



Mairie d'Othis
4-6 Rue Gérard de Nerval
77280 Othis

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME **NOTICE EXPLICATIVE**

PLU approuvé par DCM le **5 décembre 2017**

Modification simplifiée n°1 prescrite le **14 mars 2018**

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire
Bernard CORNEILLE

1. Préambule.....	p.05
1.1. Le cadre réglementaire.....	p.05
2.2. Les orientations et enjeux de la modification.....	p.06
2. Présentation des modifications.....	p.07
2.1. Les modifications du rapport de présentation.....	p.07
2.2. Les modifications des orientations d'aménagement et de programmation.....	p.9
2.3. Les modifications du plan de zonage.....	p.10
2.4. Les modifications du règlement.....	p.12
2.5. Les modifications des annexes.....	p.12
2.5. Les autres modifications.....	p.12
3. Liste des pièces modifiées.....	p.13

La présente note explicative a pour objet de présenter la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Othis, approuvé le 5 décembre 2017, et dont la prescription a eu lieu par délibération du conseil municipal du 14 mars 2018.

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

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

1. Les actes administratifs de la procédure
2. La notice explicative
3. Les pièces du PLU modifiées



1. PRÉAMBULE

1.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme dispose que :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° 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.

4° 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le choix de la procédure ne s'est pas porté sur une révision. En effet, aucun alinéa ne correspond aux besoins de modification du PLU d'Othis.

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que :

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 président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le choix de la procédure ne s'est pas non plus porté sur une modification de droit commun. En effet, la modification du PLU d'Othis ne prévoit ni de majorer ni de diminuer les possibilités de construire. Elle ne prévoit pas non plus de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée s'est imposée dans le but de rectifier des erreurs matérielles et de compléter le dossier sur certains points, notamment ceux demandés par la Préfecture.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme précise que :

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont **mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***

Ces observations sont enregistrées et conservées.

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et **portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.***

(...)

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme établit l'organisation de cette procédure :

- le dossier de modification est mis à disposition du public pendant un mois ;
- 15 jours avant le début de cette mise à disposition, le dossier est notifié aux personnes publiques associées ;
- le conseil municipal réalise le bilan des avis émis et adopte le dossier éventuellement modifié.

1.2. LES ORIENTATIONS ET ENJEUX DE LA MODIFICATION

La commune d'Othis, membre de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, compte 6622 habitants en 2015, le dernier recensement de l'Insee. Elle 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 5 décembre 2017.

Une procédure de modification simplifiée du PLU est rendue nécessaire pour :

1. Corriger des erreurs matérielles concernant les emplacements réservés, les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage, les pages de garde ;
2. Compléter les annexes avec le cahier des charges du projet Entrée de Ville, validé par le Conseil Municipal a posteriori de l'approbation du PLU.

[illegible]

2.1. LES MODIFICATIONS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. Justification des OAP : Modification de la programmation de la parcelle sud pour permettre les petits collectifs et les maisons de ville et pour localiser une zone préférentielle d'accueil de la future résidence intergénérationnelle (page 304)

[illegible]

2. Justification du zonage : Correction des surfaces des zones UD et UE (pages 314, 315, 316 et 328).

Nota : La correction des surface est minime et implique une évolution des pourcentage de surface non visible à une décimale.

