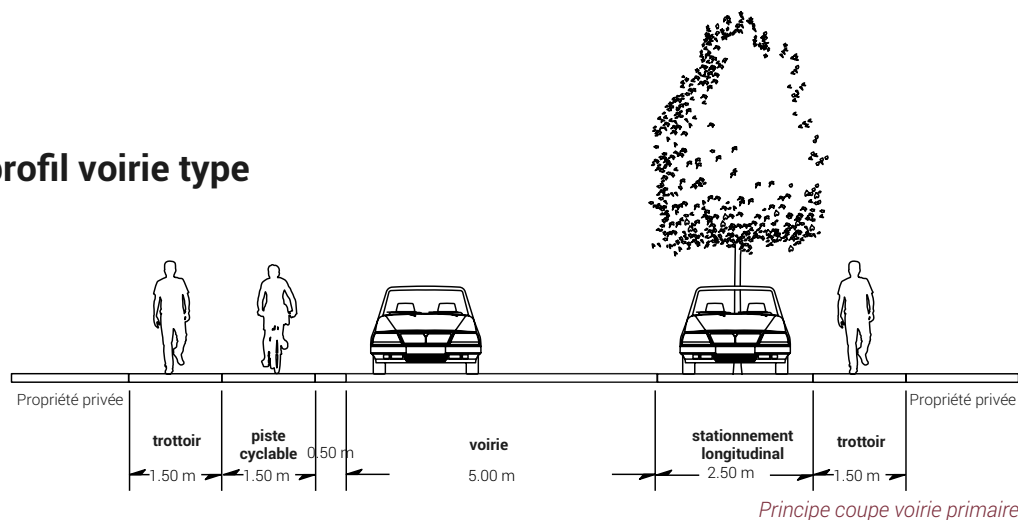
// nouvelles voiries internes

Sur la partie de La Jalaise Sud, le projet prévoit de créer un nouvel axe de desserte et de transit local inter-quartiers depuis la rue Gérard de Nerval. Cette voirie primaire interne devra nécessairement et obligatoirement être adaptée à la taille et à la nature des projets. Elle sera de nature à accueillir une circulation du trafic induit par l'aménagement de la zone, mais aussi des engins liés à la sécurité publique et de collecte des déchets.

Ce «barreau central» devra connecter la rue Gérard de Nerval à l'avenue de la Libération.



profil voirie type



L'aménagement de la zone veillera à prévoir un maillage de voiries secondaires structurantes dédié essentiellement à la desserte de la zone projetée, mais également à la desserte du centre commercial des Trois Voiles depuis la RD 13 sans pour autant passer par le centre-ville d'Othis.

Le maillage de voirie tertiaire, essentiellement dédié à la desserte des lots et donc non portés graphiquement dans l'OAP, veillera à prévoir des voiries suffisamment larges pour permettre la circulation sans gêne des engins de collecte des déchets et des engins liés à la sécurité publique. À défaut, ces voiries devront impérativement prévoir des axes de retournement aux normes.

De façon générale, les voies créées devront être accompagnées d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement.

La plantation d'arbres de hautes tiges à intervalle régulier est imposée le long de la voirie primaire et secondaire.

Les trottoirs devront être longés d'une bande enherbée avec l'implantation d'essences graminées rases afin :

