

COMMUNE DE LABOISSIERE-EN-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 4 : Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP)

Dossier arrêté

Vu pour être annexé
à la délibération du 19 juillet 2021

Dossier approbation

Vu pour être annexé
à la délibération 20 mars 2023



VERDI

SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
B.	OAP n°1 : « Ilot rue Neuve ».....	6
C.	OAP n°2 : « Grande Rue ».....	9
D.	OAP n°3 : « Hameau de Parfondeval (gare) ».....	12
E.	OAP n°4 : ZI d'Angleterre.....	15

A. Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont règlementées par plusieurs articles du Code de l'Urbanisme :

Article L.151-6 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »

Article L.151-7 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

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

Article R.151-6 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R.151-7 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

Article R.151-8 :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser, mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20, dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être comprises comme des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs à aménager ou à réhabiliter, et non comme la présentation d'un état fini.

Les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés par une OAP sont opposables dans un rapport de **compatibilité**. Ils ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. Il faut en respecter l'esprit et non la règle. Seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont opposables dans un rapport de **conformité** (application « à la règle ») aux autorisations d'urbanisme.

Le PLU de Laboissière-en-Thelle planifie 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le principe qui a prévalu dans le choix de ces OAP a été l'importance de leur superficie et des enjeux urbains attachés à chaque site. En effet, généralement, plus la superficie d'un secteur à urbaniser est grande, plus l'écart entre les densités affichées de différents projets s'expriment. Aussi, il est question d'encadrer les densités en cohérence avec le tissu bâti environnant. Il s'agit donc de choix au cas par cas.

Les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation sont situées soit à proximité immédiate, soit insérées en totalité dans l'enveloppe agglomérée.

Sont détaillées dans la suite du document :

- L'OAP n°1 : îlot intra-urbain, rue Neuve, proposé au classement 2AUh.
- L'OAP n°2 : grande propriété située dans la Grande rue et classée en zone 1AUhB.
- L'OAP n°3 : ancienne friche économique située sur le hameau de Parfondeval, à proximité immédiate de la Gare SNCF (ligne Paris Nord-Beauvais), proposée au classement 1AUhA.
- L'OAP n°4 : extension inscrite dans le prolongement naturel de la ZI de l'Angleterre, proposée au classement 2AUe.

B. OAP n°1 : « Ilot rue Neuve »

P.L.U DE LABOISSIERE-EN-THELLE - Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°1: îlot rue Neuve, proposé au classement 2AU à vocation d'habitat, surface de 2,6 hectares



Densité retenue de 16 logements à l'hectare, soit une capacité d'accueil maximale de 42 constructions, dont 20% de logements locatifs (soit 8 logements)

--- Périmètre de l'OAP, zone à vocation d'habitat

↔ Voie à élargir pour aménagement de stationnement

--- Principe de cheminement doux

↔ Point de connexion viaire

■ Zone d'infiltration (zone tampon pour les eaux de surface)

🌿 Mur végétal à planter (protection phonique)

~ Plantations d'accompagnement

■ Traitement du carrefour (type pan coupé)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR L'OAP N°1 :

SUPERFICIE TOTALE : 2,6 hectares

CONTEXTE :

L'îlot s'inscrit au sein même de l'enveloppe agglomérée du village principal et fait directement face à du bâti existant. A ce titre, il convient de noter la présence des réseaux dits d'usage au droit de l'îlot.

La zone renvoie aujourd'hui l'image d'un îlot naturel (prairie pâturée par des chevaux), accueillant ponctuellement quelques arbres (partie Nord). Toutefois, il convient de signaler la proximité immédiate des habitations déjà existantes (contexte anthropisé) qui temporise le statut de naturel.

La végétation observée ne présente à priori pas de richesses ou d'intérêt particulier. Toutefois, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation, il pourra être demandé à l'aménageur de produire un diagnostic environnemental flash de l'îlot afin de confirmer ce point. Cette étude complémentaire sera jointe au dossier du PLU et pourra, si nécessaire, aboutir à des prescriptions réglementaires/des mesures particulières.