Document opposable	Projet de modification
2.1.4. LA ZONE UD A) SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE  La zone UD correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble. Cette zone correspond à un type d'urbanisation plus récent, avec un parcellaire de grande taille et une implantation plutôt en retrait. Le tissu urbain présente une diversité architecturale. Cette zone englobe aussi un espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat collectif : la concession Peugeot et le garage de la rue Gérard de Nerval, secteur par ailleurs classé au titre des zones de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme). La zone UD représente 7,8 ha, soit 0,6% du territoire de la commune.	2.1.4. LA ZONE UD A) SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE  La zone UD correspond à des ensembles d'habitations collectives qui se sont réalisés sous forme d'opération d'ensemble. Cette zone correspond à un type d'urbanisation plus récent, avec un parcellaire de grande taille et une implantation plutôt en retrait. Le tissu urbain présente une diversité architecturale. Cette zone englobe aussi un espace de renouvellement urbain à vocation d'habitat collectif : la concession Peugeot et le garage de la rue Gérard de Nerval, secteur par ailleurs classé au titre des zones de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme). La zone UD représente 7,9 ha, soit 0,6% du territoire de la commune.
2.1.5. LA ZONE UE A) SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE  La zone UE couvre les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Ces équipements sont édifiés au sein d'une grande trame parcellaire autorisant une qualification paysagère. La zone UE représente 20,2 ha, soit 1,6% du territoire de la commune.	2.1.5. LA ZONE UE A) SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE  La zone UE couvre les secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Ces équipements sont édifiés au sein d'une grande trame parcellaire autorisant une qualification paysagère. La zone UE représente 20,6 ha, soit 1,6% du territoire de la commune.

POS OPPOSABLE			PLU 2016		
Désignation des zones	Superficie (ha)	%	Désignation des zones	Superficie	%
Les zones urbaines					
UA a	54,7	4,2%	UAa	2,9	0,2%
UA b	8,3	0,6%	UAb	9,1	0,7%
UA c	1,5	0,1%	UB	5,1	0,4%
UB a	5,3	0,4%	UC	113,1	8,7%
UB b	1,0	0,1%	UD	7,8	0,6%
UB c	2,0	0,2%	UE	20,2	1,6%
UB d	4,9	0,4%	UH	3,2	0,2%
UB e	1,9	0,1%	UX	6,1	0,5%
UC	90,0	6,9%			
UD a	3,0	0,2%			
UD b	6,2	0,5%			
UD c	2,0	0,2%			
UD d	0,7	0,1%			
UE	1,2	0,1%			
UX a	6,4	0,5%			
UX b	2,6	0,2%			
Total zones urbaines	191,7 ha	14,7%	Total zones urbaines	167,6 ha	12,9%
Les zones à urbaniser					
1 NA	2,2	0,2%	1AU	7,7	0,6%
			1AUx	0,5	0,0%
			2AU	1,8	0,1%
Total zone à urbaniser	2,2 ha	0,2%	Total zones à urbaniser	10 ha	0,8%
Les zones agricoles					
NC a	802,1	61,4%	A	860,3	66,2%
NC b	56,9	4,4%	Azh	0,8	0,1%
NC c	3,7	0,3%			
NC z	43,7	3,3%			
Total zones agricoles	906,4 ha	69,4%	Total zones agricoles	861,1	66,3%
Les zones naturelles					
NB	3,7	0,3%	N	236,2	18,2%
ND a	191,6	14,7%	Np	8,6	0,7%
ND b	11,4	0,9%	Nf	15,7	1,2%
			Nj	0,6	0,0%
Total zones naturelles	206,7 ha	15,8%	Total zones naturelles	261,1	20,1%
TOTAL	1 306,9 ha*	100%	TOTAL	1299,8 ha*	100,0%

