

COMMUNE DE LABOISSIERE-EN-THELLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Débattu en Conseil Municipal du 16 février 2019

Dossier arrêt

Vu pour être annexé
à la délibération du 19 juillet 2021

Dossier approbation

Vu pour être annexé
à la délibération du 20 mars 2023

The logo for VERDI, featuring the word "VERDI" in white capital letters on a dark blue square background. A small red dot is positioned above the "I", and a small red vertical bar is positioned to the right of the "I".

SOMMAIRE

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	4
B. Rappel des enjeux du diagnostic.....	5
C. Rappel des invariants	11
D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.....	12
E. Les orientations générales du PADD.....	17

A. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

Un débat clair au sein du Conseil Municipal,

Une visibilité pour la population sur les engagements des élus, clairement énoncés.

→ **Le contexte législatif**

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous et il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme.

B. Rappel des enjeux du diagnostic

Des constats établis dans le diagnostic, rappelés ci-dessous, émergent des enjeux propres au territoire communal. C'est sur ces bases que la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs.

THEMES	ATOUTS	CONTRAINTES / SENSIBILITES	ENJEUX
CONTEXTE TERRITORIAL ET SUPRA-COMMUNAL	Planification équilibrée du territoire à l'échelle du Pays de Thelle avec le SCoT Un positionnement géographique favorable, à proximité du pôle urbain de Méru, sous l'influence directe de l'Ile-de-France et de Beauvais. Un statut de commune rurale avec l'objectif de préserver les richesses paysagères, écologiques et architecturales	Obligation de compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (SCOT, SDAGE Seine et cours d'eau côtier Normand...) Possibles influences d'ondes urbaines des pôles voisins (pression foncière notamment)	• Veiller à la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux • Planifier un développement démographique et urbain raisonné et maîtrisé en phase avec les ressources communales et les objectifs du SCOT • Gérer les ondes d'influence des pôles voisins afin de conserver l'identité rurale du territoire
CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	Une démographie communale légèrement en hausse depuis 1990 (+35 habitants en 13 ans), suite à une augmentation spectaculaire de 75,9% de la population entre 1975 et 1990. Solde migratoire positif (+ 1,7 % en 2015), témoin d'une certaine forme d'attractivité de la commune et d'une rurbanisation	Recul du solde naturel (-0,9%), révélateur d'une dynamique interne fragile	• Maintenir une courbe démographique positive dans le respect d'un statut de commune rurale • Consolider la pyramide des âges en enrayant le phénomène de vieillissement et en conservant une population jeune • Maintenir l'attractivité de la commune pour maintenir un solde migratoire positif. • Basculer sur un solde naturel positif en redynamisant la commune et la qualité des services (école, transport...)
	Une population plutôt jeune, puisque plus de 50% de la population a moins de 45 ans en 2015.	Une tendance au vieillissement de la population communale (données 2015) avec une hausse des tranches 45-59 ans et 60-74 ans (passage de 12% en 2010 à 15,5% en 2015).	

	Attachement des habitants à la commune (62,6 % y vivent depuis + de 10 ans)		Adapter l'offre de logements aux nouveaux modèles familiaux et aux parcours résidentiels de chaque génération
CARACTERISTIQUES DE L'HABITAT	Typologie du parc majoritaire : propriétaires (86,5%), locataire (10,5%). Bon niveau de confort au sein des habitations malgré l'ancienneté du parc de logement.	Evolution du nombre de logements corrélée avec les fluctuations du nombre d'habitants sur la commune : il y a eu 60 nouvelles constructions entre 1982 et 1992 alors que Laboissière voit une augmentation de 373 habitants. Alors que 34 nouveaux logements ont été construits entre 1999 et 2010 pour une hausse de la population de 9 habitants. Taux d'occupation des logements (2,7) supérieur à la moyenne départementale (2,5) en 2015. Typologie de logement peu diversifiée : l'habitat individuel représente 96,6% du bâti.	- Développer de nouvelles formes urbaines et de nouvelles typologies de logements pour favoriser le parcours résidentiel sur la commune - Diversifier l'offre en termes de typologies de logements - Permettre le renouvellement urbain - Prévoir davantage de logements pour une population égale ou croissante, pour faire face aux nouveaux phénomènes sociétaux (familles monoparentales, augmentation de la durée de vie...)
CONTEXTE ECONOMIQUE	Un taux de chômage relativement stable, en très légère augmentation (+11 chômeurs entre 2010 et 2015). Une population active stable Prédominance de deux catégories socioprofessionnelles : ouvriers (17,8% en 2015) et professions intermédiaires (26,5% en 2015); augmentation du nombre de cadres et des professions intellectuelles supérieures. Présence de 8 exploitations agricoles	Une fuite des actifs vers les pôles d'emplois extérieurs (migrations pendulaires domicile-travail) Un taux d'emploi égal à 0,26 : seul 9,7% des habitants de la commune travaillent sur le territoire de Laboissière-en-Thelle. Un nombre d'emplois sur la commune qui diminue (142 en 2015 contre 161 en 2010)	- Valoriser l'économie agricole - Favoriser le maintien et permettre le développement des activités implantées sur le territoire communal - Augmenter le taux d'emploi en encourageant l'accueil de nouvelles activités économiques compatibles avec la vie quotidienne du village (absence de nuisance, de risque...) - Encourager les initiatives touristiques, compatibles avec le statut de village (« loisirs nature », « éco-tourisme »)

