

Ensemble décidons notre ville

Chères Othissoises, chers Othissois,

L'aménagement de notre ville est une de vos préoccupations fortes exprimée au cours de nos rencontres.

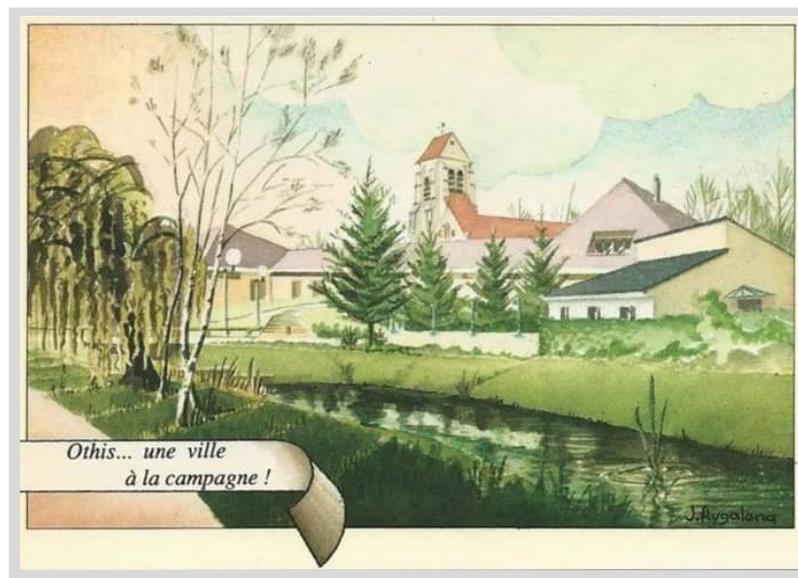
L'actuel Plan Local d'Urbanisme **ne répond pas aux attentes et interrogations** d'un grand nombre d'entre vous.

Si certaines de ses orientations nous semblent positives, **il paraît toutefois nécessaire d'en réviser d'autres** en vous consultant le plus largement possible. Loin des polémiques stériles, ce document a pour vocation **de vous informer et d'engager cet échange.**

Il reprend les axes de réflexion que nous mettons en débat.

Bien sincèrement,

Les candidats **Othis Ensemble**



Nous vous invitons à venir échanger et débattre

Mardi 25 Février 2020 à 20h30

Salle Marc Guilbeau

Qu'est-ce que le PLU ?

LA REGLEMENTATION

Le Plan Local d'Urbanisme est un **document obligatoire** que doit élaborer et adopter le Conseil Municipal. Il est **révisable** si nécessaire.

Il doit être conforme aux orientations définies par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) adopté par la Région et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) adopté par la Communauté d'Agglomération.

Il définit l'affectation des différentes zones de la commune (constructibles, agricoles, activités, à préserver....) et les règles d'urbanisme s'y appliquant.

Tout permis de construire ou d'aménager doit s'y conformer sous peine de refus.

