



# PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME  
D'OTHIS



# 01

## NOTICE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM le :	<b>05.12.2017</b>
---------------------------	-------------------

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM le :	<b>03.07.2019</b>
--	-------------------

Modification n°1 approuvée par DCM le :	<b>27.01.2025</b>
---	-------------------

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Viviane **DIDIER**



<b>01 - PRÉAMBULE</b>	p.4
01.1. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	p.4
01.2. OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p.4
01.3. CADRAGE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p.4
01.4. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	p.5
<b>02 - NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	p.7
02.1. LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES	p.7
02.2. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)	p.7
02.3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)	p.10
02.4. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER ANNEXES DU PLU (PIÈCE N°6)	p.17
<b>03 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b>	p.19
03.1. L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	p.19
03.2. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES	p.20
<b>04 - LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER</b>	p.27
<b>ANNEXES</b>	p.29



La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Othis.

Cette modification de droit commun a été prescrite par arrêté du Maire pris en date du 5 juin 2024.

À des fins de lisibilité et de compréhension, l'ensemble des évolutions apportées par la procédure a été représenté par une couleur **rouge**.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de révision allégée du PLU composé :

1. des actes administratifs de la procédure ;
2. de la notice explicative ;
3. des pièces du PLU modifiées (orientation d'aménagement et de programmation, règlements écrit et graphique, annexes).

**Enfin, cette notice vient en complément du rapport de présentation du document opposable conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme.**

# 01

## PRÉAMBULE

### 01.1.

#### RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Pour rappel, la commune d'Othis est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) **approuvé depuis le 5 décembre 2017** par le Conseil Municipal. Ce document a par ailleurs fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 le 3 juillet 2019.

**Par arrêté de Madame le Maire, la ville d'Othis a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLU en date du 5 juin 2024.**

### 01.2.

#### OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

La commune d'Othis possède la compétence en matière d'aménagement de l'espace et de mise en œuvre de son document de planification territoriale et de ses évolutions. Le PLU de la commune a été approuvé le 03 juillet 2019, dans sa dernière modification.

La présente procédure de modification du PLU est rendue nécessaire, notamment, pour :

- effectuer des modifications réglementaires, rectifier des incohérences et clarifier certaines dispositions ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- prendre en compte les doléances réglementaires pour le lotissement Les Jardins de Sylvie ;
- mettre en place des règles plus efficaces concernant la densification mal cadrée dans le secteur UA et UB, puis UH ;
- mettre en place une bande de marge de recul rue Gérard de Nerval et début de la rue du 8 mai 1945 afin de ne pas préempter les évolutions long terme du tissu au regard des éléments de projets par les étudiants en école d'architecture et validés en conseil municipal ;
- prendre en considération les derniers décrets et arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations ;

Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France s'est engagé, en collaboration de la commune, afin de mettre en place un Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour affiner le périmètre de son intervention autour de l'église. L'objectif, à terme, est de profiter d'une seule et même enquête publique comme le prévoit le code de l'urbanisme.

La présente notice va s'articuler selon ces items.

### 01.3.

#### CADRAGE RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement (graphique / littéral) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

En outre, selon les dispositions de l'article L.153-41, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du Livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- soit de diminuer ses possibilités de construire,
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU),
- soit d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.

À l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée au rapport de présentation initial du dossier du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit et graphique, ainsi que le dossier des orientations d'aménagement et de programmation seront modifiés pour intégrer les modifications.

## 01.4.

### DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

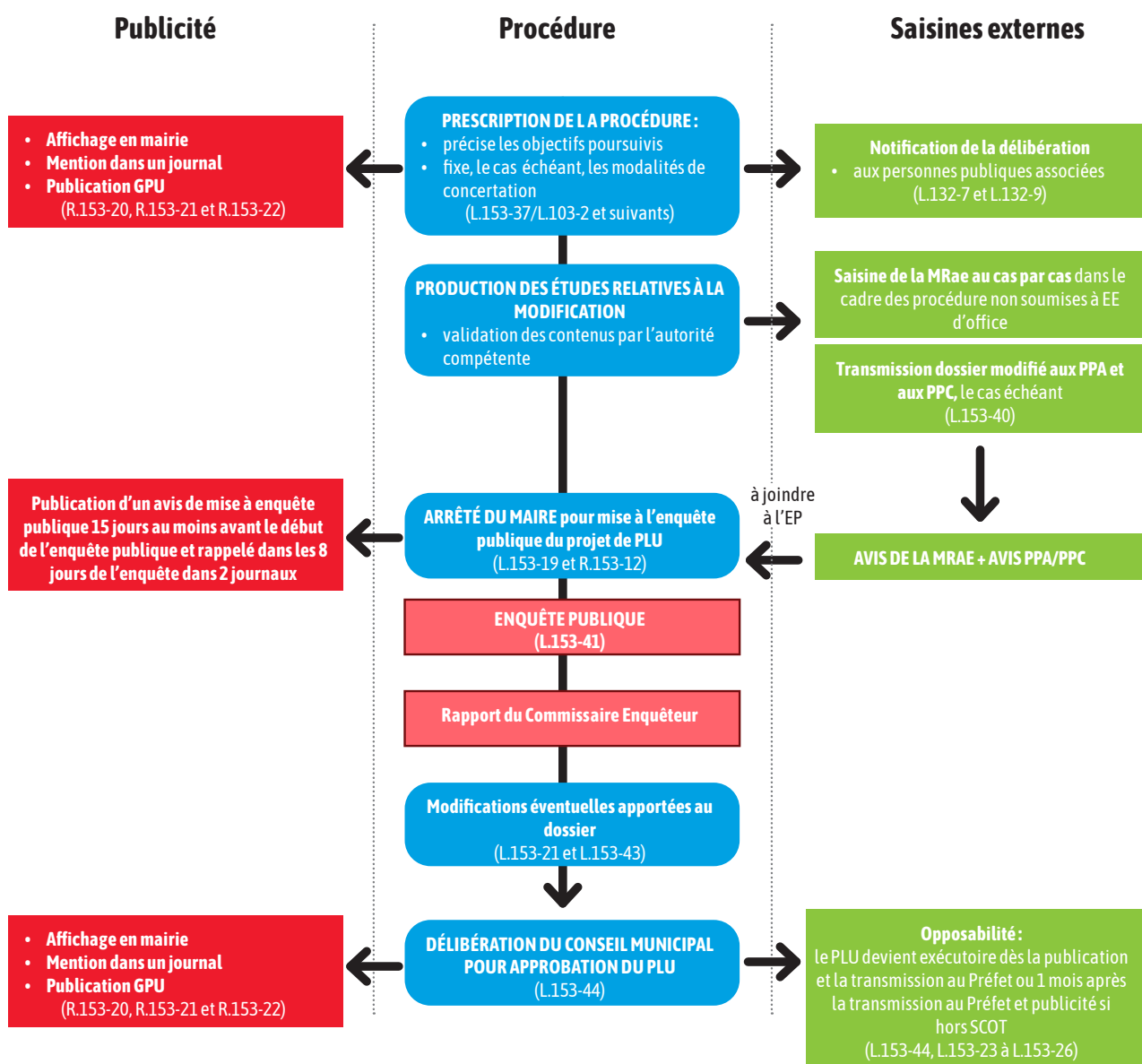
**La procédure de modification de droit commun se déroule de la manière suivante :**

- la modification est élaborée à l'initiative de l'autorité compétente ;
- saisine de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale au titre du cas par cas ;
- notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées et Consultées ;
- saisine du Tribunal Administratif pour désignation du Commissaire Enquêteur (délai de réponse de 15 jours) ;
- arrêté de mise à enquête publique ;
- publication et affichage des modalités de l'enquête publique,
  - Mesures de publicité :
  - (15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) :
    - Publication d'un avis dans deux journaux diffusés dans le département,
    - Affichage en mairie (15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête),
- déroulement de l'enquête publique pour une durée de 15 jours minimum (dans le cas de dispense d'évaluation environnementale) avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ; le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours pour transmettre le rapport d'enquête,
- le dossier est approuvé par délibération de l'autorité compétente, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que des remarques faites lors de

l'enquête publique ;

- transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification de droit commun prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme :
- la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois,
  - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
  - la délibération accompagnée du dossier de modification qui lui est annexée est transmise au Préfet et déposée sur le Géoportail de l'urbanisme en vue du contrôle de légalité.