		Un tissu économique existant, mais peu développé (artisanat) Présence de deux hébergements touristiques (gîte)	Absence de commerces et de services de proximité dans le village. Le pôle le plus proche est situé à Sainte-Geneviève (commune limitrophe à Laboissière-en-Thelle) Un territoire dépendant sur le plan économique (pôle urbain de Meru, Paris, Beauvais)	
ACCESSIBILITE DEPLACEMENTS	ET	Territoire très bien desservi par le réseau départemental (RD 46, 121, 533, 125) Présence d'une halte ferroviaire « Le Déluge-Laboissière » au sud du hameau de Parfondeval. Proximité avec l'autoroute A16 (environ 10 km) Présence d'un maillage de chemins balisés accessibles aux randonneurs et aux cyclistes (un circuit recensé par l'intercommunalité)	Flux de transit automobiles à l'intérieur des parties urbanisées (conflits d'usage, problématique de la vitesse...) Faible fréquence des trains à cette halte ferroviaire : 8 trains journaliers vers Paris et 6 trains journaliers vers Beauvais. Faiblesse de l'offre en transport en commun sur le territoire communal (fréquences / horaires inadaptés) Sur-utilisation de la voiture particulière, notamment pour les actifs	• Veiller au bon équilibre viaire à l'échelle du village (sécurisation de la traversée du village par la route départementale, actions sur les points sensibles...) • Evaluer les incidences des urbanisations nouvelles sur les conditions de déplacements • Encourager le développement des liaisons douces à l'échelle du village et du territoire (maintien, création de sentes, de chemins ruraux...) • Affirmer la volonté d'une amélioration de la desserte par les transports en commun (échelon intercommunal)
EQUIPEMENTS RESEAUX	ET	Un degré d'équipements proportionnel au statut de commune rurale (administratif, scolaire, sportif, loisirs...) Une gestion collective des eaux usées Une défense incendie normalisée sur l'ensemble du village	Des réseaux qui pâtissent de la dispersion spatiale de l'urbanisation Deux points de captage en eau potable sur le territoire, impliquant des périmètres de protection	• Veiller à l'entretien des réseaux fondamentaux afin de satisfaire aux besoins des habitants • Maintenir une offre en équipements (scolaires, loisirs, sportifs, culturels...) et en services cohérente avec l'objectif démographique projeté pour l'horizon 2030 • Veiller au maintien des effectifs scolaires (lieu de vie essentiel pour le village)

	Schéma de défense incendie conforme.	Un réseau viaire (voies de communication) très dense qui lie les différentes entités bâties réparties sur le territoire	Soutenir une vie communale active (manifestations, tissu associatif...)
GEOGRAPHIE	Un relief animé avec un dénivelé de 98 m entre le point le plus haut (223 m) et le point le plus bas (125 m) Un contexte géologique structuré en plateau argileux entrecoupé de vallées sèches (colluvions et matériaux fins déposés en fond de vallée par les ruissellements d'eau). Au niveau de l'hydrogéologie, deux captages d'eau sont présents sur la commune, permettant une autonomie au niveau de l'alimentation en eau potable.	Sensibilité ponctuelle aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles Une urbanisation installée : - sur les versants doux du plateau incliné dans le centre-bourg - en fond de vallée pour Crèvecœur et Parfondeval Un contexte géographique qui influence fortement la gestion / le développement de l'urbanisation	- Prendre en compte les contraintes physiques et les risques naturels dans l'urbanisation de la commune - Veiller à la gestion des risques, notamment ceux liés au ruissellement de l'eau sur le territoire - Prendre en compte les activités pouvant engendrer des nuisances sur le territoire et veiller à ce qu'elles fonctionnent dans le respect de la réglementation
PAYSAGES	Un paysage animé, diversifié et de qualité : - <u>Une empreinte rurale</u> avec la présence de vastes espaces agricoles (terres cultivées) : paysage ouvert et très lisible - <u>Une empreinte boisée</u>, principalement marquée par la présence de bosquets d'arbres de manière ponctuelle sur tout le territoire communal. - <u>Une empreinte bocagère</u> avec la présence d'un canevas végétal sur l'ensemble du territoire (alignements d'arbres, bosquets, haies) Un relief qui offre des points de vue remarquables sur les entités paysagères	Sensibilité de certaines franges urbaines (équilibre entre gestion de l'urbanisation et maintien des paysages) Des extensions urbaines construites dans les années 1980-1985 qui ont eu pour effet de grignoter des espaces agricoles	- Préserver le cadre de vie valorisant, identitaire et structurant - Sauvegarder et valoriser les éléments forts du paysage communal, permettant de conserver l'identité paysagère (espaces agricoles, pâtures, boisements, jardins,...) - Traiter qualitativement les transitions entre les différentes unités paysagères (espace agricole, espace bocager, espace urbain, espace boisé) - Conserver les cônes de vue remarquables vers les paysages - Préserver, aménager qualitativement les entrées de village - Développer des axes de promenade qui favorisent la