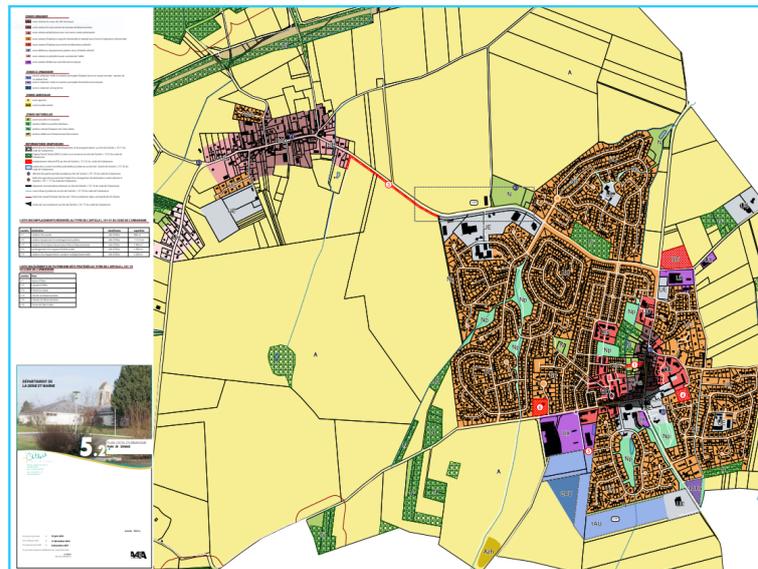


Schéma d'aménagement d'ensemble du PLU

(L'ensemble des documents du PLU est consultable sur le site : www.othis.fr rubrique: urbanisme et cadre de vie)

LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'OTHIS

Le PLU d'Othis a été élaboré à partir de 2013 et adopté définitivement en 2017.

1/ Il se basait sur **des orientations d'aménagement** permettant :

- ➡ De répondre à l'obligation imposée de construire de nouvelles habitations (aller vers 8 000 habitants d'ici 2030).
- ➡ De rattraper une partie du retard en logements sociaux (12% en 2013 alors que 25% sont obligatoires).
- ➡ De réaliser la plus grande partie des habitations en entrée de ville, proches des services et des commerces, pour éviter un surcroît de circulation dans la traversée de la ville.
- ➡ De désenclaver le centre commercial des Trois Voiles.

2/ Concernant le manque de logements sociaux, **le risque légal est le suivant :**

- ➡ Rejet par le Préfet si le PLU ne montre pas la volonté d'augmenter sensiblement le nombre et le pourcentage de logements sociaux.
- ➡ Paiement par la ville d'une pénalité annuelle (240 000€ déjà payés).
- ➡ Reprise par le Préfet de la construction des logements sociaux en imposant le nombre et le lieu.

Notre avis sur le PLU actuel

DES ORIENTATIONS POSITIVES

- ➡ Ce PLU **conserve l'aspect ville à la campagne** avec seulement 8 ha supplémentaires d'urbanisés
- ➡ Il préserve les espaces naturels classés, les zones agricoles, les zones humides...
- ➡ Le choix de construire en entrée de ville est pertinent.
- ➡ Il est indispensable de **désenclaver le centre commercial** des Trois Voiles tout en soutenant l'activité des commerces de centre-ville (Jalais, Gérard de Nerval, 8 mai...).
- ➡ La demande des Othissois en **logements sociaux est forte** (jeunes, seniors, familles...) et le PLU permettra d'y répondre en partie.



C'est pourquoi nos élus sortants l'ont approuvé en 2017.

DE SERIEUSES INTERROGATIONS

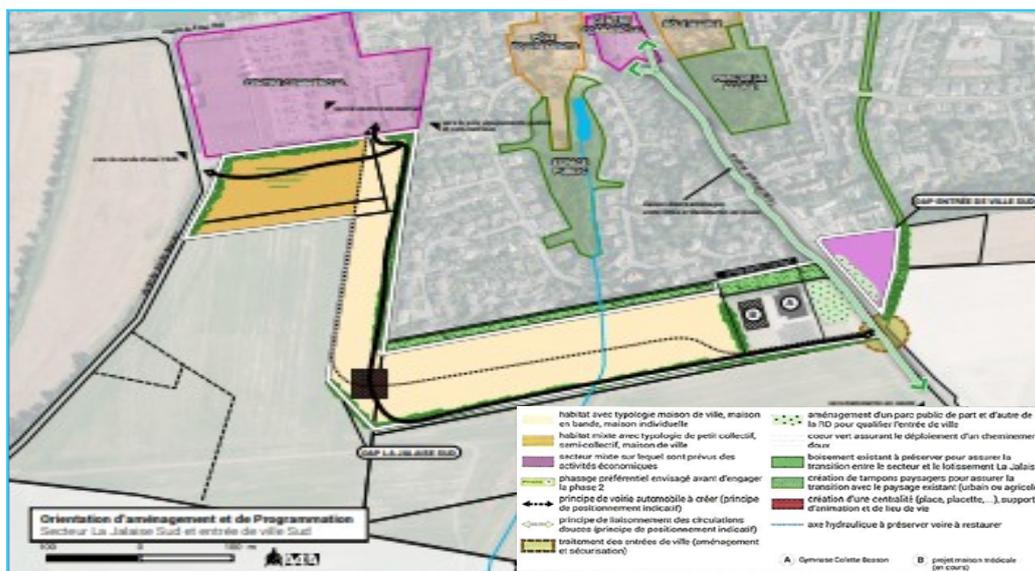
Depuis l'adoption de ce PLU **des interrogations, voire des inquiétudes**, se sont exprimées. Nous ne pouvons que regretter qu'elles aient été ignorées. D'autant que le désengagement de l'Etat s'est poursuivi en terme de services et d'infrastructures (fermeture de la perception, RN2,...).



