

COMMUNE DE NOAILLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 5 : **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**



ARRET

VU pour être annexé à la délibération en date du
26 JUILLET 2022

VERDI

SOMMAIRE

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	3
OAP Site du Bois Laurent	5
OAP Site du Presbytère	14
OPA Site rue Grossenengliss	18

Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) 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 règlementées 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.

ooo

Le PLU de la commune de Noailles comporte **3 OAP**.

Elles sont détaillées dans la suite du document.

OAP du Bois Laurent



Périmètre de l'OAP

Emprise cadastrale

Parcelles n°86, n°107, n°108, n°109p, n°110p, n°220p, n°285, n°286

Références de la parcelle 000 AD 220

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 220
1 173 mètres carrés
35 RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 86

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 86
5 715 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 110

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 110
1 402 mètres carrés
35T RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 108

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 108
4 504 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 109

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 109
1 608 mètres carrés
37 RUE DE BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 107

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 107
3 941 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 285

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 285
101 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 286

Référence cadastrale de la parcelle
Contenance cadastrale
Adresse

000 AD 286
172 mètres carrés
BONCOURT
60430 NOAILLES

Superficie totale

15 163 m²

*



Parcelles partiellement intégrée dans le périmètre OAP

Descriptif du secteur

L'îlot concerné par l'OAP correspond à un cœur d'îlot intra-urbain, non bâti, situé à l'angle de la rue Mignon et de la rue du Bois Laurent.

L'îlot est aujourd'hui directement enserré dans le tissu urbain résidentiel, avec une forte prégnance du bâti pavillonnaire.

Plusieurs points d'accroche avec le réseau viaire existent aujourd'hui :

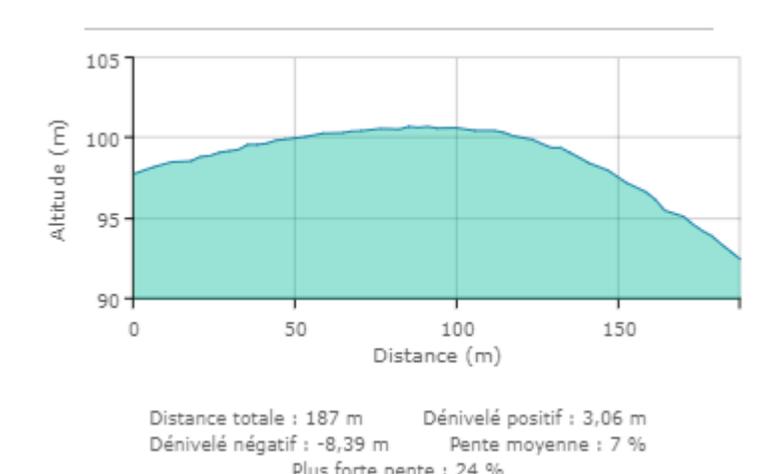
- Un premier depuis la rue Grossenengliss, où le plan du lotissement récent a intégré un « bouchon » au niveau des parcelles n°285 et n°286,
- Un au niveau de la rue Mignon,
- 2 au niveau de la rue du Bois Laurent.

A noter la présence d'une sente piétonne qui depuis la rue de Grossenengliss longe la limite Sud de l'îlot pour ensuite déboucher sur la rue du Bois Laurent.

A l'exception de quelques arbres ou haies plantés le long des limites séparatives, les terrains sont majoritairement enherbés. Toutefois, il est utile de préciser que nous ne sommes pas en présence d'un secteur identifié par le réseau « prairies permanentes » (inventaire DDT Oise Cartelie).

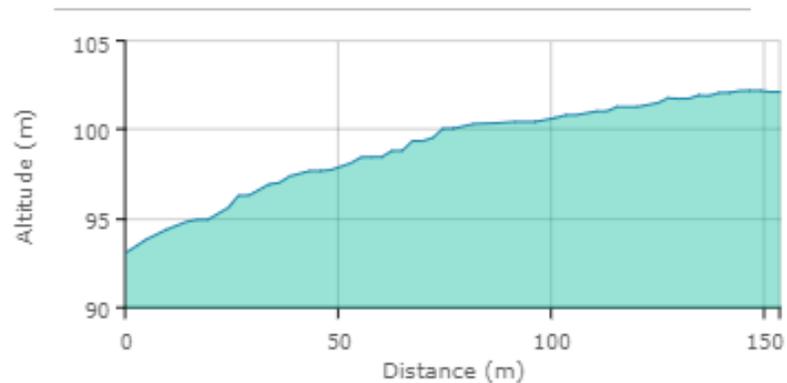
La topographie de l'îlot fait état de variations de relief : le cœur de la zone et la partie côté rue du Bois Laurent sont en point haut, tandis que les altitudes baissent dans la partie Nord et côté rue Mignon.