POS OPPOSABLE			PLU 2016		
Désignation des zones	Superficie (ha)	%	Désignation des zones	Superficie	%
Les zones urbaines					
UA a	54,7	4,2%	UAa	2,9	0,2%
UA b	8,3	0,6%	UAb	9,1	0,7%
UA c	1,5	0,1%	UB	5,1	0,4%
UB a	5,3	0,4%	UC	113,1	8,7%
UB b	1,0	0,1%	UD	7,8	0,6%
UB c	2,0	0,2%	UE	20,2	1,6%
UB d	4,9	0,4%	UH	3,2	0,2%
UB e	1,9	0,1%	UX	6,1	0,5%
UC	90,0	6,9%			
UD a	3,0	0,2%			
UD b	6,2	0,5%			
UD c	2,0	0,2%			
UD d	0,7	0,1%			
UE	1,2	0,1%			
UX a	6,4	0,5%			
UX b	2,6	0,2%			
Total zones urbaines	191,7 ha	14,7%	Total zones urbaines	167,6 ha	12,9%
Les zones à urbaniser					
1 NA	2,2	0,2%	1AU	7,7	0,6%
			1AUx	0,5	0,0%
			2AU	1,8	0,1%
Total zone à urbaniser	2,2 ha	0,2%	Total zones à urbaniser	10 ha	0,8%
Les zones agricoles					
NC a	802,1	61,4%	A	860,3	66,2%
NC b	56,9	4,4%	Azh	0,8	0,1%
NC c	3,7	0,3%			
NC z	43,7	3,3%			
Total zones agricoles	906,4 ha	69,4%	Total zones agricoles	861,1	66,3%
Les zones naturelles					
NB	3,7	0,3%	N	236,2	18,2%
ND a	191,6	14,7%	Np	8,6	0,7%
ND b	11,4	0,9%	Nf	15,7	1,2%
			Nj	0,6	0,0%
Total zones naturelles	206,7 ha	15,8%	Total zones naturelles	261,1	20,1%
TOTAL	1 306,9 ha*	100%	TOTAL	1299,8 ha*	100,0%

3. Justification emplacements réservés : Correction de la liste (page 326)

Document opposable				Projet de modification			
numéro	destination	bénéficiaire	superficie	numéro	destination	bénéficiaire	superficie
n°1	création d'un accès	ville d'Othis	886 m²	n°1	création d'un accès	ville d'Othis	886 m²
n°2	création équipement et aménagements publics	ville d'Othis	11 516 m²	n°2	création équipement et aménagements publics	ville d'Othis	11 516 m²
n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	ville d'Othis	3 893 m²	n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	ville d'Othis	3 893 m²
n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	ville d'Othis	2 993 m²	n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	ville d'Othis	2 993 m²
n°5	création d'un équipement à vocation multigénérationnelle	ville d'Othis	5 039 m²	n°5	création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	ville d'Othis	5 039 m²
Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme				Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme			

2.2. LES MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Mise en cohérence des couleurs de la légende (page 6) avec le plan (page 21).

Lors de l'approbation, une inversion de la légende dans la pièce écrite a été commise. La procédure de modification simplifiée permet de corriger cette erreur matérielle pour mettre en cohérence pièce écrite et pièce graphique.

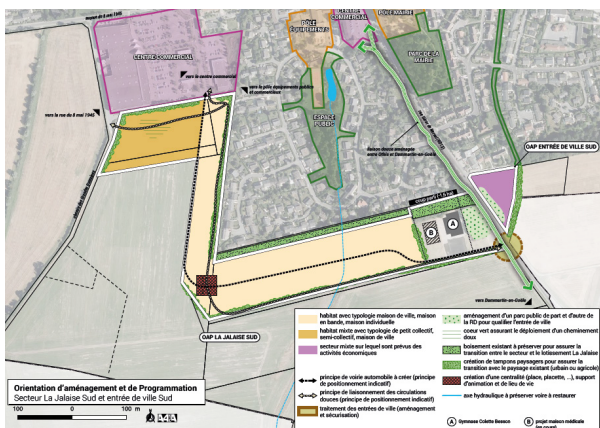
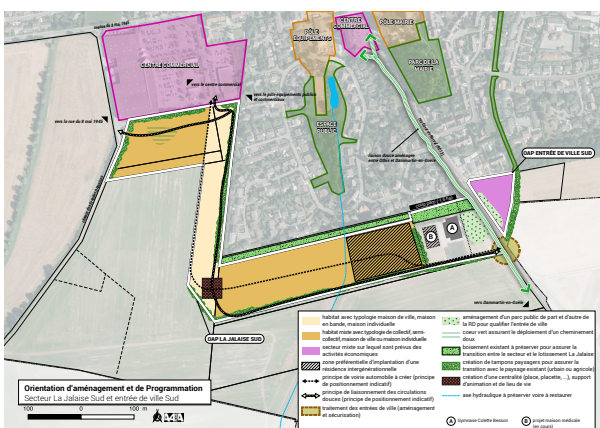
Document opposable	Projet de modification
 espace destiné à l'habitat avec une typologie maison de ville/maison en bande/maison individuelle  espace destiné à l'habitat avec une typologie petit collectif/semi-collectif/maison de ville  espace destiné à l'activité économique	 habitat avec typologie maison de ville, maison en bande, maison individuelle  habitat mixte avec typologie de collectif, semi-collectif, maison de ville ou maison individuelle  secteur mixte sur lequel sont prévus des activités économiques