**La procédure de modification de droit commun du PLU**  
(articles L.153-36 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme)





# 02

## NOTICE EXPLICATIVE : PRÉSENTATION DES ÉVOLUTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification de droit commun du plan local d'urbanisme d'Othis implique la modification de plusieurs documents constitutifs du document opposable, le règlement graphique et le règlement écrit. La présente partie vise à présenter clairement les évolutions opérées par rapport au document initial.

### 02.1.

#### LES CORRECTIONS D'ERREURS MATÉRIELLES

La jurisprudence a précisé la notion d'erreur matérielle en apportant la définition suivante :

«Une erreur matérielle est une malfaçon rédactionnelle ou cartographique qui porte sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage». Il convient, en outre, que cette malfaçon révèle une contradiction évidente avec les intentions de l'auteur d'un PLU (Conseil d'État, 31 janvier 2020).

Dans le cadre du téléversement au Géoportail de l'urbanisme en 2019 (opéré lors de la modification simplifiée n°1), une erreur matérielle a été relevée. En effet, si lors de la révision du PLU, une sectorisation en zone UB avait été initialement prévue, l'approbation du PLU en 2017 n'a pas retenue cette option. De fait, aucun secteur UBb n'existe au sens du plan de zonage et du règlement écrit approuvés en 2017.

L'actuelle procédure de modification n°1 veillera à corriger cette erreur dans les tables attributaires du PLU tout en supprimant l'article 2.5 de la zone UB, le secteur UBb n'existant réellement pas.

Avant	Après
2.5. Sur le seul secteur UBb, sont autorisées les constructions et installations de bâtiments industriels sous réserves que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...)	<del>2.5. — Sur le seul secteur UBb, sont autorisées les constructions et installations de bâtiments industriels sous réserves que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion, ...)</del>

### 02.2.

#### LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE (PIÈCE N°5)

Dans le cadre de la modification de droit commun, la commune d'Othis souhaite procéder à plusieurs ajustements de son règlement graphique.

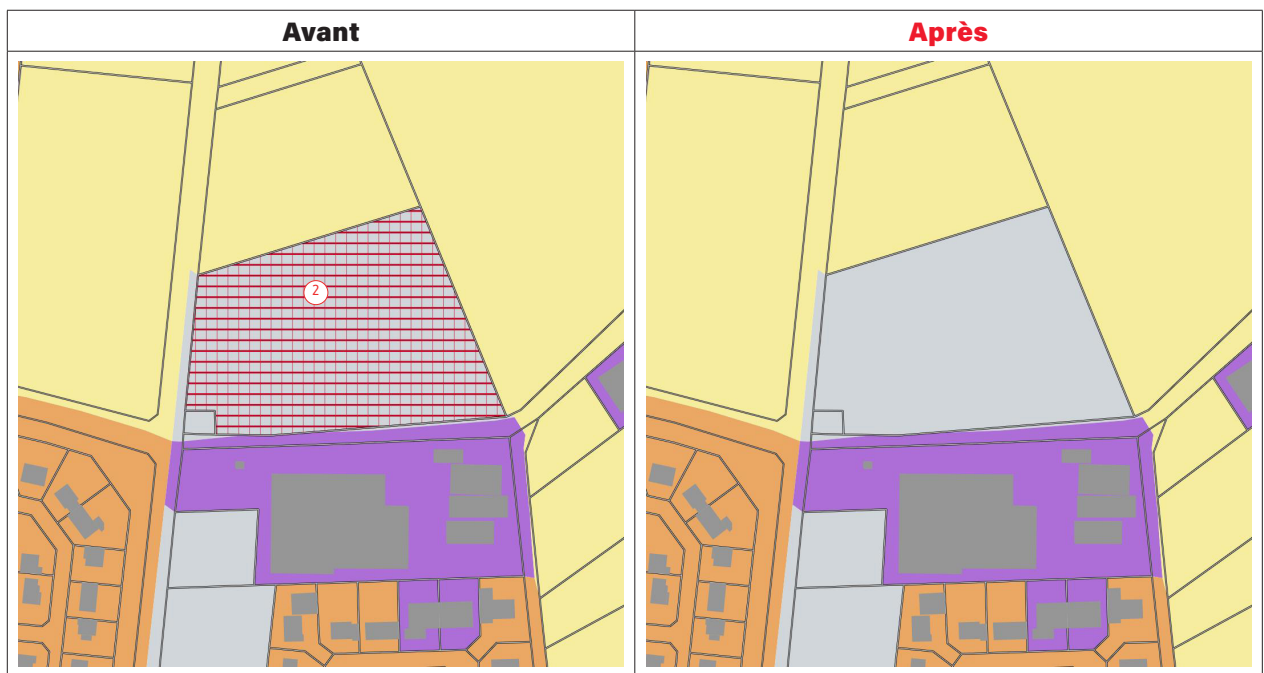
##### 02.2.1.

#### LA MISE À JOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme, la commune a réalisé trois projets parmi les cinq qui étaient prévus par le biais des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. La procédure menée actuellement prend en compte cette évolution et procède à la suppression des emplacements réservés n°2, n°3 et n°4.



Avant				Après			
n°	destination	bénéficiaire	superficie	n°	destination	bénéficiaire	superficie
1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m <sup>2</sup>	1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m <sup>2</sup>
2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m <sup>2</sup>	2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m <sup>2</sup>
3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m <sup>2</sup>	3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m <sup>2</sup>
4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m <sup>2</sup>	4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m <sup>2</sup>
5	création d'un équipement à vocation multigénérationnelle	Ville d'Othis	5 039 m <sup>2</sup>	5	création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	Ville d'Othis	5 039 m <sup>2</sup>



Suppression de l'emplacement réservé n°2



Suppression de l'emplacement réservé n°3

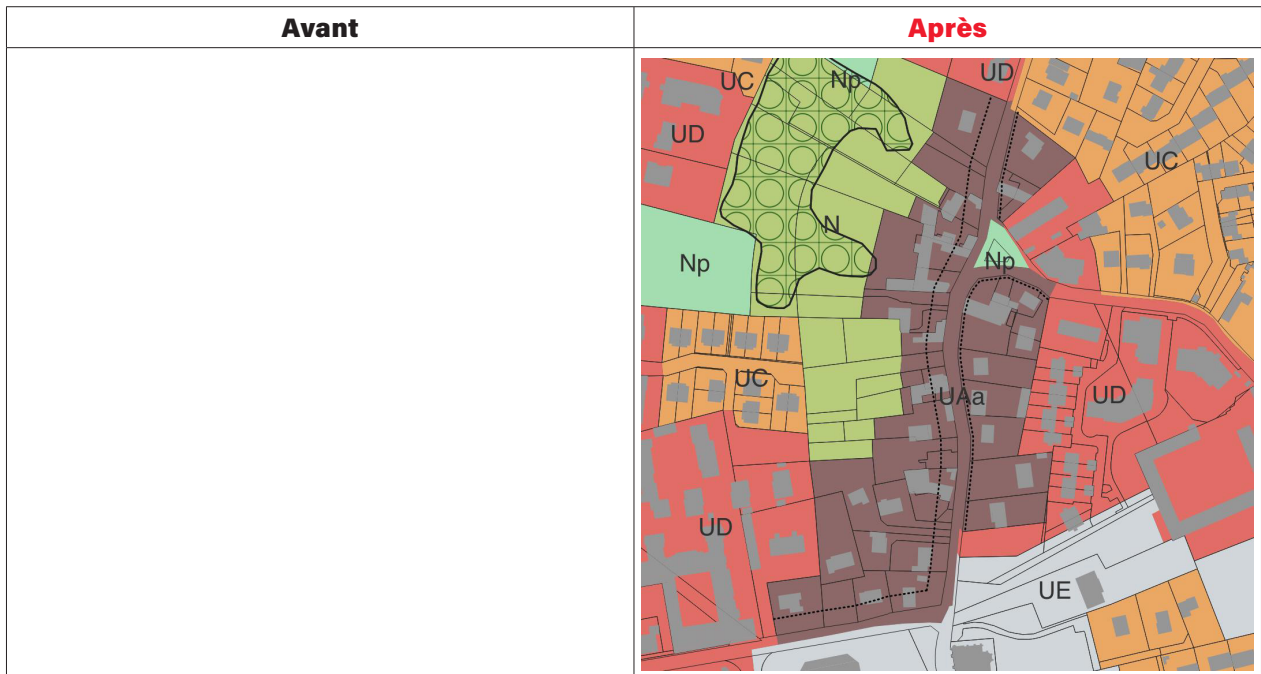


Suppression de l'emplacement réservé n°4

### 02.2.2.

#### LA CRÉATION D'UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE DE MARGE DE REcul OBLIGATOIRE

Afin d'anticiper les évolutions à long terme de la rue Gérard de Nerval et le début de la rue du 8 mai 1945 (en lien avec l'étude urbaine), la ville a souhaité créer une prescription obligatoire de recul à partir des voies et emprises publiques dans la zone UA.