VOCATION AFFICHEE :

Sa localisation intra-urbaine, à proximité immédiate de quartiers d'habitat, ont largement influencé la vocation future de la zone à urbaniser, celle de l'habitat. Toutefois, il semble important de rappeler le caractère différé de l'urbanisation par le biais d'un classement 2 AUh par le PLU (ouverture à l'urbanisation après engagement d'une procédure d'évolution du PLU). L'OAP pourra être précisée à cette occasion.

Il ne s'agit pas d'encourager la multiplication des vocations, au risque de générer des conflits d'usage et de perturber la quiétude des habitants. Il est à noter la proximité des équipements (scolaires, sportifs) qui répondront aux besoins des futurs habitants.

Pour répondre aux enjeux en termes de mixité, l'OAP annonce un ratio de 20% de logements locatifs. Il s'agit, au sein même du noyau principal du village, de proposer une offre en logements répondant au parcours résidentiels des jeunes et des jeunes ménages. Cette orientation du PLU vise à impulser une dynamique dans la pyramide des âges et maintenir une fréquentation des équipements publics (scolaires notamment).

CAPACITE D'ACCUEIL :

Sur la base projetée d'une densité moyenne de 16 logements/ hectare, la zone à urbaniser pourra accueillir un total de 42 logements maximum.

La densité retenue a pris en compte la nécessité de conserver des espaces non imperméabilisés (partie Nord) pour garantir un équilibre hydraulique et assurer le maintien d'une zone tampon, de mettre en place des aménagements paysagers visant à l'intégration du futur quartier, à l'amélioration du cadre de vie général du village et à la mise en place d'un schéma viaire garantissant la bonne circulation des futurs habitants. L'ensemble de ces aménagements impactent la surface totale à urbaniser.

PAYSAGEMENT / MAINTIEN DE ZONES NON IMPERMEABILISEES

Des murs végétaux seront créés pour à la fois faire face à différents nuisances sonore (parking et salle de fête à l'Ouest, et zone économique au sud), et prolonger l'aspect paysager rural du village dans ce nouveau quartier.

Dans la partie Nord, l'OAP confirme la nécessité de maintenir une zone d'infiltration pour les eaux de surface (zone tampon paysagée).

PRINCIPES D'ACCES / DE DESSERTE :

Les accès seront réalisés à partir de la rue de Neuve qui long cette OAP. L'OAP encourage à la mise en place d'un schéma viaire proposant plusieurs points d'accroche sur la rue Neuve afin de mieux ventiler les flux de circulation et d'éviter une concentration de ces derniers sur un unique point (problèmes sécuritaires).