2. Précision de la légende de la figure (page 16)

Document opposable	Projet de modification
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.  <i>principes de fonctionnement de l'entrée de ville Sud</i>	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.  <i>Exemple de principe de fonctionnement de l'entrée de ville Sud pouvant être retenu</i>

3. Modification de la programmation de la parcelle sud pour permettre la réalisation de petits collectifs et de maisons de ville et pour localiser une zone préférentielle d'accueil de la future résidence intergénérationnelle (page 21).

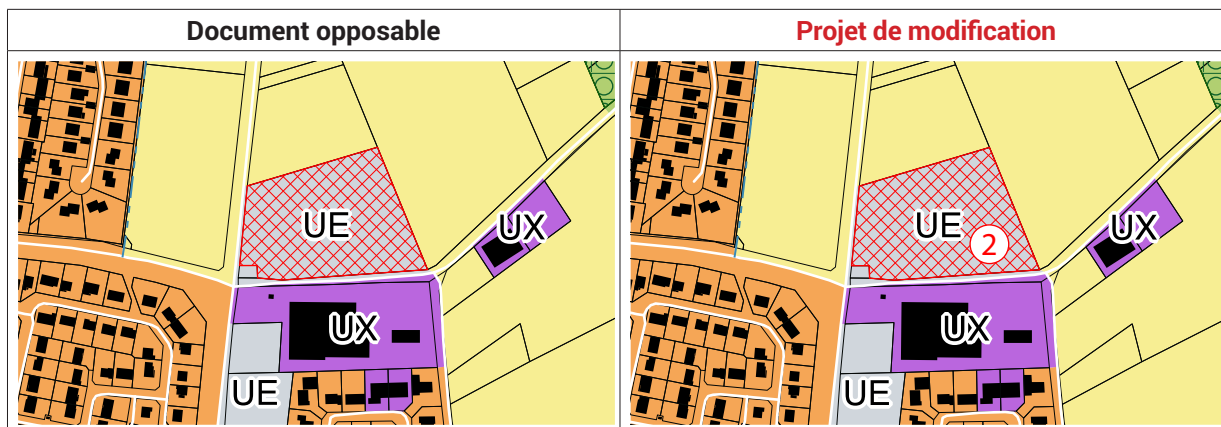
Depuis l'approbation du PLU, la Mairie a été approchée par plusieurs porteurs de projet. Compte tenu de ces échanges, la ville souhaite apporter plus de souplesse sur les parcelles publiques en y prévoyant une typologie mixte.

Document opposable	Projet de modification
 Orientations d'aménagement et de programmation Secteur La Jalais Sud et entrée de ville Sud	 Orientations d'aménagement et de programmation Secteur La Jalais Sud et entrée de ville Sud