Les marges graphiques introduites par la présente procédure sont de 10 mètres sur la partie ouest de la rue Gérard de Nerval et de 1,50 m du côté est. Cette distinction entre les deux côtés de la voie s'explique par les réflexions quant à la complétude du maillage des aménagements cyclables et piétons sur la partie ouest alors que la partie est serait consacrée à la mise en place, à terme, d'un trottoir (ré)aménagé et aux normes à l'égard des personnes à mobilité réduite.

L'objectif, à terme, est d'éviter toute nouvelle construction qui rendrait plus complexe d'éventuels besoins

d'élargissements de la route Gérard de Nerval et rue du 8 mai 1945 permettant de mieux gérer le trafic circulaire et d'aménager éventuellement des pistes cyclables. Cet aménagement doit permettre aussi de connecter les aménagements cyclables et donc sécurisés pour desservir les services publics et commerces présents sur la rue du 8 mai 1945.

## 02.3.

### LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT (PIÈCE N°4)

Si les modifications apportées au règlement graphique sont minimales, les ajustements à opérer au sein du règlement écrit sont, eux, plus notables.

#### 02.3.1.

#### LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### 02.3.1.1. Les modifications apportées à l'article DG8

En lien avec les modifications des emplacements réservés apportées au plan de zonage, l'article DG8 du TITRE I relatif à la destination des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités sur les documents graphiques est modifiée.

Avant				Après			
n°	destination	bénéficiaire	superficie	n°	destination	bénéficiaire	superficie
1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m <sup>2</sup>	1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m <sup>2</sup>
2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m <sup>2</sup>	2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m <sup>2</sup>
3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m <sup>2</sup>	3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m <sup>2</sup>
4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m <sup>2</sup>	4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m <sup>2</sup>
5	création d'un équipement à vocation multigénérationnelle	Ville d'Othis	5 039 m <sup>2</sup>	5	création d'un équipement à vocation multi-générationnelle	Ville d'Othis	5 039 m <sup>2</sup>

#### Nota :

La section IV du titre 2 - Dispositions communes à l'ensemble des zones est mis à jour dans les mêmes conditions.

##### 02.3.1.2. Ajout d'un nouvel article DG12 portant complément d'informations à la connaissance des pétitionnaires concernant les aléas retrait-gonflement des argiles

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques aux zones d'exposition moyenne et forte sont entrées en vigueur. L'arrêté du 22 juillet 2020 paru au Journal Officiel du 9 août 2020 permet l'entrée en vigueur de cette obligation et la définition des zones à risques.

Ces dispositions, par arrêtés modificatifs, ne sont entrées en vigueur qu'à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020. Par deux arrêtés du 24 septembre 2020 publiés au JORF du 30 septembre 2020, l'entrée en vigueur des dispositions suivantes a été reportée pour les contrats de construction et de vente conclus à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020. L'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 22 juillet 2020 prévoit que l'exposition au risque de retrait-gonflement des sols argileux est évalué selon :

- la dominante argileuse du sol,
- la composition minéralogique des matériaux du sol,
- le comportement géotechnique du sol en fonction de la granulométrie et sa capacité de variation en périodes humides et sèches.

L'article 2 de l'arrêté définit les zones exposées pour l'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation. Les zones considérées en risque moyen à fort devront faire l'objet de l'étude prévue aux articles L.112-



20 à L.112-25 du code de la construction et de l'habitation.

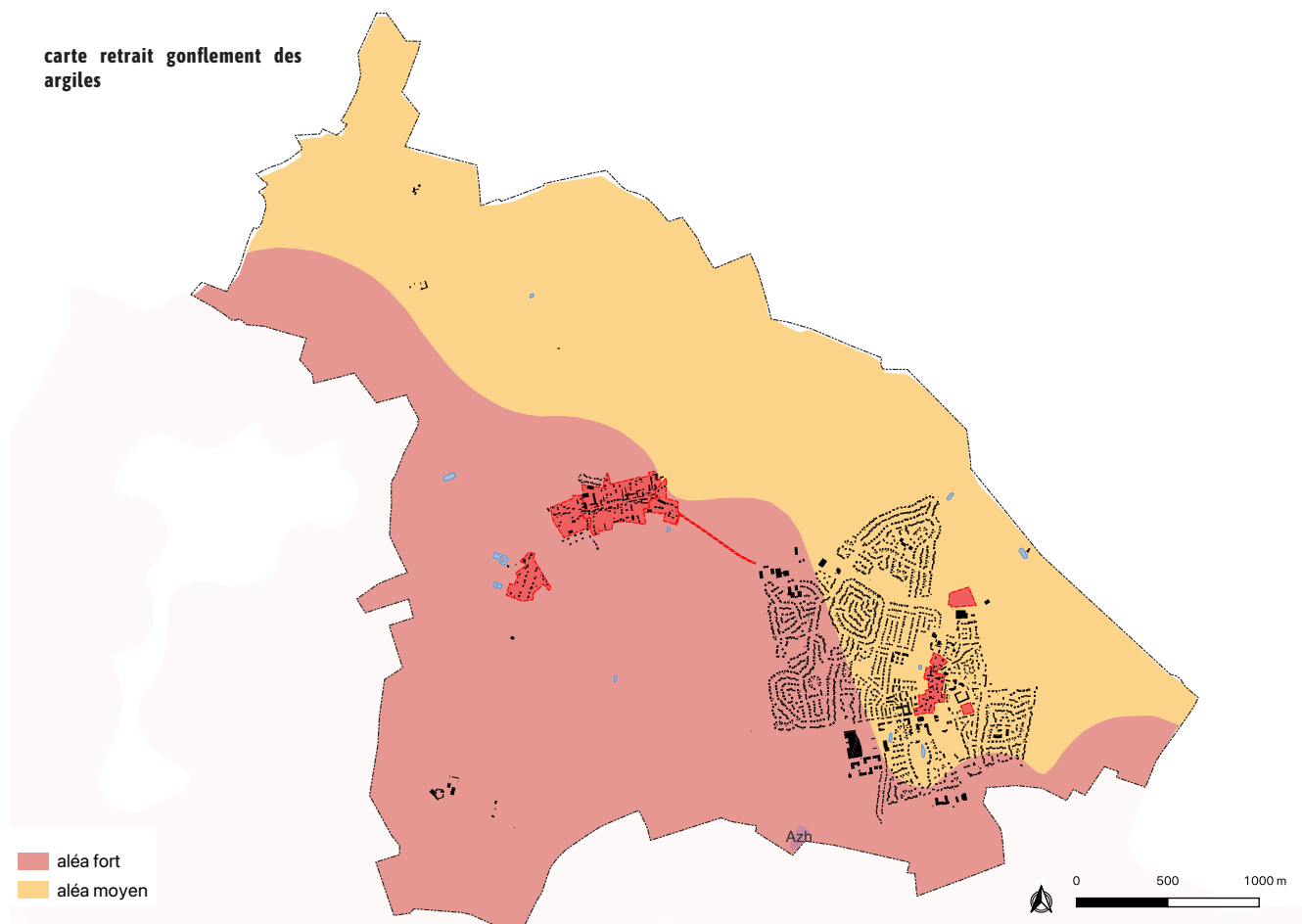
Afin, de préciser l'existence de cet arrêté, mention est ajoutée un article DG12 au sein du TITRE I : Dispositions générales :

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
	<p><b>ARTICLE DG.12: PRISE EN COMPTE DE L'ALÉA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES</b></p> <p>L'ensemble du territoire communal est concerné par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Les projets devront se référer au guide de construction sur sol argileux annexé au présent PLU.</p> <p>L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que dans les secteurs d'aléa fort et moyen identifiés par le PLU, une étude de sol est obligatoire.</p>

La carte relative à l'aléa retrait-gonflement des argiles est mise à jour du fait de la mise à jour, en 2021, du nouveau zonage de l'aléa réalisé dans le cadre de la Loi ELAN - exposition du territoire au RGA (BRGM, 2019) par le Service des données et études statistiques et l'Observatoire national des risques naturels (ONRN).