- ➡ L'objectif de 8 000 habitants d'ici 2030 **est trop important** au regard du dimensionnement des équipements actuels (écoles, enfance et jeunesse, sport...), des infrastructures (RN2...) et des services (santé, services publics...).
 - ➡ La densité des constructions en entrée de ville (524 logements) est **trop élevée**.
 - ➡ **La zone constructible s'étend jusqu'à Intermarché** ne laissant pas de terrains disponibles pour un développement économique et commercial raisonné.
- ➡ Des **projets immobiliers privés** sont en cours d'étude Rue Gérard de Nerval. Conformément aux objectifs du SDRIF de densifier les cœurs de ville, ils ne peuvent pas être remis en cause. Il reste néanmoins possible d'en modifier certains aspects.
 - ➡ Le **devenir de certaines zones privées** reste imprécis (terrain de l'Evêché-rue des Croix, terrain boisé en face du collège-ancienne ferme de Guincourt...).

Nos propositions pour demain

- ➔ Lancer au plus tôt **la révision du PLU** en engageant une large concertation avec les Othissois, notamment les riverains des futures opérations d'aménagement.
- ➔ Revoir nettement **à la baisse les prévisions d'accroissement de la population** pour faciliter le vivre ensemble entre anciens et nouveaux Othissois.
- ➔ **Diminuer le nombre et la densité** des habitations prévues en entrée de ville.
- ➔ Prendre en compte **les différents projets d'aménagements privés** dans le nombre et le calendrier de réalisation des constructions nouvelles.
- ➔ Changer l'affectation des terrains proches des Trois Voiles pour les réserver au **développement économique et commercial**.



- ➔ Accorder une attention particulière **à la mixité sociale**, ainsi qu'à la qualité et à la hauteur (12m maximum) des nouvelles habitations dont les logements sociaux.
- ➔ Contribuer à réduire la carence en logements sociaux en poursuivant la réalisation :
 - de la **Maison Multi générationnelle**, en précisant son mode de fonctionnement et d'attribution des appartements ;
 - des **26 logements** prévus à l'entrée de Beaumarchais ;
 - de l'aménagement de l'ancienne **Maison Commune de Beaumarchais** (4 logements).
- ➔ Agir auprès du Préfet pour **maitriser le rythme** de réalisation de logements sociaux.
- ➔ Lancer une réflexion avec les différents partenaires (Dammartin-en-Goële, agriculteurs, Communauté d'agglomération, Région, Département...) sur **la préservation et l'aménagement** en espace naturel du champ entre Othis et Dammartin.
- ➔ Préciser **l'utilisation des terrains privés** de la rue des Croix et de la ferme de Guincourt.
- ➔ Intégrer les projets portés par des aménageurs privés dans le centre-ville pour **donner une cohérence dans l'urbanisation de la ville**.
- ➔ Lancer une **réflexion sur les besoins futurs** en équipements et en services (écoles, centres de loisirs, installations sportives...) au regard des objectifs de développement retenus.