2.3. LES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

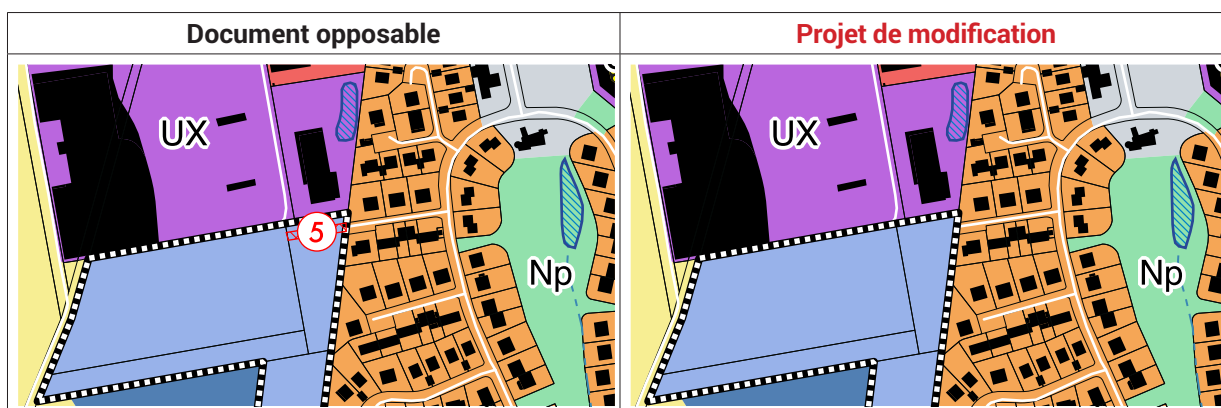
1. Ajout du numéro de l'emplacement réservé n°2 sur le plan

Lors de l'édition au format graphique l'étiquette n°2 n'est pas apparue.



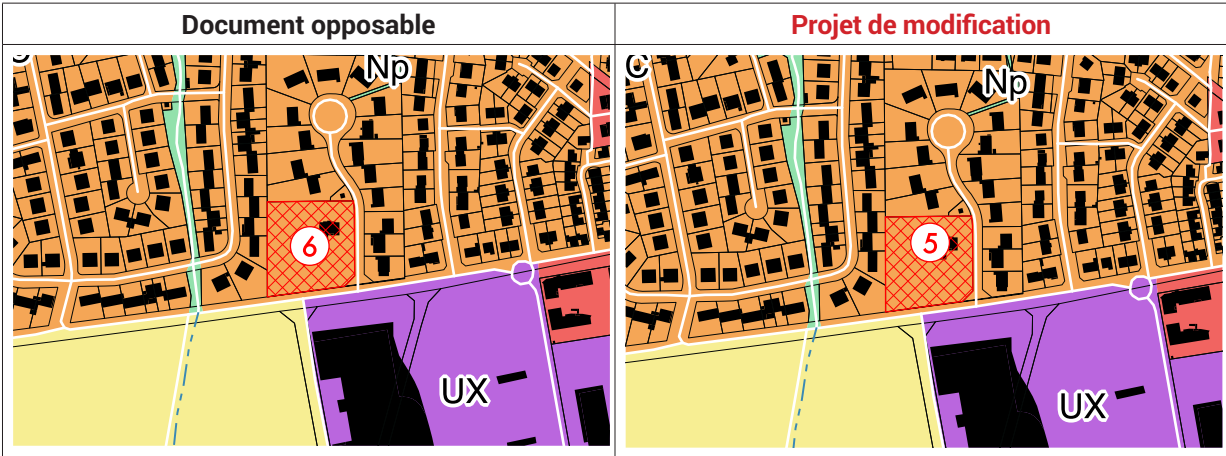
2. Suppression de l'emplacement réservé n°5 sur le plan

L'emplacement réservés n°5 n'est plus d'actualité, la Ville profite de la procédure pour le supprimer.



3. Changement de numéro de l'emplacement réservé n°6 sur le plan

Sur la parcelle accueillant l'ER n°6, la ville qui a programmé la création d'un équipement public et / ou d'intérêt collectif, qui aurait du être classé en zone UE spécifique aux équipements.