En conséquence, la carte est ajoutée à la pièce règlement écrit.

carte retrait gonflement des argiles



### 02.3.2.

## LES AJUSTEMENTS APPORTÉS À LA LISTE DES DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS CONFORMÉMENT AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-28 DU CODE DE L'URBANISME

Le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu. Il est désormais possible de définir des règles différenciées entre les «hôtels» et les «autres hébergements touristiques», une distinction qui présente une importance particulière dans les stations balnéaires et de montagne.

L'arrêté du 31 janvier 2020 définit ces deux notions. La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux offrant à une clientèle de passage (c'est-à-dire qui, sauf exception, n'y élit pas domicile), des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Remarque : on entend par services, en plus de l'hébergement, des prestations de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge de maison et réception de la clientèle (CGI, art. 261 D).

Quant à la sous-destination «autres hébergements touristiques», elle recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Enfin, le décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 modifie la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les PLU ou les documents en tenant lieu.

Enfin, le décret n°2023-195 et l'arrêté NOR TREL2233598Adu 22 mars 2023 ont modifié la liste des destinations et sous-destinations que le PLU peut réglementer. Bien que ces destinations ne soit mises en place à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2023, la commune a souhaité mettre à jour son PLU, l'approbation de la présente procédure devant intervenir a posteriori de cette date.

En ce sens, les destinations et sous-destinations encadrées par les dernières évolutions législatives et réglementaires conduisent à revoir «en profondeur» la portée du document opposable, sans véritablement remettre en cause les éléments actuellement autorisés.

L'objectif ici est de simplifier la compréhension des administrés à l'égard des demandes d'autorisation d'urbanisme tout en facilitant le travail des services instructeurs.

#### **Nota :**

Les modifications relatives la prise en compte du décret n°2020-78 du 31 janvier 2020, de l'arrêté du 31 janvier 2020, du décret n°2023-195 et de l'arrêté du 22 mars 2023 sont intégrées dans un nouveau chapitre au sein du TITRE VI- ANNEXES 3. Destinations et sous-destinations du plan local d'urbanisme.

Il est proposé de rédiger les articles 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES de la façon suivante :

Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-contre de la manière suivante ■■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-contre de la manière suivante ■■.

#### **Nota :**

Toutes les zones urbaines et à urbaniser sont actualisées par ce nouveau tableau reprenant les dernières évolutions législatives et réglementaires. Le tableau annexe 7 explicitant les destinations et sous-destinations est également mis à jour des décrets et arrêtés.

Enfin, il convient de préciser que la prise en considération des nouvelles destinations et sous-destinations offertes par le code de l'urbanisme implique une réécriture logique des conditionnalités des articles 2- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES (sans modifier la philosophie initiale opérée avec les destinations et sous-destinations définies en 2017).

### 02.3.3.

## ÉVOLUTIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES CYCLES

Depuis l'approbation du plan local d'urbanisme en 2019, le contexte législatif a évolué. Conformément au décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 qui sont dorénavant codifiés aux articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitat, les règles du document opposable doivent nécessairement évoluer.

Les normes pour le stationnement ont évolué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Aussi, les règles mises en place par le PLU ne sont plus opérantes aujourd'hui. La réglementation du stationnement vélo est transcrite dans le code de la construction et de l'habitat (CCH) et non du code de l'urbanisme.

Le décret vient modifier les articles R.113-11 à R.113-17 dont le contenu datait de 2016 et créer l'article R113-18 du CCH. Ce décret a été accompagné par l'arrêté du 30 juin 2022 qui précise notamment les seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Avant		Après
<b>7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> 7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, il est demandé :		<b>7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> 7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.
Destinations	nb d'emplacements minimum	
Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales ;</li><li>• 1,50 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de 3 à 4 pièces ;</li><li>• 3,00 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les logements de 5 pièces et plus.</li></ul>	
Pour les constructions destinées à un autre usage	• 1,50 m <sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7.3.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.		

#### Nota :

Cette évolution concerne uniquement les articles 7.3 des zones UA, Ub, UC, UD, UE, UH et 1AU.

Selon la même logique, la réglementation des cycles pour la zone UX et 1AUx est modifiée ainsi :

Avant		Après
<b>7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> 7.3.1.1. Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos, conformément aux normes minimales suivantes : 1,50 m <sup>2</sup> minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher. 7.3.1.2. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.		<b>7.3. STATIONNEMENT DES CYCLES</b> 7.3.1.1. Pour le stationnement des cycles, le nombre de places exigibles doit être conforme aux normes en vigueur.

### 02.3.4.

## MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.3 RELATIF AUX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 02.3.4.1. Intégration de prescription réglementaire suite à introduction de la marge de recul obligatoire

Au sein de la zone UA, une marge de recul portée graphiquement a été introduite afin de ne pas préempter le futur de la voie Gérard de Nerval (cf explications développées dans la partie 02.1.3).



<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA</b></p> <p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;</li> <li>ou en retrait. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul>	<p><b>4.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UA, À L'EXCEPTION DU SEUL SECTEUR UAb</b></p> <p>4.3.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter, le cas échéant, les marges de recul identifiées au plan de zonage.</p> <p>4.3.1.2. En l'absence de marges de recul identifiées au plan de zonage, les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;</li> <li>ou en <b>recul</b>. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul>

#### 02.3.4.2. Introduction de la bande de construction principale (zone UB et secteur UAb)

En outre, conformément aux objectifs poursuivis, la commune a souhaité mettre en place une bande de constructibilité principale afin de plafonner la densification non cadrée opérée ces dernières années et tout particulièrement pour le secteur UAb et la zone UB.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
	<p><b>4.3.2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AU SEUL SECTEUR UAb</b></p> <p>4.3.2.1. Au sein d'une bande de constructibilité principale de 25,00 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>à l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue ;</li> <li>ou en recul. Dans ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul> <p>4.3.2.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les annexes ;</li> <li>et les extensions mesurées et limitées des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total réalisables en une ou plusieurs fois (sans dépasser cumulativement les 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisée).</li> </ul>

#### 02.2.5.3. Introduction de la bande de construction principale (zone UH)

La zone UH constitue une zone de hameau au sein duquel la mairie ne souhaitait pas avoir de densification. Pour appuyer cet aspect, inscrit dans la philosophie du PLU, la mairie a souhaité également porter la mise en place de la bande de constructibilité principale.



<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UH</b></p> <p>4.3.1.1. Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées en retrait. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p>	<p><b>4.3.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE UH</b></p> <p>4.3.1.1. Au sein d'une bande de constructibilité principale de 25,00 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à partir des voies et emprises publiques existantes ou des limites qui s'y substituent ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation existantes à la date d'approbation du présent PLU, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées en recul (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</p> <p>4.3.1.2. Au-delà de la bande de constructibilité principale, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les annexes ;</li> <li>• et les extensions mesurées et limitées des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU et édifiées légalement. Dans ce cas, les extensions sont limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum au total réalisables en une ou plusieurs fois (sans dépasser cumulativement les 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisée).</li> </ul>

### 02.3.5.

#### **MODIFICATION DE L'ARTICLE 4.4 RELATIF AUX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES POUR LA SEULE ZONE UE**

La zone UE correspond aux terrains dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif. Compte tenu des impératifs et des besoins futurs auxquels la collectivité se doit d'être préparée, cette dernière a souhaité assouplir la règle de retrait afin de prendre en considération les caractéristiques parcellaires étriquées au sein des emprises publiques. Aussi, en diminuant cette contrainte, la commune peut travailler plus sereinement aux éventuels futurs projets d'extension, de modernisation, mais aussi de mise aux normes des équipements publics.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;</li> <li>• soit en retrait des limites séparatives. En ce cas, les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées avec un recul ou marge d'isolement (L) tel que la distance horizontale de tout point de la construction ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ou installation (<math>L \geq H/2</math>). Dans tous les cas, cette distance de recul ou marge d'isolement ne peut être inférieure à 3,00 mètres.</li> </ul>	<p>4.4.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit sur une ou plusieurs limites séparatives ;</li> <li>• soit en retrait des limites séparatives.</li> </ul>

### 02.3.6.

#### **MODIFICATIONS APPORTÉES À L'ARTICLE 5 RELATIF À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ET SPÉCIFIQUEMENT L'ARTICLE PORTANT SUR LES CLÔTURES**

En premier lieu, des ajouts en lien avec la préservation des enjeux écologiques et de sécurité publique sont mises en place dans toutes les zones du PLU. Sont ainsi ajoutées les mentions suivantes :

- Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des

clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

Par ailleurs quelques ajustements ont été opérés, au sein de la zone UC, afin de prendre en compte les spécificités du lotissement Les Jardins de Sylvie, spécificités propres à leur règlement de lotissement :

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>5.6.2. CAS DES CLÔTURES DONNANT SUR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie les propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.</p> <p>5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel.</p> <p>5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un mur en pierre;</li> <li>• un mur en maçonnerie;</li> <li>• un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple;</li> <li>• de haies vives doublées ou non d'un grillage;</li> <li>• dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant ou non un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.</li> </ul> <p>5.6.2.4. Dans le quartier des jardins de Sylvie, les clôtures sur rue doivent être réalisées en grillage toute hauteur ou en haies végétales.</p> <p>5.6.2.5. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.</p> <p>5.6.2.6. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.</p> <p>5.6.2.7. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.</p>	<p><b>5.6.2. CAS DES CLÔTURES DONNANT SUR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b></p> <p>5.6.2.1. Les clôtures en bordure de voie des propriétés doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou le voisinage immédiat.</p> <p>5.6.2.2. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 m, mesurée à partir du terrain naturel <b>ou 2,00 m mesurée à partir du niveau de la voirie, des espaces publics ou des limites qui s'y substituent.</b></p> <p>5.6.2.3. Les clôtures sur rue doivent être réalisées selon l'une des typologies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• un mur en pierre;</li> <li>• un mur en maçonnerie;</li> <li>• un mur-bahut, en pierre ou en maçonnerie, surmonté d'un barreaudage simple;</li> <li>• de haies vives doublées ou non d'un grillage;</li> <li>• dans le cas d'une clôture grillagée ou non, surmontant ou non un mur-bahut, celle-ci doit être doublée d'une haie végétale.</li> </ul> <p>5.6.2.4. Dans le quartier des jardins de Sylvie, <b>les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,60 m, mesurée à partir du niveau de la voirie, des espaces publics ou des limites qui s'y substituent. Les clôtures doivent être réalisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>pour les «lots libres» : les clôtures doivent être réalisées selon les typologies définies à l'article 5.6.2.3;</b></li> <li>• <b>pour les «lots non libres» : nonobstant les prescriptions de l'article 5.6.2.3, les clôtures doivent être réalisées en grillage doublé par une haie végétale, avec un soubassement de retenue de terre végétale plafonnée à 20 cm, ou encore en haies végétales simples sans grillage.</b></li> </ul> <p>5.6.2.5. Les portes, portails d'accès et portillons lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Dans ce cadre, le bois plein peint ou serrurerie avec grille en partie haute doivent être privilégiés.</p> <p>5.6.2.6. Sont interdits les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.</p> <p>5.6.2.7. Les coffrets, compteurs, boîtes à lettres et autres dispositifs liés à la desserte des réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré dès la conception de la clôture de façon harmonieuse par rapport aux constructions.</p>

nota : afin de mieux expliquer la portée de l'article 5.6.2.4, un plan identifiant le périmètre des Jardins de Sylvie et les linéaires sur rue des lots libres et non libres est directement intégré dans le règlement écrit de la zone UC.

Enfin, des prescriptions relatives aux clôtures ont été ajoutées dans les zones UE, A et N, ces dernières ne portant aucune indication sur les clôtures. Pour ces zones uniquement sont ajoutées les prescriptions suivantes :

- **En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.**
- **Les clôtures et l'aspect extérieur des façades doivent éviter toute rupture avec les matériaux environnants. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (type briques creuses, parpaings, aggro, ...) est interdit.**
- **Sont interdites les clôtures présentant les aspects suivants : type plaques de béton préfabriquées**



pleines ou perforées, les éléments rapportés tels que les clôtures type bâche tendue, brandes, canisses, plaques ondulées ou nervurées de tôle ou de matériaux plastiques, haies végétales artificielles.

- La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres maximum, mesuré à partir du terrain naturel.
- Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.
- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

### 02.3.7.

#### MODIFICATIONS DE L'ARTICLE UA4.2 HAUTEUR TOTALE MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA SEULE ZONE UA

Dans le cadre des réflexions engagées concernant la protection patrimoniale d'une part (cf partie 02.4 ci-après) et le cadrage des marges de recul d'autre part, la mairie a souhaité reposer les jalons de la hauteur en zone UA tout particulièrement. Aussi, il est proposé de baisser, sur cette zone uniquement, la hauteur des constructions nouvelles. En effet, compte tenu de l'importance du patrimoine et des possibilités de mutation, aujourd'hui peu opérantes, la mairie souhaite baisser la hauteur, passant de 12,00 mètres à 9,00 mètres.

<b>Avant</b>	<b>Après</b>
<p><b>4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</b></p> <p>4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder 12,00 mètres.</p> <p>4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal est limitée à 5,00 mètres.</p> <p>4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p>	<p><b>4.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA</b></p> <p>4.2.3.1. La hauteur maximale de toute construction, à l'exception des annexes, ne peut excéder <b>9,00 mètres</b>.</p> <p>4.2.3.2. La hauteur des constructions annexes non contiguës au corps du bâtiment principal est limitée à 5,00 mètres.</p> <p>4.2.3.3. Il n'est pas fixé de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.</p>

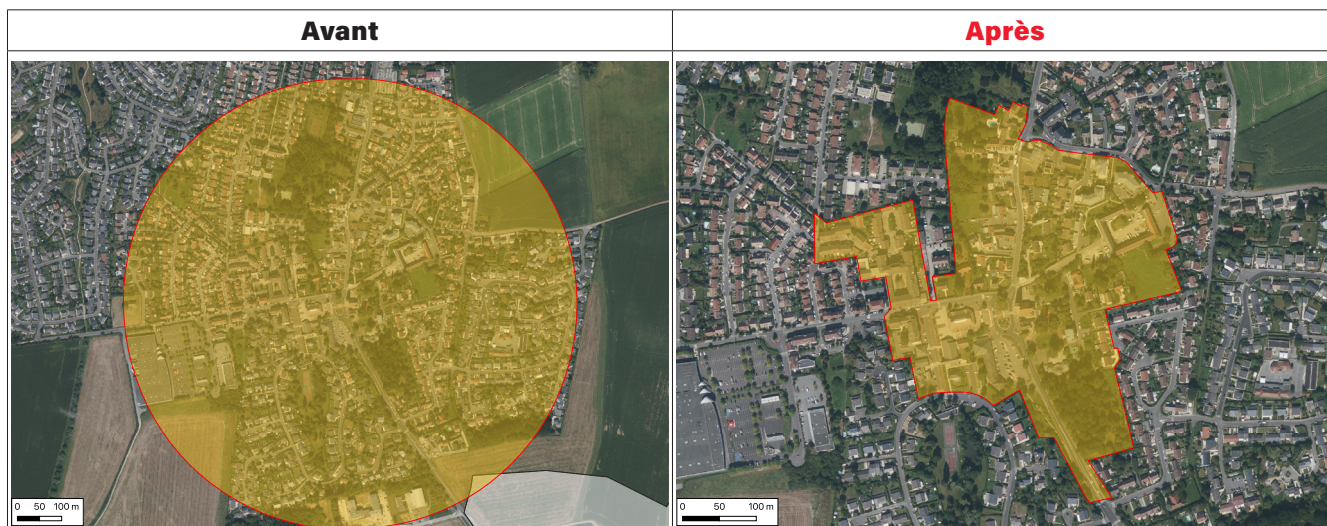
L'observatoire national des bâtiments indique que les constructions en zone UA sont majoritairement des habitations de niveau R+1 ou R+1+combles.

### 02.4.

#### LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DES ANNEXES AU PLU (PIÈCE N°6)

Sur engagement des services de l'Architecte des Bâtiments de France, (cf courrier en annexe du présent document) il est proposé de modifier le périmètre de 500 mètres autour de l'Église Notre-Dame d'Othis (rayon de 500 m tel que reporté dans la servitude d'Utilité publique AC1) par un périmètre délimité des Abords (PDA) cette fois-ci.

L'objectif ici est de restreindre de façon plus efficace le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France en établissant un périmètre plus pertinent d'un point de vue de la co-visibilité notamment.



Le code de l'urbanisme permettant de mutualiser l'enquête publique, la mairie d'Othis a souhaité intégrer les explications dans le cadre de la présente notice.

