



COMMUNE D'ABBECOURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2018

Modification n°1 approuvée le 15 septembre 2026



SOMMAIRE

A.	Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
B.	OAP n°1 : « Rue de Courcelles »	6
C.	OAP n°2 : « Zone 1AUE, Chemin des Novalles »	8
D.	OAP n°3 : « Rue de Courtil »	10
E.	OAP n°4 : « Rue du Bachinet »	12

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.

Au sein du PLU de la Commune d'Abbecourt, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies : la première concerne des parcelles situées à l'Est du village sur la rue de Courcelles et la seconde oriente l'aménagement de la zone 1AUE, située sur le hameau de Gros-Poirier, à proximité de la RD 1001.

B. OAP n°1 : « Rue de Courcelles »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 couvre partiellement la parcelle C1049 et la totalité de deux parcelles attenantes : (C1048 et C1050). Il s'agit d'une large dent creuse avec une façade de 76 mètres sur la rue de Courcelles, située en périphérie Est du village et classée en zone UM (tissu bâti mixte). Les réseaux sont présents en façade : eau potable, Défense Extérieure contre l'Incendie. Le village relève d'un assainissement collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir le nombre de constructions souhaitées. Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser le renforcement de la trame bâtie en entrée du village.

Superficie : **3 038 m²**

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation seront au nombre de 4 maximum (4 logements au maximum). Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UM.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, quatre accès maximum pourront être créés sur la rue de Courcelles, pour les constructions à usage d'habitation. Aucun nouvel accès ne sera autorisé dans la rue du Gros-Poirier.

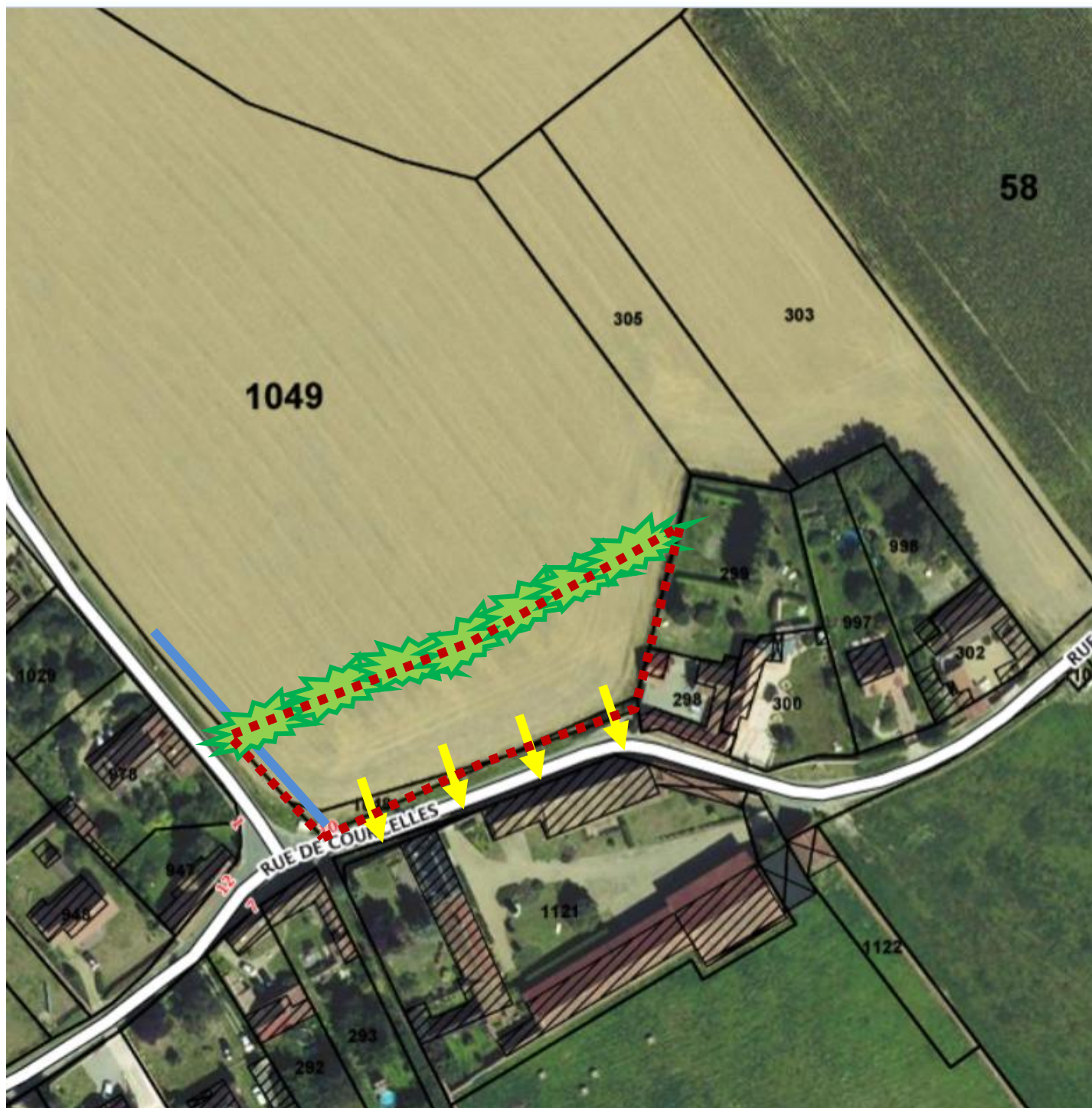
Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

Une sente piétonne d'une longueur de 3 mètres devra être créée le long de la rue du Gros Poirier afin de sécuriser la circulation des piétons et des enfants entre le bourg et le hameau du Gros Poirier.

Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du village et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par :

- La création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Nord.



OAP n°1 : « Rue de Courcelles »

- ■ ■ ■ ■ Périmètre de l'OAP à respecter
- ■ ■ ■ ■ Principe de lisière végétale à respecter
- ➔ Principe d'accès aux constructions (maximum 4) à respecter
- Sente piétonne à créer et à maintenir

C. OAP n°2 : « Zone 1AUE, Chemin des Novalles »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 fixe plusieurs principes de développement concernant l'urbanisation de la zone 1AUE, qui se situe dans le hameau du Gros-Poirier, sur le Chemin des Novalles. Cette OAP concerne les parcelles ZA 199 et ZA 277 dans leur intégralité ainsi qu'une partie de la parcelle classée ZA117.

Superficie : **6 752 m²**

Vocation / Construction

La vocation de la zone sera uniquement dédiée au développement économique (artisanat, commerces de proximité, service, ...).

Voirie / Accès

Tel que schématisées ci-après, les voies d'accès prendront appui sur le Chemin des Novalles et seront à respecter (entrée/sortie)

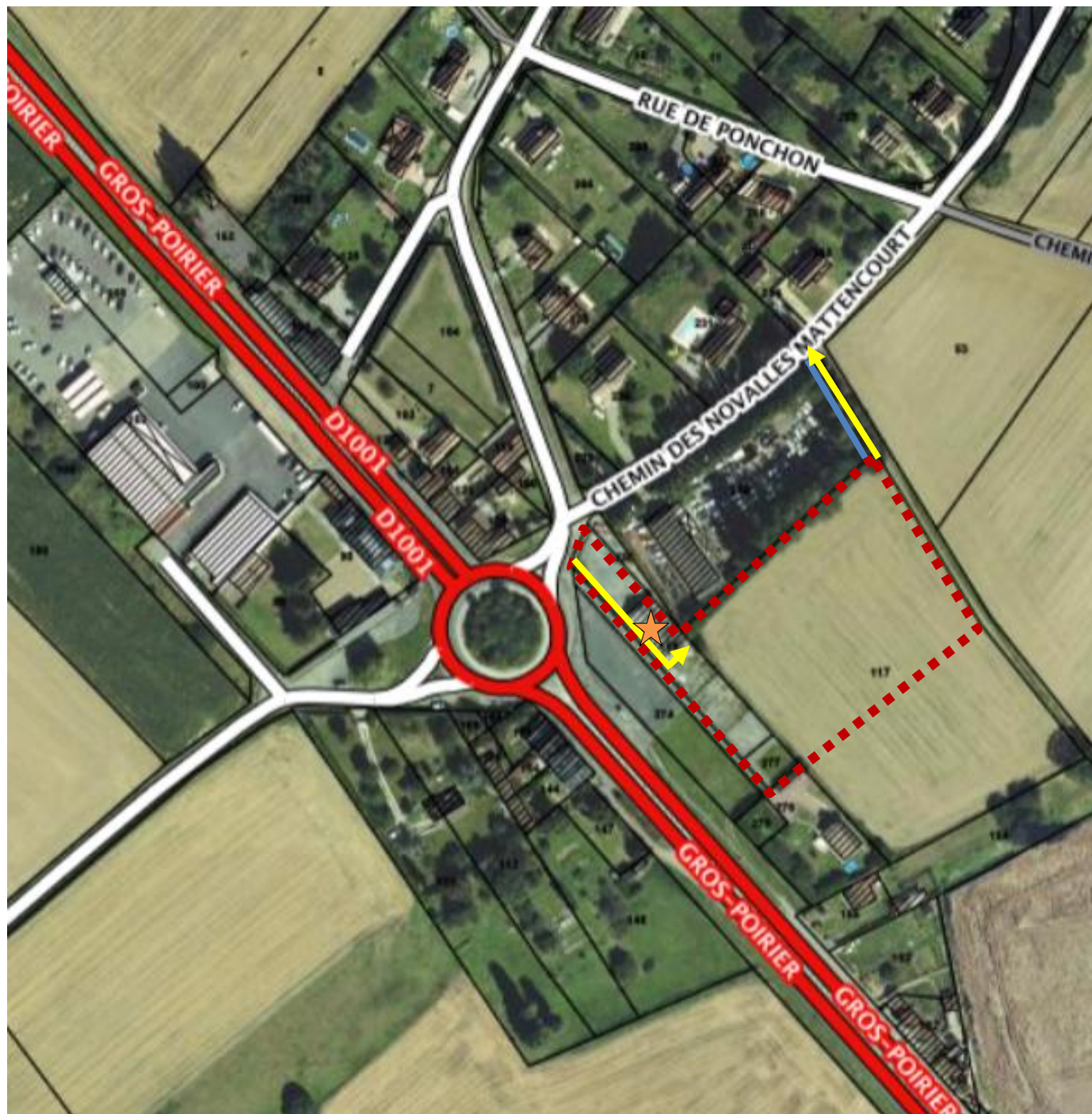
Les voiries internes permettront la desserte du ou des lot(s) constructible(s) selon la configuration souhaitée

Le chemin concerné par l'ER 11 doit être élargi pour permettre l'aménagement d'une voie carrossable.