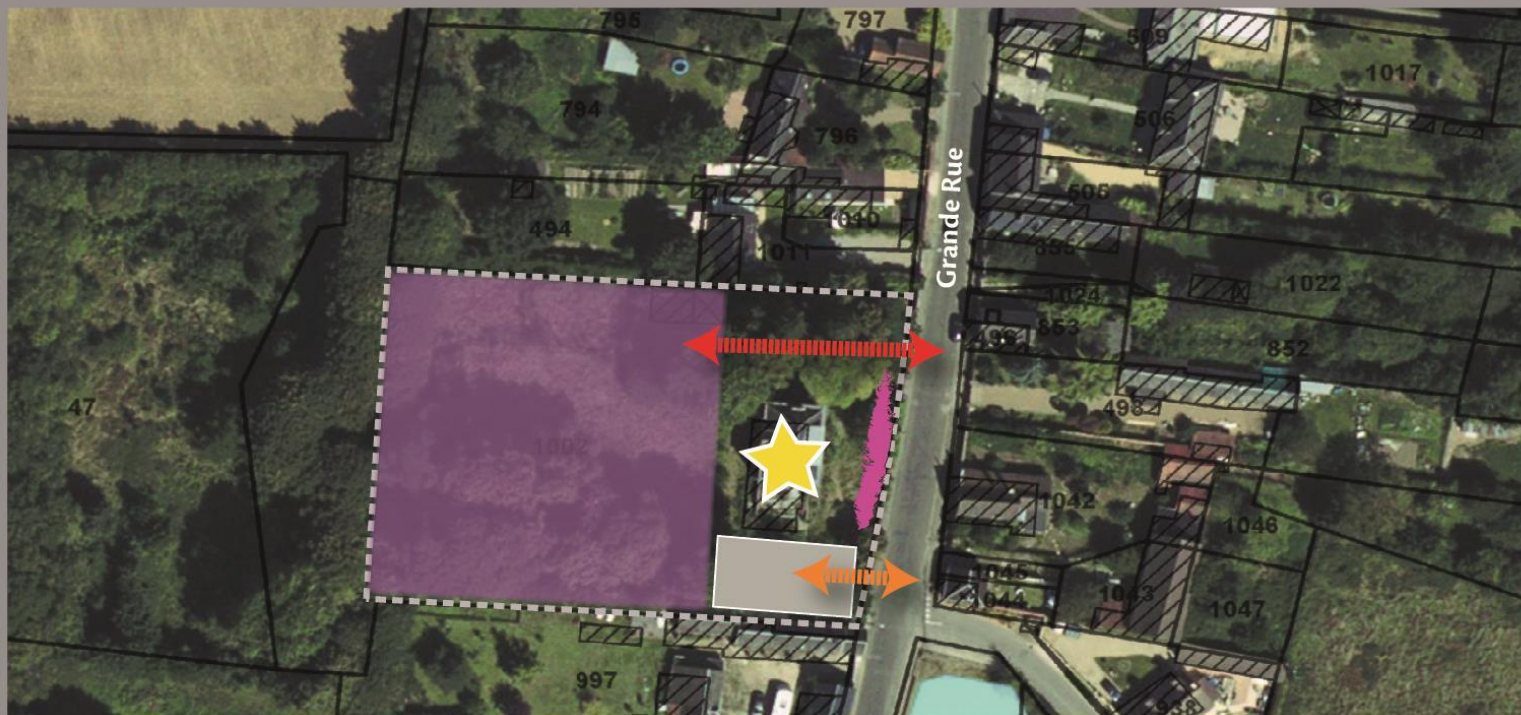
Les connexions avec la rue Neuve seront travaillées pour sécuriser au maximum les déplacements des habitants (pans coups pour une meilleure visibilité, signalétique au sol, panneaux stop...).

Des cheminements doux sont aussi prévus pour assurer la connexion avec le tissu urbain existant et faciliter les déplacements vers les équipements publics. Ces liens participeront également de la réussite de la greffe urbaine. Les sentes piétonnes seront réalisées avec des matériaux perméables ou semi-perméables favorisant une gestion raisonnée des eaux de surface.




La rue du Stade qui longe l'îlot sur sa limite Ouest sera élargie pour y aménager du stationnement.





P.L.U DE LABOISSIERE-EN-THELLE - Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n° 2 : parcelle n°1002, Grande rue, proposée au classement 1AUh (zone à urbaniser)
Surface totale : 4,6 ha



Bâti ancien existant : 4 logements maximum
Secteur constructible : 8 logements maximum
TOTAL = 12 logements maximum

-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur voué à l'accueil de 8 logements
-  Principe de desserte pour la partie constructible

-  Bâti ancien de qualité à préserver (démolition interdite)
-  Mur ancien à conserver
-  Principe de desserte pour les logements aménagés dans le bâti ancien existant
-  Stationnement pour les logements aménagés dans le bâti ancien existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR L'OAP N°2 :

CONTEXTE :

La propriété bâtie s'inscrit au sein même de l'enveloppe agglomérée du village principal et côtoie directement le bâti existant. A ce titre, il convient de noter la présence des réseaux dits d'usage au droit de l'îlot.