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

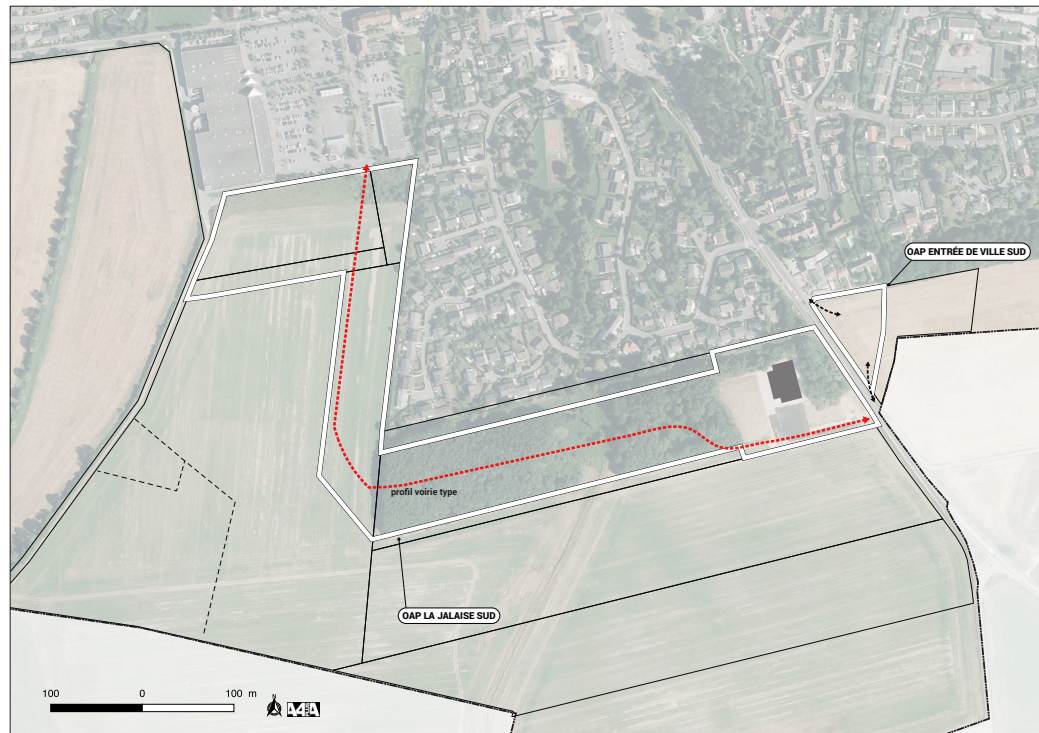


Schéma du principe de circulation

Pour le secteur de l'entrée de ville Sud, la desserte de la zone, tout du moins pour la partie activités économiques, devra se faire directement depuis la route départementale n°13 afin de bénéficier de la facilité d'accès puis de l'effet vitrine pour le chaland.

Tous les aménagements, y compris extérieurs, devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite conformément à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 dite Loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

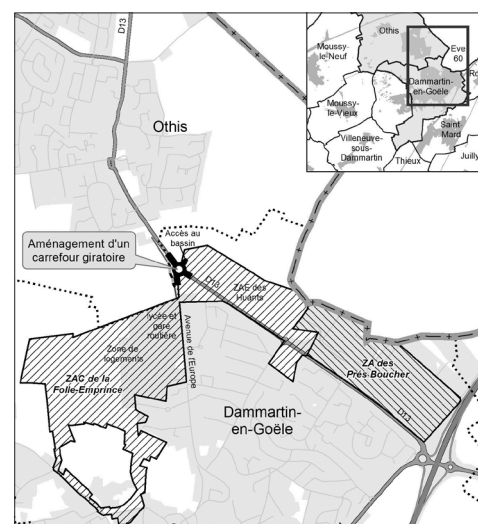
Enfin, il sera demandé que les revêtements de voirie soient réalisés à l'aide de matériaux drainant permettant de limiter le processus d'imperméabilisation.

// Réaménagement voiries existantes

L'urbanisation de la zone est également conditionnée par un traitement spécifique des abords de la RD 13.

Sans qu'il soit possible d'aménager un giratoire (une infrastructure de ce type est actuellement en projet sur la limite Othis/Dammartin), il convient de permettre la mise en place « d'un tourne à gauche » avec un feu rouge (au droit de l'accès du gymnase Colette Besson).

Cet aménagement doit permettre, parallèlement à la desserte de la zone depuis Dammartin, de réguler le trafic et donc de diminuer les risques liés à celui-ci (notamment le report du trafic de la RN2 souvent congestionnée).

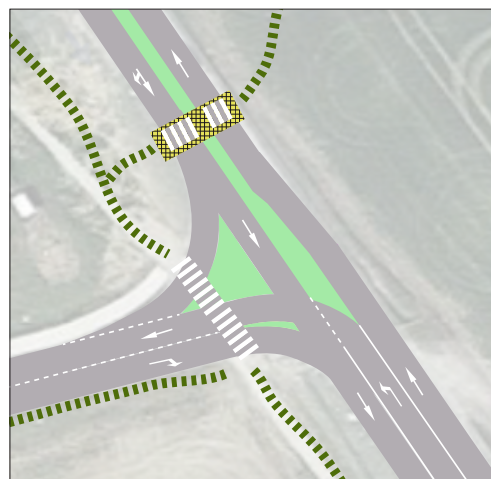


Localisation du giratoire



Le réaménagement de ce « futur carrefour » doit également permettre la connexion douce des deux côtés de la départementale permettant ainsi aux quartiers des Huants, notamment, de se connecter à la liaison douce Othis/Dammartin-en-Goële en cours d'aménagement.