# 03

## COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

### 03.1.

#### L'ABSENCE D'ATTEINTE AU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Cette partie traite de la cohérence entre les modifications envisagées et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, contrairement aux jurisprudences antérieures, le juge administratif n'est plus tenu de vérifier l'atteinte à l'économie générale du plan<sup>1</sup> ou du PADD<sup>2</sup>, mais s'attelle, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012<sup>3</sup>, à constater la cohérence avec les orientations du PADD. Cette cohérence doit être recherchée «[...] dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire couvert par le document d'urbanisme, si le règlement ne contrarie pas les orientations générales et objectifs que les auteurs du document ont définis dans le projet d'aménagement et de développement durables, compte tenu de leur degré de précision. Par suite, l'inadéquation d'une disposition du règlement du plan local d'urbanisme à une orientation ou un objectif du projet d'aménagement et de développement durables ne suffit pas nécessairement, compte tenu de l'existence d'autres orientations ou objectifs au sein de ce projet, à caractériser une incohérence entre ce règlement et ce projet.<sup>4</sup>» Si le terme de « cohérence » vient ici s'ajouter aux rapports de compatibilité et de conformité connus jusque-là, le renvoi aux orientations du PADD est également une nouveauté. Le juge doit là encore faire une analyse d'ensemble : « En exerçant ainsi son contrôle au regard d'un objectif particulier du projet d'aménagement et de développement durables, sans prendre en compte l'ensemble des orientations et des objectifs de ce projet dans les conditions énoncées au point précédent, la cour a commis une erreur de droit.<sup>5</sup>»

Nous nous attellerons donc, dans cette partie, à démontrer de la cohérence globale des modifications aux orientations du PADD.

Axes/Orientations du PADD débattu
<b>Axe 1 : Améliorer la qualité de l'environnement, des paysages et du cadre de vie</b>
1.1. Améliorer la qualité, le confort, la sécurité et le partage de l'espace public
1.2. Préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux
1.3. Préserver, gérer, mettre en valeur voire restaurer les milieux naturels grâce à la constitution d'une trame verte et bleue
1.4. Assurer un traitement qualitatif des entrées de ville du territoire
1.5. Encourager la restructuration et la reconstitution des espaces naturels pour une meilleure relation entre les espaces urbains et le milieu naturel
1.6. Protéger et valoriser le patrimoine de la commune qu'il soit bâti ou non
<b>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</b>
2.1. Affirmer la place des centres anciens et notamment du centre-bourg porteurs d'identité
2.2. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain
2.3. Développer un urbanisme durable et de qualité
2.4. Répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiel
2.5. Assurer le déploiement d'une véritable mixité sociale et urbaine
2.6. Assurer le déploiement d'une véritable mixité sociale et urbaine
2.7. Permettre un renforcement urbain en adéquation avec les différents modes de déplacement
2.8. Œuvrer pour la réduction des risques et des nuisances
<b>Axe 3 : Optimiser le modèle économique, travailler son insertion dans le tissu et sa contribution à la vie locale</b>

1 Commissaire du gouvernement Bonichot, conclusions, Conseil d'État 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix

2 Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat

3 Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

4 Conseil d'État, 6<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> chambres réunies, 30/05/2018, 408068

5 Ibid

- 3.1. Diversifier le modèle économique local
- 3.2. Améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités économiques existantes
- 3.3. Conforter le commerce de proximité
- 3.4. Préserver, développer et valoriser l'agriculture en tant que filière économique
- 3.5. Développer les filières économiques complémentaires

#### **Axe 4 : Développer la multi-modalité et favoriser une mobilité durable**

- 4.1. Mettre en œuvre une offre complémentaire et éco-responsable de déplacement
- 4.2. Développer et organiser le maillage des circulations douces
- 4.3. Œuvrer pour une amélioration de l'offre en transports collectifs
- 4.4. Assurer une bonne gestion des différents modes de déplacements - la question du stationnement et de la sécurisation des axes principaux
- 4.5. Développer l'intermodalité pour améliorer la qualité et les temps de déplacements

#### **Axe 5 : Prendre en compte les enjeux du XXIème siècle et revoir le modèle de consommation énergétique**

- 5.1. Participer à la production d'énergie propre et concourir à la recherche de l'excellence énergétique
- 5.2. Économiser la ressource en eau et les ressources naturelles du territoire
- 5.3. Favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique

Au regard **des orientations du PADD débattu le 22 juin 2016**, il apparaît que les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne porte pas atteinte au document dans son ensemble. La légère diminution des droits à construire sur quelques secteurs de la commune conduit cependant la commune à démontrer que le PLU ainsi modifié ne remet pas en question les objectifs chiffrés du PADD.

En effet, le PADD du PLU prévoyait un total de 505 logements entre 2015-2030.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
Logements créés (source Sitadel)	+27	+4	+11	+33	+107	+1	+254	+2	NC	NC	<b>439</b>
Logements créés (source mairie)	+4	+9	+2	+110	+1	+160	+157	+2	+0	+1	<b>446</b>

**Depuis la commune a réalisé 446 logement, soit 88,3% des objectifs du PADD** avant son échéance (raison pour laquelle, notamment, la modification de droit commun vient mesurer les capacités de densification).

## **03.2.**

### **LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CADRES**

En application de l'article L.131-4 du code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec :

- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les programmes locaux de l'habitat (PLH).

L'article L.131-5 du code de l'urbanisme précise, quant à lui, que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial, les plans locaux de mobilité et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Île-de-France.

#### **03.2.1.**

#### **LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE**

La commune d'Othis se trouve dans le périmètre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2004. À l'heure de la rédaction de cette présente notice, la PDUIF était en cours de révision.

Le PDUIF actuellement opposable liste 4 prescriptions devant s'imposer aux documents d'urbanisme :

- donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
- réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
- prévoir un espace dédié au stationnement du vélo dans les constructions nouvelles ;
- limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

La présente modification de droit commun ne modifie pas les règles opposables du PLU concernant les normes de stationnement automobile et dont le document opposable est déjà compatible avec le PDUIF.

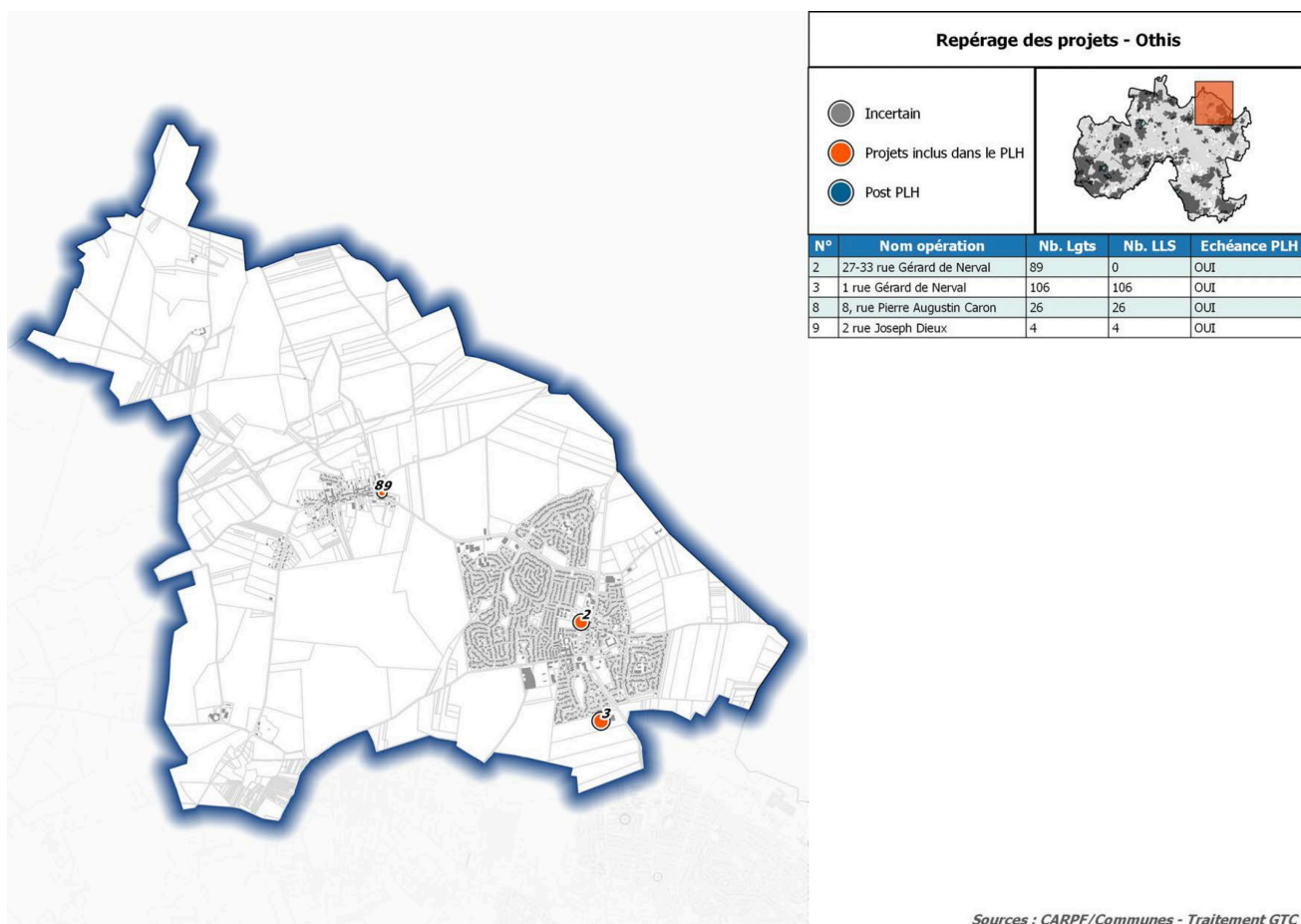
### 03.2.2.