Elle compte une bâtisse ancienne, maison de maître aujourd'hui inoccupée, accompagnée de son vaste jardin sur la partie arrière. La présence d'arbres est à signaler.

L'ensemble bâti propose une architecture intéressante, traditionnelle. Côté Grande rue, le mur de clôture en brique rouge, les piliers remarquables et la grille en ferronnerie participent de la qualité d'ensemble du site.



SUPERFICIE TOTALE : 0,46 hectares

VOCATION AFFICHEE :

Sa localisation intra-urbaine a largement influencé la vocation future de la zone à urbaniser, celle de l'habitat.

Il ne s'agit pas d'encourager la multiplication des vocations, au risque de générer des conflits d'usage et de perturber la quiétude des habitants.

Pour répondre aux enjeux en termes de mixité, l'OAP préconise l'aménagement de logements dans la maison bourgeoise existante. Il s'agit, au sein même du noyau principal du village, de proposer une offre en logements répondant au parcours résidentiels des jeunes et des jeunes ménages. Cette orientation du PLU vise à impulser une dynamique dans la pyramide des âges et maintenir une fréquentation des équipements publics (scolaires notamment).

CAPACITE D'ACCUEIL :

L'OAP annonce un total capacitaire de 12 logements au total, répartis de la sorte :

- 4 logements dans la maison de maître ancienne
- 8 logements sur les lots à bâtir délimités sur la partie arrière de la propriété.

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERE

L'OAP édicte des mesures de protection en faveur du patrimoine bâti : la maison de maître, bâti ancien et historique doit être préservée, ainsi que le mur ancien de clôture côté Grande rue. Pour la bâtisse, aucun nouveau percement n'est autorisé et l'équilibre général de la façade doit être préservé. Dans le cas de travaux (mur ou maison), ils seront réalisés avec des matériaux identiques et dans le respect des méthodes traditionnelles.

Concernant les arbres, l'aménagement devra maintenir le plus grand nombre d'arbres afin de conserver une trame verte qualitative. Dans le cas de coupes d'arbres pour des raisons techniques, sécuritaires ou phytosanitaires, de nouveaux arbres seront plantés (choix d'essences adaptées, non invasives et non allergènes).

PRINCIPES D'ACCES / DE DESSERTE :

Les accès, 2 au maximum, seront réalisés à partir de la Grande Rue, voie de référence pour l'aménagement futur. Il s'agit de ne pas perturber la structure de village-rue qui caractérise aujourd'hui l'urbanisation de Laboissière-en-Thelle.