Exemple de principe de fonctionnement de l'entrée de ville Sud pouvant être retenu

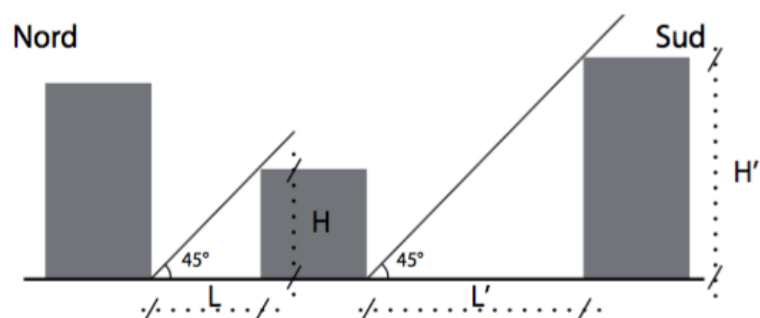


Le chemin des Grandes Dumaines devra, dans la mesure du possible, conserver sa vocation piédestre actuelle sans constituer une rocade de contournement de la circulation automobile.

■ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Ainsi, il est demandé que l'implantation optimale des bâtiments soit la suivante : $L'=H'$ par rapport au bâtiment ou masque au Sud.



Principe de distance Nord/Sud entre bâtiments

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

Enfin, il est demandé de rechercher, sur la constitution d'un pôle de centralité à organiser un front bâti autour de la centralité au sein duquel il est possible d'encourager la mise en place de commerces et/ou services en rez-de-chaussée.

■ RÉPARTITION DES TYPOLOGIES BÂTIES/HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

L'objectif de la zone est de renforcer la mixité urbaine et sociale afin de permettre aux habitants d'avoir la possibilité de mener leur parcours résidentiel au sein du territoire. En outre, il s'agit de permettre à la commune d'œuvrer à la résorption de la carence en logements sociaux qui la caractérise en 2015.

Afin d'arriver à cet objectif, il conviendra de programmer sur le secteur une typologie variée des formes bâties : habitat collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif, maison groupée et/ou maison de ville, puis maison individuelle.

Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Les différentes typologies de bâti (pour information)

A mi-chemin entre la maison individuelle et l'immeuble collectif, l'habitat intermédiaire offre une alternative intéressante aux modes d'habitat traditionnel. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements,
- espaces extérieurs privatifs pour chaque logement,
- des pièces à vivre plus grandes.

Ce type d'habitat souvent original dans sa conception constitue une réponse aux attentes d'individualisation du logement.

Le secteur de la Jalaise Sud présente une diversité de typologie répartie en deux « grands zonages » :

- une zone dédiée préférentiellement à une typologie d'habitat groupé et/ou maison de ville puis habitat individuel ;
- une zone d'habitat intermédiaire et de collectif.

La disposition des zonages programmatiques ont pris en considération le tissu environnant. Les secteurs de densité et de volumétrie moindres ont été préférentiellement positionnés sur les limites extérieures afin de rester en harmonie avec le tissu existant (notamment le lotissement de La Jalaise), mais aussi d'atténuer l'impact visuel depuis l'arrivée de Dammartin-en-Goële (assurer une transition douce entre le secteur et le paysage agricole).

Le choix des hauteurs est aussi dicté par les caractéristiques du tissu environnant et des paysages. Ainsi, pour la zone d'habitat groupé et/ou maison de ville et maison individuelle, il est demandé que les nouvelles constructions s'inscrivent dans un gabarit hauteur limité à R+1 et/ou R+1+c (soit 9 mètres maximum).

Pour ce qui est de la zone de collectif et d'habitat intermédiaire, les porteurs de projets devront nécessairement s'inscrire dans des morphologies de bâtiment limité en majeure partie à du R+2 ou R+2+attique ou comble, mesuré à l'acrotère (avec toiture végétalisée) ou au faîtage. Ces hauteurs doivent être limitées à 12 mètres au point le plus haut.