#### LA COMPATIBILITÉ À L'ÉGARD DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL DE ROISSY PAYS DE FRANCE

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a approuvé le 19 décembre 2019 son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 qui identifie, pour chacune des communes du territoire communautaire, des objectifs de production de logements en accession et de logements locatifs sociaux.

Dans son courrier daté du 29 février 2024, la préfecture a recensé, pour la commune, un total de 449 logements sociaux retenus au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (sur un parc de résidences principales de 2 487 unités au 1<sup>er</sup> janvier 2022), **soit un pourcentage de 18,3% au 1<sup>er</sup> janvier 2023**, ce qui représente un déficit de 173 unités au regard des objectifs de 25%. Par ailleurs, en tant que commune rattachée au pôle de vie de l'agglomération, le document communautaire fixe pour la commune d'Othis les objectifs suivants :

	objectif LLS (horizon 2025)	Objectifs PLH a minima	Objectifs PLH LLS a minima	Part du logement social
OTHIS	130	225	136	60%



Sources : CARPF/Communes - Traitement GTC

À l'heure de la rédaction de la présente notice, 255 unités ont été commencées et/ou livrées, **soit plus de 200% des**

**objectifs du PLH à horizon 2025. Par ailleurs, 255 logements locatifs sociaux ont été initiés, soit un avancement de 187% par rapport aux objectifs du PLH.**

Tableau de décompte :

	Nb accession	Nb AS&LLS	Total logements	Remarques
La Jalaise Lot A	74	0	<b>74</b>	livraison mars et juin 2024
La Jalaise Lot B	15	63	<b>78</b>	livraison juin 2024
La Jalaise Lot C	80	0	<b>80</b>	livraison octobre 2024
La Jalaise Lot D	0	56	<b>56</b>	livraison juin 2024
La Jalaise Lot E	19	0	<b>19</b>	livraison février 2024
Résidence intergénérationnelle	0	106	<b>106</b>	livraison 2023
8, rue Pierre Augustin Caron	0	26	<b>26</b>	livraison 2021
2, rue Joseph Dieux	0	4	<b>4</b>	livraison 2021
Diffus	13	0	<b>13</b>	-
	<b>201</b>	<b>255</b>	<b>456</b>	

**Ainsi, tel qu'il en ressort dans le tableau de décompte ci-dessus, le projet de modification n°1 ne remet pas en cause les objectifs alloués par le PLH.**

### 03.2.3.

#### LA COMPATIBILITÉ À L'ÉGARD DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE ROISSY PAYS DE FRANCE

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale le 19 décembre 2019. Au regard des trois orientations fondamentales du Schéma de Cohérence Territoriale ci-dessous, le PLU tel qu'il a été approuvé en 2017 n'est pas incompatible avec ces dernières.

La présente procédure de modification n°1 ne remettant pas en cause l'économie générale du PLU, les évolutions apportées s'inscrivent dans les grandes orientations du SCOT.



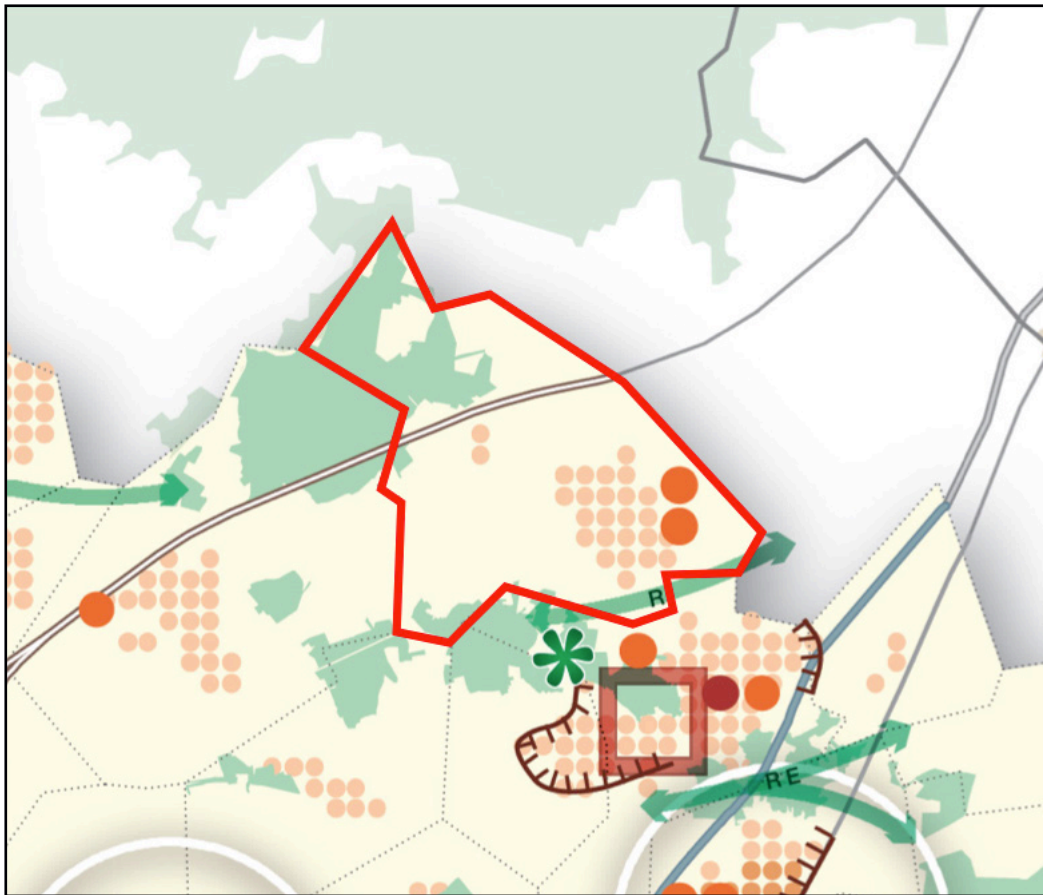
Cela est d'autant plus vrai, que la procédure ne modifie que substantiellement certaines règles de zones au sein de l'enveloppe agglomérée de la commune.

### 03.2.4.

#### LA COMPATIBILITÉ À L'ÉGARD DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

La commune d'Othis est également concernée par le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013. La mise en place de règles modifiées afin de permettre l'utilisation de la réserve foncière économique constitue une opportunité de répondre favorablement aux objectifs du SDRIF visant

à majorer de +10% la densité humaine des espaces urbanisés.



Relier et structurer		Polariser et équilibrer		Préserver et valoriser	
<b>Les infrastructures de transport</b>					
Les réseaux de transports collectifs	Niveau de desserte national et international	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
	Niveau de desserte métropolitain	Niveau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Niveau Grand Paris Tracé de référence		
	Niveau de desserte territorial				
	Gare ferroviaire, station de métro (Paris Paris) Gare TGV				
Les réseaux routiers et fluviaux	Autoute et voie rapide	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)	
	Réseau routier principal				
	Franchissement				
	Aménagement fluvial				
<p><b>Les aéroports et les aérodromes</b></p> <p>◆ Site multimodal d'enjeux nationaux ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains • Site multimodal d'enjeux territoriaux</p>					
<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Espace urbanisé à optimiser</li> <li>■ Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li>● Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●● Secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li>●●● Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> <p>○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>■ Pôle de centralité à conforter</p>					
<p><b>Les fronts urbains d'intérêt régional</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Les espaces agricoles</li> <li>■ Les espaces boisés et les espaces naturels</li> <li>■ Les espaces verts et les espaces de loisirs</li> <li>✱ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</li> </ul> <p><b>Les continuités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➡ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</li> <li>■ Le fleuve et les espaces en eau</li> </ul>					

**Extrait de la carte de destination générale du SDRIF au niveau d'Othis**

Le SDRIF a été mis en révision pour constituer, à terme, le futur SDRIFe. Le document régional est en cours d'enquête publique au moment de la rédaction de la notice et ne s'impose pas encore à la présente procédure.