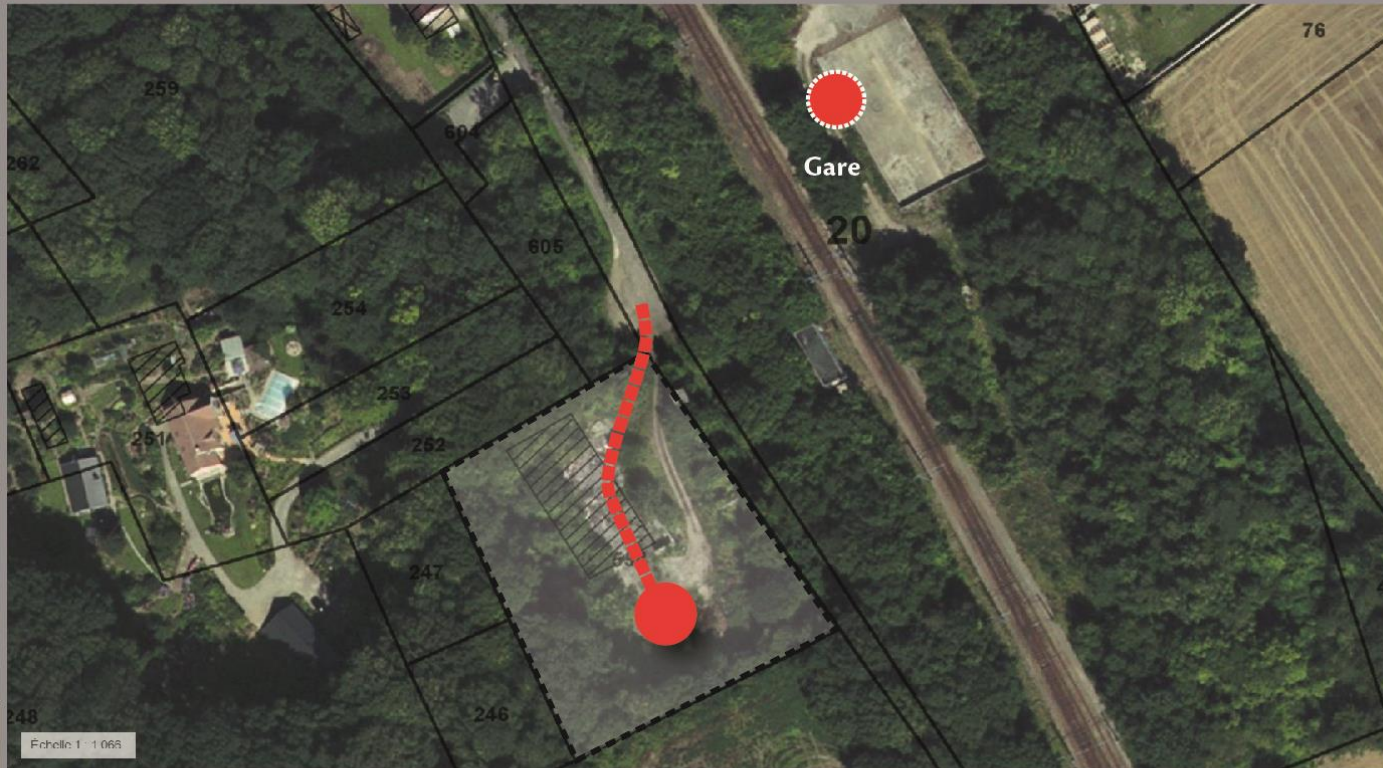
Un premier accès desservira via une voie nouvelle les lots à bâtir accueillant les logements aménagés sur la partie arrière de l'îlot de propriété. La voie nouvelle devra proposer des dimensions permettant à l'entrée et la sortie des véhicules des résidents. Les conditions de connexion sur la Grande rue devront répondre aux normes sécuritaires.

Un second accès assurera la desserte du stationnement dédié aux logements aménagés dans la maison de maître existante. L'espace de stationnement sera réalisé avec des matériaux perméables ou semi-perméables favorisant une gestion raisonnée des eaux de surface.

D. OAP n°3 : «Hameau de Parfondeval (site gare)»

P.L.U DE LABOISSIERE-EN-THELLE- Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP n°3 : parcelle n°554, propriété communale, proposée au classement 1AUh à vocation d'habitat
Surface: 3 300 m²



Capacité d'accueil maximale de 8 habitations logements en accession à la propriété à destination des jeunes ménages



Périmètre de l'OAP



Principe de voie interne



Aménagement d'un système de retournement adapté

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR L'OAP N°3 :

CONTEXTE :

Inscrit sur le hameau de Parfondeval, à proximité immédiate de la Gare (halte SNCF sur la ligne Beauvais-Paris Nord), le site est appréhendé sous un classement 1AUh par le PLU.

Propriété communale, le site correspond à une friche économique : par le passé, une entreprise de bois / fabrique de contreplaqué existait. L'îlot est certes très imprégné par le contexte boisé des parcelles voisines mais ne présente aucun intérêt environnemental particulier.