Certes la topographie impliquera des précautions dans le futur aménagement de l'îlot (notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de gabarit des volumes bâtis) ; toutefois, le secteur n'est pas identifié comme présentant des risques naturels (coulée de boue, inondation...).



Profil altimétrique Est/Ouest : 98m limite Est, 92m au niveau de la rue Mignon

Plan Local d'Urbanisme de NOAILLES / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Distance totale : 154 m Dénivelé positif : 9,17 m
Dénivelé négatif : -0,13 m Pente moyenne : 6 %
Plus forte pente : 29 %

Profil altimétrique Nord/Sud : 93m limite Nord de l'îlot, 102m au niveau de la rue du Bois Laurent



Vue depuis la rue du Bois Laurent

Plan Local d'Urbanisme de NOAILLES / Orientations d'Aménagement et de Programmation

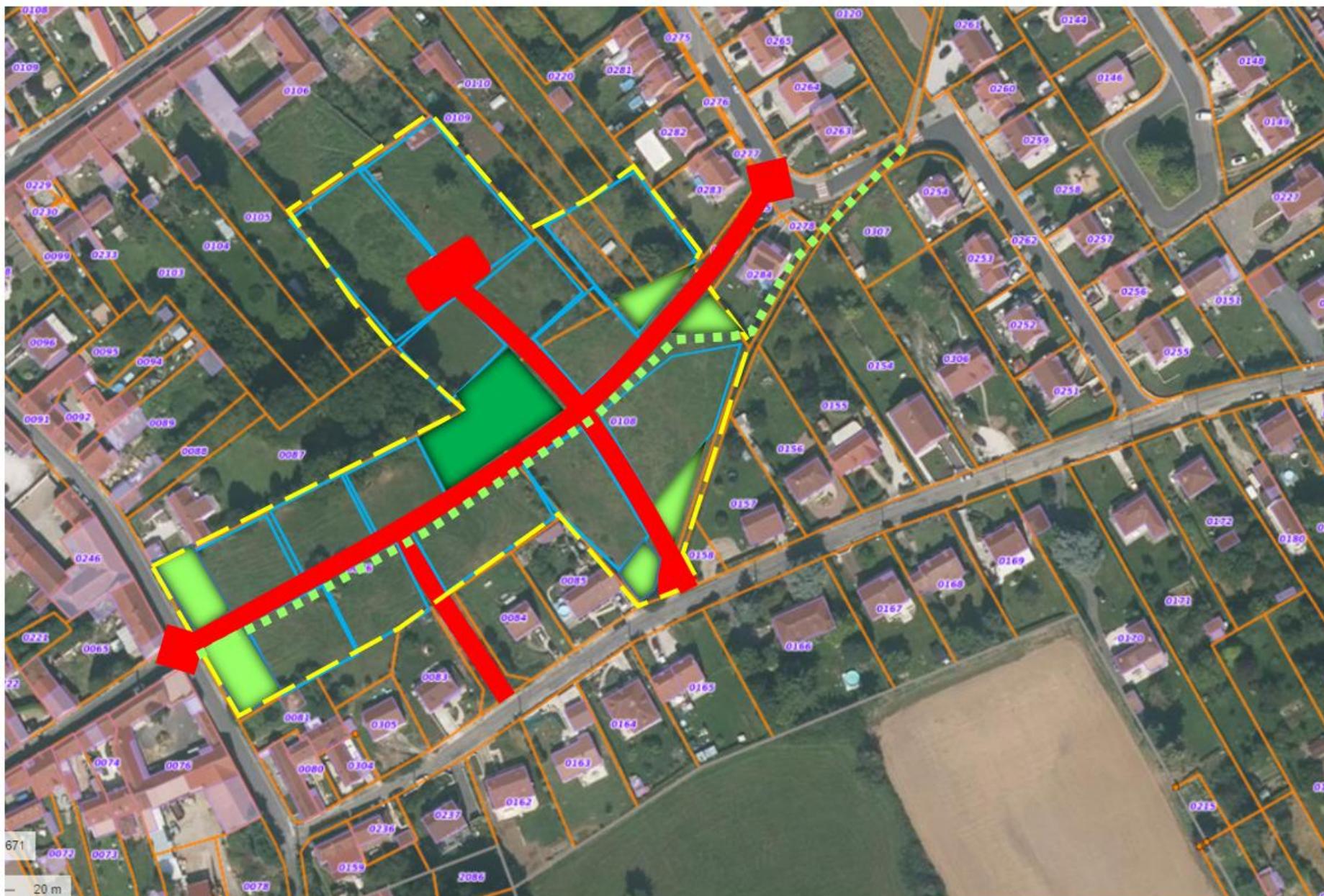


Vue depuis la rue Mignon



Vue depuis la rue Grossenengliss

SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE



Périmètre OAP



Principe de desserte viaire avec point de connexion sécurisé



Antenne viaire aménagée pour demi-tour



Principe de sente piétonne perméable



Principe d'espace paysagé perméable



Principe d'espace public partagé, paysagé et perméable (aire de jeux)



Découpage parcellaire indicatif (non figé)

Orientations d'aménagement

L'OAP confirme **la vocation résidentielle** de l'îlot.

A la lecture de la trame bâtie environnante, de la topographie de l'îlot, de la nécessité de maintenir et d'aménager des espaces d'infiltration, la capacité d'accueil de la zone est fixée à **15 logements maximum**.

Aussi, l'OAP préconise une **certaine mixité dans la taille du parcellaire**, proposant des parcelles assez étendues (surface indicative :900-1000m²) dans les secteurs les plus bas (partie Nord) et un parcellaire plus petit (surface indicative :450-500m²) dans le cœur de la zone. L'OAP répond aux obligations en matière de **mixité**.

L'OAP oblige à **une opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par **un unique aménageur**.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte multi-options, assurant ainsi une meilleure diffusion des flux de circulation générés par l'urbanisation.