Bâti

Le bâti devra respecter les dispositions du règlement écrit de la zone 1AUe.

Possibilité de démolir le local des Services Techniques Communaux se situant sur la parcelle ZA 199. Ces derniers seront délocalisés à terme à proximité de la maison du village.



OAP n°2 : « Zone 1AUE, Chemin des Novalles »

- ■ ■ ■ ■ Périmètre de l'OAP à respecter
- ➔ Principe d'accès aux constructions à respecter (entrée/sortie)
- Elargissement du chemin à prévoir
- ★ Possibilité de démolir le local des Services Techniques Communaux

D. OAP n°3 : « Rue de Courtil »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 couvre partiellement la parcelle ZD12. Il s'agit d'une dent creuse en zone UM, située à l'Ouest du village et qui fait la transition entre le tissu urbanisé mixte du village et des espaces classés en zone naturelle ou agricole. Le village relève d'un assainissement collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir le nombre de constructions souhaitées. Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser la densification du tissu urbain existant, limitant l'extension urbaine.

Superficie : 2 750 m²

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation seront au nombre de 3 maximum (3 logements au maximum). Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UM.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, 3 accès maximum pourront être créés sur la rue de Courtil, pour les constructions à usage d'habitation.

Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

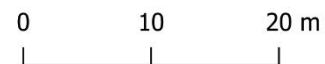
Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du village et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par la création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Sud de la parcelle. Cette lisière devra être en adéquation avec le principe des zones de non-traitement imposées aux exploitants agricoles, sachant que les distances minimales à respecter par l'exploitant agricole lors des traitements phytosanitaires, en bordure de zones d'habitation, se calculent à partir des clôtures, murs et haies des zones d'habitation. La Charte d'engagement des utilisateurs des produits phytosanitaires du Département de l'Oise devra être utilement consultée sur ce sujet.



OAP n°3 : « rue de Courtil »

- Parcelles cadastrales
- Périmètre de l'OAP à respecter
- Principe de lisière végétale à respecter
- Principe d'accès aux constructions (maximum 3) à respecter



E. OAP n°4 : « Rue du Bachinet »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 couvre entièrement la parcelles ZC66. Il s'agit d'une large dent creuse en zone UM, située au Nord du village et qui fait la transition entre le tissu urbanisé mixte du village et des espaces classés en zone naturelle ou agricole. Le village relève d'un assainissement collectif. Le réseau électrique demeure suffisant pour accueillir le nombre de constructions souhaitées. Le comblement de cette dent creuse permet de favoriser la densification du tissu urbain existant, limitant l'extension urbaine.

Superficie : 4 412 m²

Vocation / Construction

La vocation du secteur sera uniquement liée à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation seront au nombre de 4 maximum (4 logements au maximum). Il conviendra de produire des implantations et des hauteurs comparables à la morphologie urbaine des constructions environnantes, en tenant compte du règlement écrit de la zone UM.

Voirie / Accès

Tel que schématisé ci-après, 4 accès maximum pourront être créés sur la rue du Bachinet, pour les constructions à usage d'habitation.

Le stationnement devra être réalisé sur le devant des constructions dans une bande de 3m à 5m de large par rapport à l'alignement (espaces de stationnement en dehors de la voie publique).

Environnement / Paysage

L'urbanisation du secteur ne doit pas dénaturer l'ambiance urbaine et paysagère du village et la qualité de son cadre de vie, liés à son identité rurale. De plus, l'urbanisation de la zone devra répondre à un principe directeur d'intégration paysagère et de mise en valeur de l'environnement se traduisant par la création d'une lisière végétale de transition entre le secteur à bâtir et l'environnement naturel et agricole (haie, alignements d'arbres, ...) au Sud et à l'Est de la parcelle. Cette lisière devra être en adéquation avec le principe des zones de non-traitement imposées aux exploitants agricoles, sachant que les distances minimales à respecter par l'exploitant agricole lors des traitements phytosanitaires, en bordure de zones d'habitation, se calculent à partir des clôtures, murs et haies des zones d'habitation. La Charte d'engagement des utilisateurs des produits phytosanitaires du Département de l'Oise devra être utilement consultée sur ce sujet.



OAP n°4 : « rue du Bachinet »

- Sente piétonne
- ➡ Principe d'accès aux constructions (maximum 4) à respecter
- - - Périmètre de l'OAP à respecter
- Principe de lisière végétale à respecter

0 10 20 m