En outre, à l'égard des orientations prises par le SDRIF, il convient de justifier que les PLU donnent des objectifs de moyens pour justifier :

- de l'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existant en 2013,
- de l'accroissement de la densité des espaces d'habitat en 2013.

La commune d'Othis est soumise à une augmentation de 10% .

### CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

**Définition** La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

**Données à mobiliser** Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

#### Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

#### Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHumaine_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

**Objectif** Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHumaine_{2030} - DensitéHumaine_{2013}) / DensitéHumaine_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

#### Détail des chiffres pour 2013 :

Détail des chiffres pour 2013 :	Ratio SDRIF
Densité humaine des espaces urbanisés en 2013 (données : refter IAU)	44,6

Ainsi, la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existants est de 30,40.

#### Détail des chiffres pour 2024:

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2020, 320 nouveaux logements. Sur la base de 2,65 personnes par ménage (au sens des données de l'Insee 2020), ces 320 nouveaux logements représentent potentiellement près de 848 habitants supplémentaires. Ainsi, en recalant les chiffres avec les données Insee de 2020, cela représente pour 2023 environ 7585 habitants (6737 + 848).

	Ratio SDRIF
Population 2020 (INSEE) + estimée 2024	7585
Emplois 2020 (INSEE)	731
Superficie des espaces urbanisés (refter- IAU 2013)	162,7
Densité humaine des espaces urbanisés en 2024 (données : refter IAU)	51,1

Ainsi, il apparait qu'Othis réponde, en 2024, favorablement aux obligations de majoration de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés : **accroissement de la densité humaine 2013-2024 = +14,5%, avant son échéance initiale.**

### CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

**Définition** La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

**Données à mobiliser** Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

#### Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

#### Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

**Objectif** Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHabitat_{2030} - DensitéHabitat_{2013}) / DensitéHabitat_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$



### Détail des chiffres pour 2013 :

	Ratio SDRIF
Densité humaine des espaces d'habitat en 2013 (données : refter IAU)	16,9

Ainsi, la densité des espaces d'habitat en 2013 est de 16,9.

### Détail des chiffres pour 2024 :

A l'heure de la procédure de modification de droit commun, la commune a réalisé, depuis 2020, 320 nouveaux logements.

Sur la base des 2 619 logements selon l'INSEE en 2020 sur la commune, le parc 2024 est composé de 2939 logements (2619+320).

	Ratio SDRIF
Logements 2023	2939
Superficie des espaces d'habitat (refter- IAU 2013)	143,1
Densité humaine des espaces urbanisés en 2024 (données : refter IAU)	20,5

Ainsi, il apparaît qu'Othis réponde déjà en 2023, aux obligations de majoration de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés : **accroissement de la densité des espaces d'habitat 2013-2024 = +21,3%**.

En ce sens, les ambitions de modération des droits à construire au sein de la zone UB, UH et du secteur UAb de la présente modification s'inscrivent dans un contexte d'atteinte et même de dépassement des objectifs du SDRIF et du PADD.

**Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Othis ne contredit aucune des orientations du SDRIF**, notamment parce qu'il ne réduit pas les possibilités de densification et qu'il ne réduit pas de zones agricoles, naturelles ou d'espaces protégés (pas de consommation d'espace ou d'atteinte de la biodiversité).

### 03.2.5.

#### **LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL DE GRAND PARIS SUD**

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- L'amélioration de la qualité de l'air ;
- La réduction des consommations d'énergie ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Les élu(e)s de la communauté d'agglomération ont adopté à l'unanimité le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de l'agglomération à l'occasion de la séance du conseil communautaire du 21 octobre 2021.

Le plan d'actions du PCAET communautaire définit 13 grandes orientations :

- accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique ;
- réduire les déchets à la source ;
- renforcer l'attractivité des transports en commun ;
- lutter contre la précarité énergétique ;
- développer une stratégie de la nature, renforçant la capacité du territoire à capter le carbone, et



sa résilience ;

- favoriser les circuits courts ;
- encourager les mobilités décarbonées ;
- réduire l'impact de la voiture ;
- développer la production d'énergie solaire ;
- accompagner l'évolution des pratiques agricoles ;
- accompagner le développement de la géothermie et développer les réseaux de chaleur et de froid ;
- agir pour un parc bâti décarboné ;
- rendre le bâti public exemplaire.

La modification opérée au plan local d'urbanisme s'inscrit en compatibilité avec le PCAET communautaire et notamment du fait que les ajustements apportés ne viennent pas compromettre ses grandes orientations.

**Ainsi, la présente procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune d'Othis s'inscrit en compatibilité avec les orientations des différents documents de rang supérieur.**



# 04

## LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES ET PIÈCES VERSÉES AU DOSSIER

La présente modification n°1 du plan local d'urbanisme d'Othis entraîne l'évolution des pièces suivantes :

- la pièce n°4 : règlement écrit ;
- la pièce n°5 : règlement graphique.
- la pièce n°6 : annexes du PLU et plus particulièrement le dossier des SUP

Les autres pièces demeurent inchangées.





# ANNEXES

arrêté du Maire engageant la prescription de la procédure de  
modification de droit commun du PLU d'Othis



## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTES DU MAIRE

**Objet :** ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'OTHIS

Madame le Maire d'Othis,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-40 et L.153-41 à L.153-44 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 5 décembre 2017 ;

**Vu** la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2019 ;

**Considérant** que la modification n°1 envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de :

- corriger les erreurs matérielles relevées dans le document ;
- mettre à jour les emplacements réservés ;
- prendre en compte des doléances réglementaires pour le lotissement les Jardins de Sylvie ;
- mettre en place des règles plus efficaces concernant la densification mal maîtrisée dans le secteur UAb et dans les zones UB et UH opérant ainsi une réduction des droits à construire ;
- mettre en place une bande de recul rue Gérard de Nerval et au début de l'avenue du 8 mai 1945 afin de ne pas préempter les évolutions à long terme du tissu au regard des éléments de projets présentés par les étudiants en école d'architecture ;
- ajuster certaines règles du PLU obsolètes du fait de la publication d'arrêtés et de décrets d'application et notamment la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la réglementation en matière de places de stationnement pour les vélos.

**Considérant** que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

**Considérant** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

**Considérant** qu'en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est soumise à enquête publique a pour effet : soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

**Considérant** en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

**Considérant** que la procédure de modification est menée à l'initiative de Madame le Maire ;

**Considérant** que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que la procédure de modification nécessite une enquête publique dont les modalités seront précisées ultérieurement par un arrêté de Madame Le Maire ;

## ARRÊTE

### Article 1

Une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune est engagée en application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article 2

Le projet de modification porte sur :

- la correction d'erreurs matérielles ;
- la mise à jour des emplacements réservés ;
- la prise en compte des doléances réglementaires pour le lotissement les Jardins de Sylvie ;
- la mise en place de règles plus efficaces concernant la densification mal maîtrisée dans le secteur UAb et dans les zones UB et UH opérant ainsi une réduction des droits à construire ;
- l'organisation d'une bande recul rue Gérard de Nerval et au début de la rue du 8 mai 1945 afin de ne pas préempter les évolutions long terme du tissu au regard des éléments de projets présentés par les étudiants en école d'architecture ;
- l'ajustement de certaines règles du PLU du fait de la publication d'arrêtés et de décrets d'application et notamment la liste des destinations et sous-destinations ainsi que la réglementation en matière de places de stationnement pour les vélos.

### Article 3

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme sera notifié à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-19 du code de l'urbanisme, avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

### Article 4

Le dossier de modification et, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées, feront l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

### Article 5

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

### Article 6

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée de l'organe délibérant.

### Article 7

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie d'Othis pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

077-217703495-20240605-0722024ST-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/06/2024

Fait à Othis, le 05 juin 2024

Viviane DIDIER

Maire d'Othis



# ANNEXES

Étude de justification du Périmètre Délimité des Abords de  
l'Architecte des Bâtiments de France