Aussi, **une voie traversante** est projetée entre la rue de Grossenengliss et la rue Mignon.

Depuis la rue du Bois Laurent, **2 ouvertures viaires** sont également prévues : une première se prolongeant vers le cœur de la zone et proposant un aménagement adapté pour que les véhicules fassent demi-tour dans de bonnes conditions. La seconde, de préférence piétonne, suit l'emprise du délaissé existant (parcelle n°86 partiellement).

S'agissant **des circulations piétonnes**, l'OAP propose une connexion avec la sente existante à l'Est : le tracé de l'actuelle sente est conservé pour ensuite se connecter à la voie traversante. Aussi, l'aménagement d'une nouvelle sente permettra la mise en place d'un espace paysagé et **obligatoirement perméable** au cœur de la zone. Aussi, elle participera à la qualité paysagère du futur quartier et jouera un rôle dans l'infiltration des eaux pluviales issues de la voirie.

L'OAP **oblige à une gestion des eaux de surface issues de la voirie et des éventuels espaces de stationnement** au sein même de l'îlot ; **aucun rejet n'est autorisé** sur les rues adjacentes qui ceinturent la zone. **L'obligation d'une gestion sur la parcelle** des eaux pluviales issues des nouvelles constructions est également confirmée.

Aussi, dans cet esprit, l'OAP planifie l'aménagement d'un espace vert ouvert au public (type aire de jeux, square végétalisé, enherbé...). De plus, les voies nouvelles pourront être accompagnées de noues enherbées, système qui favorisera la gestion efficace des eaux pluviales et limitera l'imperméabilisation / l'artificialisation des sols.

De surcroît, l'OAP planifie la nécessité de prévoir, à l'échelle de chacune des parcelles créées, **l'aménagement d'une zone paysagère perméable** (comprendre espace de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux et une certaine qualité du cadre de vie général) sur **au moins 40 % de la surface totale du terrain**.