La composition urbaine des aménagements prévus sur le secteur devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions ; il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie propre et durable.



■ STATIONNEMENT

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

Compte tenu de la nature du sol, un stationnement en sous-sol, et principalement pour les secteurs en collectif ou semi-collectif, pourra être envisagé après études de sol.

La philosophie de la zone consiste à masquer le plus possible le stationnement automobile afin de conforter le cadre de vie.

Enfin, les projets devront intégrer des stationnements pour les cycles conformément à la législation en vigueur.

■ LIAISONS DOUCES

Le déploiement du secteur de La Jalaise Sud et de l'entrée de ville Sud doit permettre à la commune de compléter efficacement son maillage de circulation douce.

Un des premiers constat repose sur la présence d'un maillage de circulations douces particulièrement développé, à proximité même de la zone.



Les liaisons douces existantes aux abords de la zone

Toutefois, sur ce secteur les liaisons douces se font essentiellement d'orientation Nord/Sud. L'aménagement du secteur de La Jalaise Sud et de l'entrée de ville Sud constitue une opportunité de compléter ce maillage par des connexions Est/Ouest notamment.

Ainsi, le maillage proposé par l'OAP (dont le tracé est indicatif) doit permettre de relier le futur quartier au réseau doux existant et/ou en cours de réalisation (axe Othis/Dammartin-en-Goële).

Le maillage proposé doit également permettre de :

- relier la partie Est de la RD13 (quartier des Huants, pôle mairie) à la partie Ouest, passage qui pourra s'opérer au niveau de la traversée prévue par l'OAP ;
- connecter la phase 2 de l'opération à l'espace public existant du lotissement de La Jalaise.

Enfin, la voirie primaire de desserte prévue par l'OAP devra intégrer une voie cyclable propre de circulation Nord-Sud (cf. coupe profil 1).

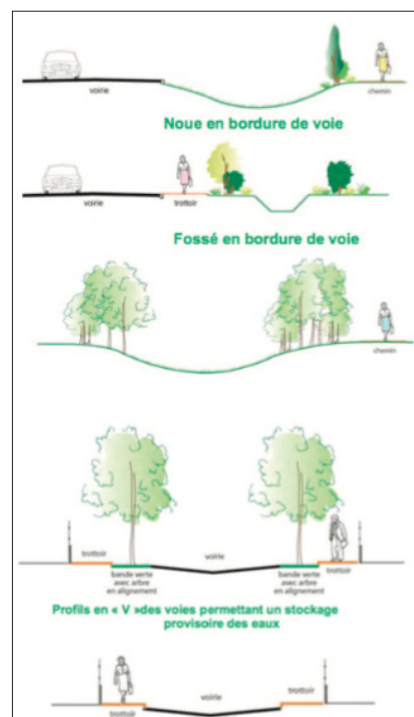
■ GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération devra limiter l'impact au regard du ruissellement des eaux pluviales. Ainsi, tout projet de constructions et d'aménagement devra concourir à une compensation de l'imperméabilisation occasionnée par les travaux.

Devront être mise en œuvre notamment :

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

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



Recommandations

■ MAINTIEN DE LA STRUCTURE PAYSAGÈRE DU SITE / INSERTION ET TRAITEMENT PAYSAGER COMPLÉMENTAIRE

Afin de qualifier la zone, mais aussi d'assurer un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté, une forte exigence est attendue sur l'insertion et le traitement paysagé de la zone. Il est demandé au(x) pétitionnaire(s) de prévoir des aménagements paysagers (« écran végétal tampon »). De fait, l'OAP impose la réalisation de ces espaces paysagers sur les franges Sud et Ouest de l'opération afin de « masquer » l'opération depuis la campagne.

Dans le même état d'esprit, il conviendra de traiter, de façon paysagère, les espaces de transition entre les zones bâties existante et le futur programme : c'est notamment le cas sur la partie Nord (en limite avec le centre commercial) et la partie Nord-Est (en limite avec le lotissement de La Jalaise).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il est demandé un travail de continuité végétale. Ainsi, il sera demandé de recomposer cette continuité par des dispositifs de haies épaisses naturelles « semi-sauvages » (sans clôture, d'essences locales mélangées, ...), de boisements afin d'être en adéquation avec le patrimoine paysager de la commune et de consolider l'intégration des constructions dans le site.