4. Correction de la liste des emplacements réservés sur le plan

Document opposable

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

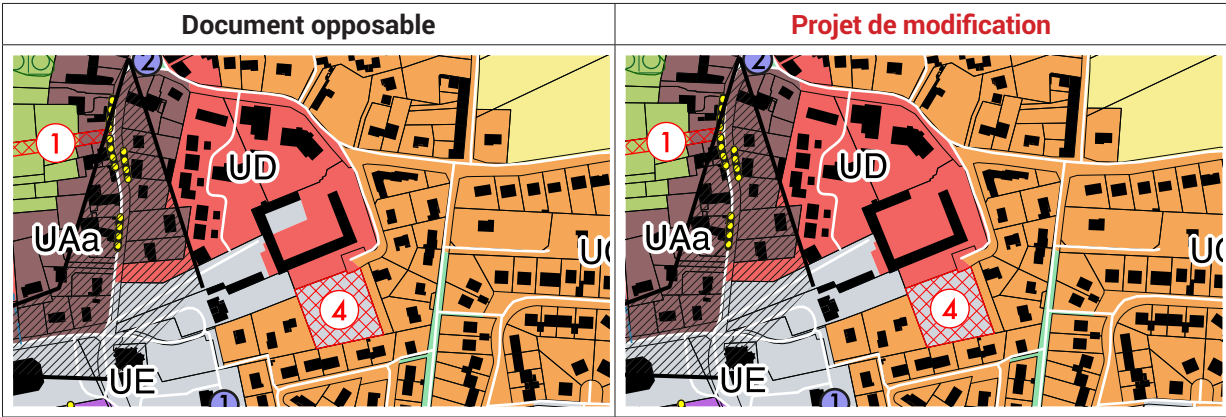
numéro	destination	bénéficiaire	superficie
n°1	création d'un accès	ville d'Othis	886 m²
n°2	création équipement et aménagements publics	ville d'Othis	11 516 m²
n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	ville d'Othis	3 893 m²
n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	ville d'Othis	2 993 m²
n°5	création d'un équipement à vocation multigénérationnelle	ville d'Othis	5 039 m²

Projet de modification

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

numéro	destination	bénéficiaire	superficie
n°1	création d'un accès	ville d'Othis	886 m²
n°2	création équipement et aménagements publics	ville d'Othis	11 516 m²
n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	ville d'Othis	3 893 m²
n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	ville d'Othis	2 993 m²
n°5	création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	ville d'Othis	5 039 m²

5. Modification du zonage : passage de UE à UD pour le projet de la ferme en centre-ville
Le PLU a précisé que le corps de ferme devait faire l'objet d'un programme de LLS. Aujourd'hui les parties de la ferme classées en UE ne se justifient plus car les services techniques de la ville seront délocalisés.



2.4. LES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

1. Mise à jour du tableau des emplacements réservés (pages 9 et 24)

Document opposable				Projet de modification			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
n°1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m²	n°1	création d'un accès	Ville d'Othis	886 m²
n°2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m²	n°2	création équipement et aménagements publics	Ville d'Othis	11 516 m²
n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m²	n°3	création d'une liaison douce entre Othis et Beaumarchais	Ville d'Othis	3 893 m²
n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m²	n°4	aménagement d'un espace d'intérêt public	Ville d'Othis	2 993 m²
n°5	création d'un équipement à vocation multigénérationnelle	Ville d'Othis	5 039 m²	n°5	création d'un équipement ou d'un espace public d'intérêt collectif	Ville d'Othis	5 039 m²

2.5. LES MODIFICATIONS DES ANNEXES

1. Ajout de l'annexe «Cahier des charges d'aménagement pour l'OAP n°1 d'entrée de ville sud »

2.6. LES AUTRES MODIFICATIONS

1. Modification de la date d'approbation sur toutes les pages de garde : le 5 décembre 2017 et non le 17 novembre 2017

Document opposable				Projet de modification			
PLU prescrit par DCM	le	19 juin 2013		PLU prescrit par DCM	le	19 juin 2013	
PLU arrêté par DCM	le	13 décembre 2016		PLU arrêté par DCM	le	13 décembre 2016	
PLU approuvé par DCM	le	17 novembre 2017		PLU approuvé par DCM	le	5 décembre 2017	
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal				Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal			
Le Maire Bernard CORNEILLE				Le Maire Bernard CORNEILLE			



3. LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Les pièces modifiées sont :

- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement et de programmation
- le plan de zonage
- le règlement
- les annexes
- les pages de garde

Le dossier de modification simplifiée reporte individuellement les pièces modifiées.