Enfin, **les clôtures**, qu'elles soient sur rue ou en limites séparatives, **doivent être végétales** (plantation d'une haie reprenant des essences adaptées, non invasives et non allergènes) ; elles pourront être doublées de grillage. Les murs, murs bahuts ou plaques de soubassement sont strictement interdites pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux de surface.

Enfin, les entrées du futur quartier sont ciblées pour recevoir **des espaces paysagés** : ils marqueront qualitativement l'espace et auront un rôle à jouer dans la gestion des eaux de surface. Inconstructibles, ils éviteront une implantation des futures habitations trop proche des rues Mignon et du Bois Laurent et permettront la mise en place de pans coupés par exemple pour sécuriser les entrées et les sorties.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur les parcelles. Des poches de stationnement « visiteurs » pourront être mise en place le long de la voirie nouvelle. Toutefois, ces dernières devront réalisées avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables).

OAP dite du Presbytère



Périmètre de l'OAP

Emprise cadastrale

Parcelles n°173 et n°175

Références de la parcelle 000 AB 173

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 173
Contenance cadastrale	1 895 mètres carrés
Adresse	NOAILLES 60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AB 175

Référence cadastrale de la parcelle	000 AB 175
Contenance cadastrale	875 mètres carrés
Adresse	11 PL DE L HOTEL DE VILLE 60430 NOAILLES

Superficie totale

2 770 m²

Descriptif du secteur

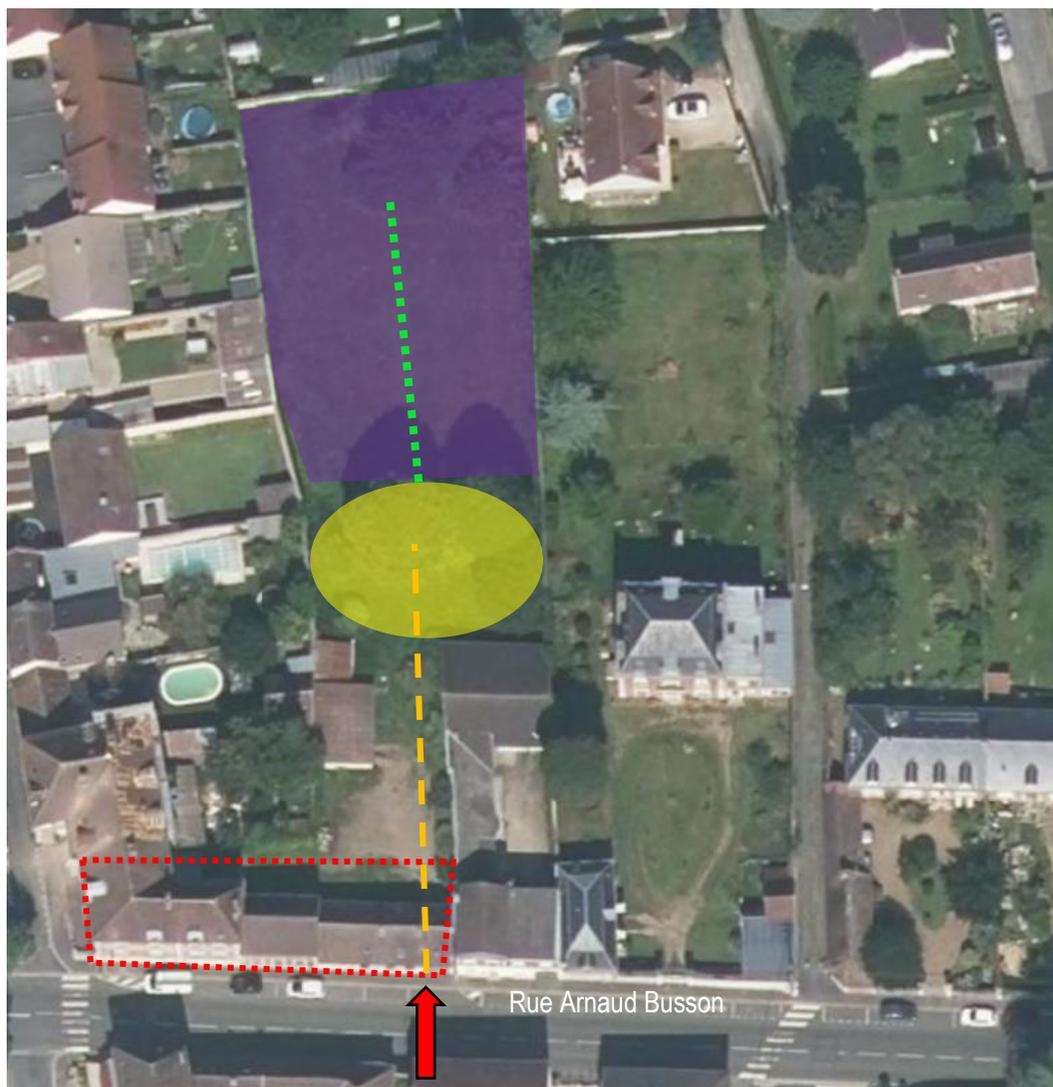
L'îlot concerné par l'OAP correspond à un îlot intra-urbain, accueillant du bâti implanté à l'alignement de la rue Bisson (presbytère). Nous sommes en présence d'un ensemble bâti ancien, présentant un réel intérêt architectural (emploi de la brique rouge en terre cuite, de la pierre calcaire, présence de modénatures en façade...). La partie arrière de l'îlot (parcelle 173) affiche un profil plus « naturel », avec la présence d'une surface enherbée et quelques arbres plantés ; il s'agit du jardin, accessible depuis un porche depuis la rue Bisson.