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



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

Ces zones tampons doivent également permettre l'insertion de cheminement doux pédestres et/ou cyclables.

Les boisements et alignements végétaux identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation devront obligatoirement être préservés et intégrés aux aménagements prévus. C'est le cas du boisement situé au Sud du lotissement de la Jalaise qui devra être préservé sur au moins 10 mètres permettant de bien «isoler» les futures habitations de celles existantes.

Compte tenu de l'opération, la commune s'est engagée dans la mise en place d'un espace public de loisirs. Ce parc urbain paysagé viendra s'appuyer sur les qualités intrinsèques et notamment les boisements existants, mais aussi la trame hydraulique présente.

Cet aménagement sera également relié aux cheminements doux tels qu'ils sont identifiés dans le schéma. Ce parc qui sera de part et d'autre de la rue Gérard de Nerval viendra habiller l'entrée de ville et contribuer activement à son amélioration qualitative.

Un cœur d'îlot vert devra également être programmé au sein du secteur de logements collectifs et intermédiaires, apportant une aération aux densités volumétriques envisagées. Ce mail piéton paysagé viendra renforcer le lien social en y intégrant des cheminements doux et des espaces publics. Il permettra, en outre, de mettre en place une perspective visuelle débouchant sur la polarité centrale envisagée.

1.5. Le phasage opérationnel

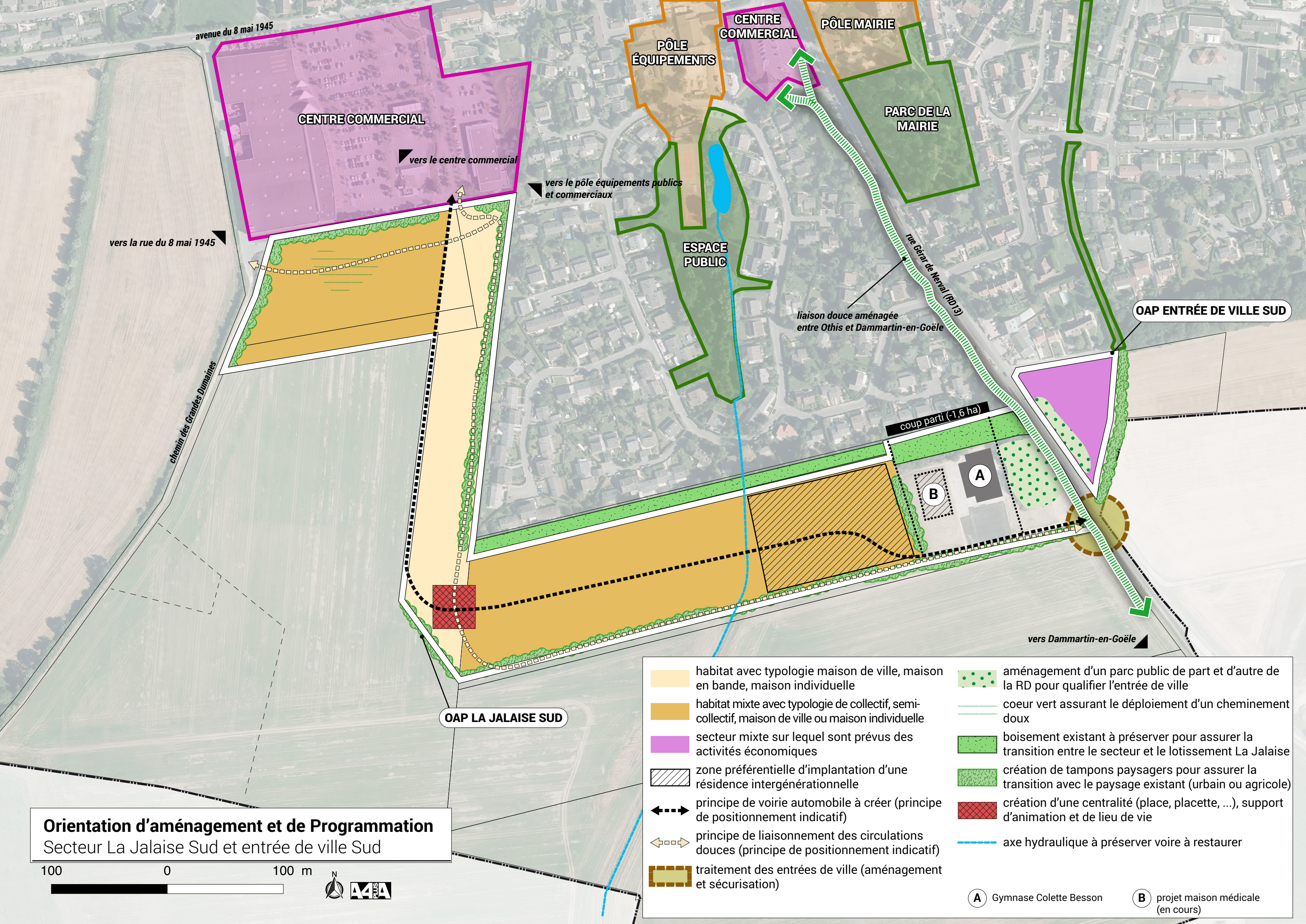
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