SUPERFICIE TOTALE : 0,3 hectares

CAPACITE D'ACCUEIL :

L'OAP annonce un total capacitaire de 8 logements au total.

VOCATION AFFICHEE :

Sa localisation à proximité immédiate de la halte SNCF a largement influencé la vocation future de la zone à urbaniser, celle de l'habitat.

Pour répondre aux enjeux en termes de mixité, l'OAP préconise l'aménagement de logements en accession à la propriété à destination des jeunes ménages. Il s'agit de proposer une offre en logements répondant au parcours résidentiels des jeunes ménages et aux besoins des jeunes actifs (offre transport en commun à proximité, proposant une alternative à la voiture particulière). Cette orientation du PLU vise à impulser une dynamique dans la pyramide des âges et maintenir une fréquentation des équipements publics (scolaires notamment).



exemple d'aménagement (donné à titre indicatif)

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

L'aménagement futur devra prévoir des espaces verts et des aménagements paysagers visant à prolonger l'ambiance boisée au sein du futur quartier d'habitat. Les clôtures seront végétales et favoriseront les essences locales adaptées, non allergènes et non invasives.

Les espaces de stationnement seront réalisés avec des matériaux perméables ou semi-perméables favorisant une gestion raisonnée des eaux de surface.

PRINCIPES D'ACCES / DE DESSERTE :

L'accès au futur quartier d'habitat sera réalisé à partir du Chemin des Remises au Nord de l'îlot.

Il sera doté à l'intérieur d'une voirie interne qui proposera un accès à chaque lot bâti ainsi qu'un aménagement pour permettre le retournement des véhicules (y compris ramassage des déchets et engins de lutte contre l'incendie).

La voie interne aménagée proposera des caractéristiques adaptées pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules.



VERDI

Légende

 Périmètre de l'OAP

 Vocations artisanales et industrielles

 Lisière paysagère à aménager

 Principes d'accès

Elaboration du PLU de Laboissière-en-Thelle

OAP n°4

Surface : 7.9 ha



PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS POUR L'OAP N°4 :

CONTEXTE :

L'OAP n°4 porte sur le projet d'extension de la ZI d'Angleterre, zone à vocation économique. Les parcelles aujourd'hui agricoles sont appréhendées sous un classement 2AUe par le PLU, en vue d'y permettre l'accueil d'activités économiques et d'étoffer l'offre foncière économique à l'échelle du territoire intercommunal des Sablons (qui fait défaut aujourd'hui).

La présence d'activités économiques sur la partie Sud et sur le territoire communal voisin confirme la logique de cette zone d'extension future. La présence de 2 axes routiers structurants (route de Noailles et rue du Puits) joue en faveur de la future desserte et de l'accessibilité facilitée des futures activités économiques.

SUPERFICIE TOTALE : 7,9 hectares

VOCATION AFFICHEE :

La zone est destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles uniquement, en accord avec le règlement des zones concernées (UI et 2AUe).

Les terrains pourront être découpés en lots d'une surface comprise entre 3 000 m² et 20 000 m². Les dépôts et autres aires de stockage en extérieur sont interdits, sauf si ils sont liés à une activité existante sur le site. L'emprise des constructions sera d'au moins 15% de la surface du terrain, pour un bâtiment d'un seul tenant, afin de limiter l'implantation de petites constructions éparées.

Pour rappel, la zone 2AUe n'est pas ouverte à l'urbanisation au présent PLU. Son ouverture à l'urbanisation se fera via une procédure d'évolution du PLU. L'OAP pourra être précisée à cette occasion.

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Une lisière paysagère sera aménagée sur la lisière Nord du site, à l'interface avec l'espace agricole, afin de créer une transition harmonieuse entre les espaces agricoles au nord et la future zone industrielle.

PRINCIPES D'ACCES / DE DESSERTE :

Les accès se feront par la RD 125 et la rue du puits. Les voies de desserte interne devront être aménagées de manière à limiter le nombre d'accès directs sur ces deux voies.