Plan Local d'Urbanisme de NOAILLES / Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vue du presbytère (façade bâtie) depuis la rue Arnaud Bisson

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LEGENDE

-  Bâti pour la réalisation de logements aidés par un bailleur social
-  Zone potentielle d'accueil des logements seniors
-  Accès unique depuis la rue Bisson
-  Principe de voie de desserte du cœur d'îlot
-  Secteur pour l'aménagement du stationnement
-  Principe de sente

Orientations d'aménagement

L'îlot concerné par l'OAP correspond à **un îlot bâti situé dans l'hypercentre**, rue Arnaud Bisson. L'îlot fait directement face à la place centrale et est très proche de l'artère commerciale du bourg.

Aussi, l'OAP préconise **l'aménagement de logements aidés par un bailleur social** dans le bâti ancien existant (situé en front de rue), tandis que la parcelle n°173, en second front accueillera **des logements à destination des populations séniors** (type béguinage).

L'OAP oblige à **une opération d'ensemble** à l'échelle de l'îlot, pilotée par **un unique aménageur**. La finalité de l'OAP est d'attribuer le statut de **pôle intergénérationnel** sur cet îlot. En effet, l'offre en logements créée répondra à la fois aux besoins des jeunes ménages et des séniors ; l'OAP répond aux obligations en matière de **mixité**.

S'agissant du fonctionnement viaire de l'îlot, l'OAP préconise une desserte depuis l'emplacement du porche actuel. Une voie sera aménagée pour desservir l'arrière du front bâti. La voie sera dimensionnée pour répondre aux flux de circulation générés par les nouveaux logements. Le débouché sur la rue Bisson doit satisfaire aux conditions de sécurité maximales.

Le stationnement attaché aux nouveaux logements créés sera aménagé sur l'îlot, pour ne pas générer de désordre sur l'espace public.

Cet espace de stationnement sera aménagé à proximité de l'entrée et sera d'un seul bloc et réalisé avec des matériaux facilitant l'infiltration des eaux de surface (perméables). La desserte du cœur d'îlot sera piétonne, voie douce également réalisée en matériaux perméables.

Après implantation des logements séniors, les espaces seront paysagés et non imperméabilisés pour constituer un espace vert commun.