Toutefois, afin de maîtriser l'évolution de son territoire et sa capacité à absorber le regain de population, la municipalité d'Othis a souhaité programmer le secteur de la Jalaise Sud en deux grandes phases :

- une phase 1 correspondant aux emprises communales ayant déjà fait l'objet d'une amorce opérationnelle avec le gymnase et la future maison médicale. Cette assiette foncière est «immédiatement» monopolisable et le raccordement de la zone depuis la RD 13 constitue l'amorce opérationnelle de l'intégralité du secteur. Cette première phase sera également complétée par une bande constructible sur la limite Ouest du lotissement La Jalaise. L'objectif ici est d'assurer le maillage viaire pour connecter l'accès depuis la RD13 jusqu'à la zone du centre commerciale (voirie primaire et secondaire).
- une phase 2, sur un moyen et long termes, qui permettrait de déployer le solde programmatique envisagé ainsi que la fin de l'exploitation agricole. L'opérationnalité de la phase 2 ne peut se faire qu'une fois la phase 1 réalisée.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération. Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.



Orientation d'aménagement et de Programmation
Secteur La Jalaise Sud et entrée de ville Sud



- | | |
|---|---|
| habitat avec typologie maison de ville, maison en bande, maison individuelle | aménagement d'un parc public de part et d'autre de la RD pour qualifier l'entrée de ville |
| habitat mixte avec typologie de collectif, semi-collectif, maison de ville ou maison individuelle | cœur vert assurant le déploiement d'un cheminement doux |
| secteur mixte sur lequel sont prévus des activités économiques | boisement existant à préserver pour assurer la transition entre le secteur et le lotissement La Jalaise |
| zone préférentielle d'implantation d'une résidence intergénérationnelle | création de tampons paysagers pour assurer la transition avec le paysage existant (urbain ou agricole) |
| principe de voirie automobile à créer (principe de positionnement indicatif) | création d'une centralité (place, placette, ...), support d'animation et de lieu de vie |
| principe de liaisonnement des circulations douces (principe de positionnement indicatif) | axe hydraulique à préserver voire à restaurer |
| traitement des entrées de ville (aménagement et sécurisation) | |

A Gymnase Colette Besson

B projet maison médicale (en cours)



L'OAP DU SECTEUR ENTRÉE DE VILLE NORD-OUEST, retraiter l'entrée de ville en y intégrant un maillage de circulation douce aménagé et sécuriser reliant le hameau de Beaumarchais au centre-bourg d'Othis...

1.1. Localisation et description des secteurs

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation est localisée en entrée de ville nord ouest du centre aggloméré d'Othis, à proximité du collège et du pôle d'activités sportives.

Cette OAP s'inscrit dans la continuité du Plan de Déplacement Urbain de la Région Île de France dont une des préoccupations est de renforcer la cohérence des actions menées en matière d'urbanisme et de déplacements.



photographie aérienne du secteur

La mise en place d'une trame de déplacements doux doit ainsi apporter une réponse complémentaire aux motifs de déplacement, notamment en favorisant un partage des voiries entre tous les modes à l'occasion d'opérations d'urbanisme ou de requalification.