OAP Rue de Grossenengliss



Périmètre de l'OAP



Vue vers l'îlot, depuis la rue de Grossenengliss



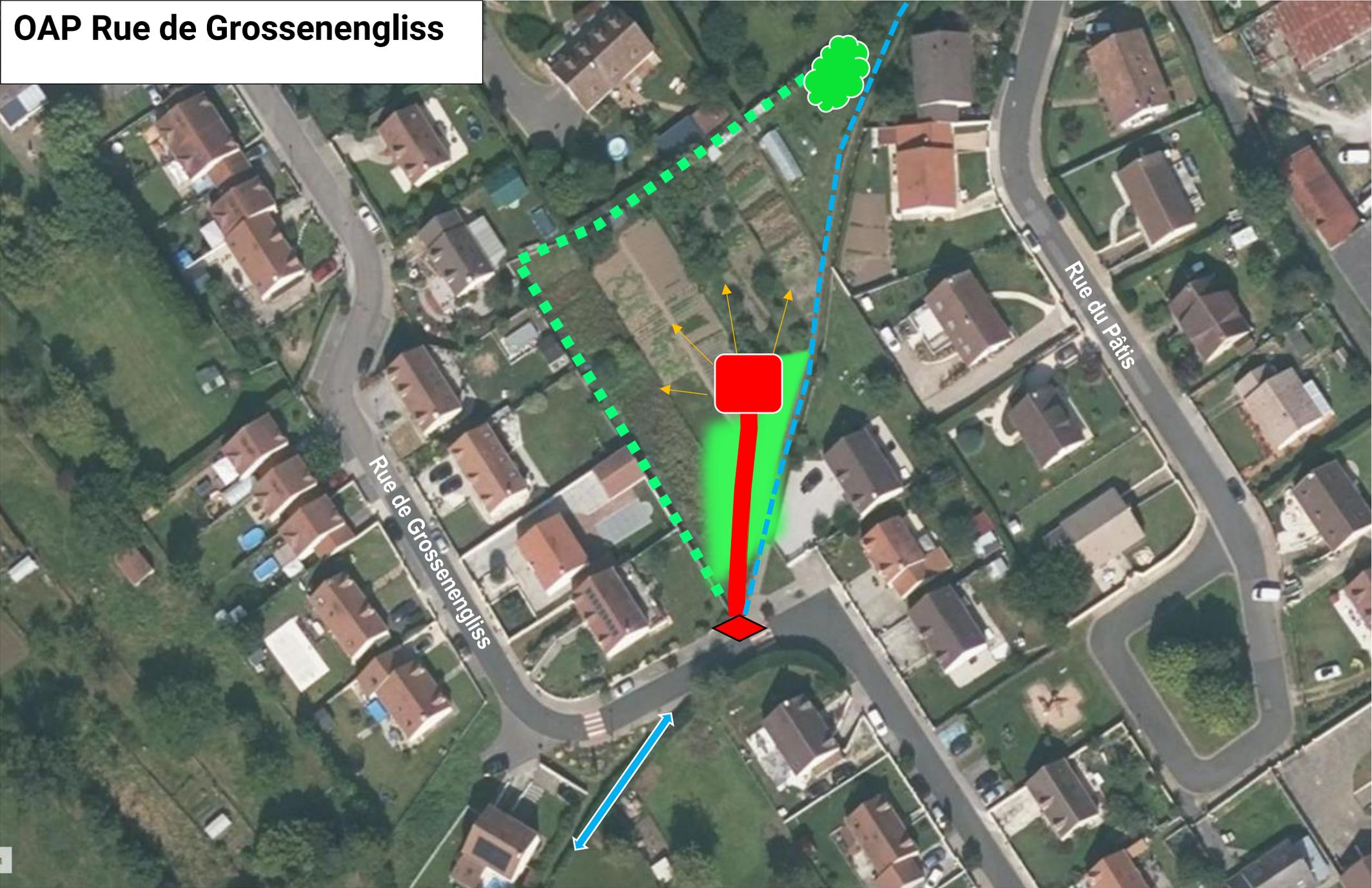
Vue aérienne de l'îlot

Descriptif du secteur

L'îlot concerné par le secteur OAP s'inscrit entre les rues Grossenengliss et du Pâtis, dans l'enveloppe agglomérée du bourg de Noailles. L'empreinte résidentielle y est fortement marquée avec les lotissements assez récents.

L'îlot est aujourd'hui partagé entre des parcelles laissées en friche, et des jardins potagers. Une sente piétonne existe aujourd'hui et longe l'îlot sur sa limite Sud.

OAP Rue de Grossenengliss



OAP Rue de Grossenengliss

Emprise cadastrale

Parcelles n°120, n°121, n°122, n°123, n°124

Références de la parcelle 000 AD 124

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 124
Contenance cadastrale	471 mètres carrés
Adresse	BONCOURT 60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 121

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 121
Contenance cadastrale	753 mètres carrés
Adresse	BONCOURT 60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 123

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 123
Contenance cadastrale	255 mètres carrés
Adresse	BONCOURT 60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 120

Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 120
Contenance cadastrale	707 mètres carrés
Adresse	BONCOURT 60430 NOAILLES

Références de la parcelle 000 AD 122

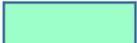
Référence cadastrale de la parcelle	000 AD 122
Contenance cadastrale	515 mètres carrés
Adresse	BONCOURT 60430 NOAILLES

Superficie totale

2 701 m²

LEGENDE

-  Voie nouvelle à aménager (largeur minimum 5 m bande roulante)
-  Aménagement type placette pour demi-tour (desserte des 4 terrains en étoile autour de la placette)
-  Traitement sécurisé du carrefour (pan coupé ou autre aménagement adapté)
-  Principe de sente avec haies paysagères à maintenir / à recréer pour lien avec sentes voisines 
-  Plantations à réaliser (emploi d'essences locales adaptées et non allergènes)

-  Zone d'implantation du bâti à usage d'habitation
-  Secteur de fond de jardin, caractère naturel et non artificialisé à maintenir
-  Principe d'espace vert/paysagé à aménager
-  Principe d'aménagement d'un plateau paysagé

Orientations d'aménagement

L'îlot concerné par l'OAP correspond à **un îlot intra-urbain**, résiduel foncier après la réalisation des lotissements de la rue de Grossenengliss et de la rue du Patis. Le PLU, par un classement urbain (UD), reconnaît son caractère constructible. La présence de la totalité des réseaux aux portes de l'îlot justifie ce choix réglementaire.

L'OAP affiche **une vocation résidentielle**, à l'image de l'urbanisation pavillonnaire environnante. Aussi, dans le respect et l'équilibre de la trame bâtie, l'OAP fixe à **4 unités, le nombre maximal de logements** admis dans la zone. Aussi, ramenée à la surface totale de l'îlot (pour mémoire 2 701 m²), à laquelle les 25% dédiés aux espaces de voirie et réseaux sont soustraits, l'OAP affiche une densité voisine de 20 logements/hectare.

L'OAP délimite **la zone d'implantation du bâti à usage d'habitation** (calée sur une profondeur constructible de 30m) dans une profondeur acceptable qui dédie les fonds de parcelles aux parties jardinées (et donc naturelles). Cette orientation assure **le maintien de secteurs non imperméabilisés/non artificialisés** qui doivent être maintenus en pleine terre (rôle dans l'infiltration des eaux de surface).

Dans un souci d'accompagner tout développement urbain (quel que soit son envergure) d'une dimension paysagère, l'OAP prévoit **l'aménagement de 2 espaces au niveau des entrées du futur lotissement** :

- un premier au niveau de l'entrée, **avec la programmation d'un plateau paysagé** pour qualifier l'espace (en écho à celui déjà existant) et pour éviter une implantation de bâti trop proche de la voie nouvelle et du carrefour, situation qui pourrait créer des problèmes sécuritaires.
- Un second, de type **espace vert**, au contact de l'urbanisation de la rue des Pâtis, à l'endroit où le parcellaire se rétrécit (difficilement exploitable pour l'urbanisation).

La limite extérieure de l'îlot devra faire l'objet de plantation d'arbres/d'arbustes, soit au niveau des fonds de parcelles nouvellement aménagées. Il s'agit d'encourager à la définition d'une zone tampon végétale avec l'arrière des habitations déjà existantes.

S'agissant de la desserte, l'OAP planifie l'aménagement **d'une antenne assurant la desserte des futures habitations**. La voie nouvelle présentera **une bande roulante d'au moins 5 m de large**. A son extrémité, **un aménagement** sera réalisé pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans des conditions acceptables. Ces orientations visent à ne pas enclaver le secteur pour l'accès des engins de collecte des déchets et de lutte contre l'incendie.

Le principe de sente piétonne paysagée, accompagnée d'une haie aux essences diversifiées, est à intégrer à l'aménagement de l'îlot.
Pour information, il existe déjà une sente qui s'inscrit dans une boucle piétonne qui parcourt les quartiers pavillonnaires.



Cartographie des sentes