1.2. Nature des actions mises en place

■ AMÉLIORER LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS DOUCES

L'objectif de cette OAP thématique est tout à la fois de renforcer le maillage des circulations douces, mais surtout de connecter le hameau de Beaumarchais (et en particulier le plateau sportif) à Othis par un aménagement cyclable propre. Il s'agit ici d'introduire une qualité de vie et d'espace public favorisant les échanges entre quartiers garantissant l'accessibilité pour tous : piétons, vélos, Personnes à Mobilité Réduite, ..., et ce, en toute sécurité.

Pour ce faire, le PLU a prévu un emplacement réservé de 7,00 mètres de largeur sur la longueur Sud de la route départementale. Cette emprise doit permettre l'aménagement du couloir de circulation douce, mais aussi les aménagements paysagers et hydrauliques nécessaires.

Ce linéaire ne pouvant être opéré sur l'intégralité du tronçon (faute de place), deux zones de traverse devront être programmées. Ces traversées devront nécessairement faire l'objet d'aménagements spécifiques (horizontal et vertical) afin d'introduire des conditions de sécurisation optimum pour les usagers («zone partagée»).

Cette orientation est également une réponse concernant la participation des villes à la réduction de la pollution de l'air et des gaz à effet de serre.

■ AMÉLIORER LES CONDITIONS D'EXPLOITATION DU RÉSEAU DE TRANSPORT COLLECTIF

En coordination avec l'OAP de la Jalaise Sud dont un des enjeux majeurs est de «décharger» la circulation du centre-ville au travers d'un axe de «contournement» du centre permettant de desservir la nouvelle zone urbaine, mais aussi le centre commercial des Trois Voile, la présente OAP doit permettre de mieux gérer les circulations des bus.

En effet, à l'heure actuelle les manœuvres des bus s'opèrent au sein du carrefour rue du Sainfoin, rue des Clos et rue des Grouettes, occasionnant des nuisances pour les résidents.

Afin d'améliorer la circulation du transport collectif, la mairie a souhaité mettre en place une véritable aire de retournement et de stationnement des bus qui soit positionnée en dehors de la RD26e afin de ne pas perturber la circulation automobile.

■ MIEUX APPRÉHENDER LA FRÉQUENTATION AUTOMOBILE À PROXIMITÉ DES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS MAJEURS

Le secteur de l'OAP est situé en contact avec le pôle d'équipement sportif et le collège. Un des enjeux est de mieux appréhender la fréquentation automobile à proximité de ce pôle majeur d'équipement, notamment lors d'événements sportifs particuliers.

En effet, pour répondre au besoin de places de stationnement insuffisantes, l'OAP prévoit la création d'un parking public paysager afin d'ajuster l'offre en stationnement et ainsi maîtriser la circulation automobile et assurer l'attractivité des espaces et équipements publics.

L'aménagement de ce parking devra prendre en compte le site et ainsi conserver une ouverture visuelle depuis la voie publique afin de ne pas en faire un espace isolé et propice à des désordres publics.

■ COMPLÉTER LA TRAME DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS

La dernière action mise en place par l'OAP réside en la création d'un parc public en entrée de ville afin d'apporter une véritable fonction à l'usage constaté : en effet de nombreux collégiens fréquentent le site.

Ce parc public aménagé, support d'une trame piétonne en lien avec le Grand paysage agricole et naturel du Nord d'Othis, doit permettre de développer la nature en ville (raccordement à des cheminements vicinaux).

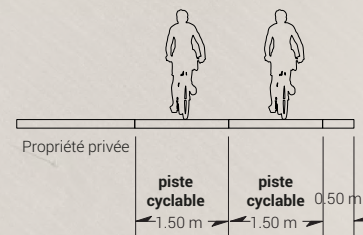


Gros plan



- aménagements spécifiques de traversée (sécurisation des flux doux)
- emprises de l'emplacement réservé pour réaliser la piste cyclable entre othis et Beau création d'un parc paysagé en lien avec le pôle équipement sportif
- réalisation d'une piste cyclable propre
- réseau cyclable existant
- aménagement d'un parc public

profil voirie type



Orientation d'aménagement et de Programmation

Secteur entrée de ville Nord Ouest

100 0 100 m