	Une diversité paysagère qui participe de la qualité générale du cadre de vie		découverte de la richesse et de la diversité paysagère et patrimoniale du territoire • Maîtriser les secteurs d'extension éventuels en permettant le maintien des continuités visuelles
ENVIRONNEMENT NATUREL	Un territoire très riche au niveau de la biodiversité et des espèces végétales. Absence du réseau Natura 2000 sur le territoire communal Identification de milieux d'intérêt au nord du territoire communal Présence de nombreux éléments boisés (bosquets, haies...) qui constituent des zones de refuge pour la faune et la flore et qui sont principalement situés sur les coteaux abrupts des vallées sèches.	Un territoire non épargné par les protections environnementales : - ZNIEFF de type 1 et ENS Espace Naturel Sensible « Les Pelouses et Bois de la Cuesta Sud du Pays de Bray sur la partie nord de la commune -Existence d'un corridor écologique sur la partie Est de la commune.	• Veiller à protéger et mettre en valeur les espaces naturels constitutifs du paysage identitaire de la commune, notamment les zones boisées et les continuités écologiques • Prendre en compte les différentes mesures de protection du patrimoine naturel relatives à la ZNIEFF de type 1 et à l'ENS. • Reconnaître la vocation agronomique, biologique et économique des grands ensembles agricoles • Conserver l'unité spatiale des massifs boisés • Protéger les éléments particuliers (haies, bosquets, prairies...) pour leurs rôles paysager et hydraulique
ENVIRONNEMENT AGRICOLE	Présence de 10 sièges d'exploitation agricole dans la commune Spécialisation dans les grandes cultures céréalières: la superficie des terres labourables occupent plus de 94% de la SAU.	Une économie agricole en perte de dynamisme Recul de l'élevage (85,6 UGB recensé en 2000, contre 182 UGB en 2000) Diminution de la superficie agricole utilisée (522 ha cultivés en 2010, contre 791 ha en 1988) Implantation intra-urbaine des sièges d'exploitation (possible contrainte pour l'accessibilité aux sites agricoles, pour un développement éventuel de l'activité...)	• Maintenir les exploitations agricoles sur la commune, pour assurer la pérennité d'une économie agricole • Soutenir l'activité agricole identitaire du territoire • Préserver la diversité des cultures et tendre à stabiliser la superficie agricole cultivée sur le long terme. • Accompagner les éventuelles mutations du tissu agricole • Concilier l'agriculture avec la préservation des paysages de culture traditionnels et la biodiversité

ENVIRONNEMENT URBAIN ET PATRIMOINE BATI	Forte prégnance du bâti traditionnel (représentant plus de 49% du parc de logement communal) sur toutes les entités, avec des constructions anciennes reprenant les matériaux locaux (pierre calcaire, brique rouge). Présence d'un patrimoine historique d'intérêt (l'église Saint-Denis, le monument aux morts...), mais aussi par la présence d'habitation « bourgeoises » implantées sur de vastes jardins Une ambiance urbaine rurale et traditionnelle (fronts bâtis continus, homogénéité des façades en brique...). Des développements pavillonnaires qui ont consolidé la trame bâtie originelle (comblement des vides, cohésion des sections bâties...)	Une urbanisation étirée, déclinée sous trois polarités : - <u>Le cœur village</u>, au nord-Est de la commune, - <u>Le hameau de Parfondeval</u>, au Nord – ouest de la commune - <u>Le hameau de Crèvecœur</u>, au Sud-Ouest du cœur village Une dispersion spatiale de l'urbanisation, visible dans le centre-bourg et le hameau de Crèvecœur de part les extensions récentes, pouvant nuire à l'identité de la commune. Distinction nette entre les deux parties urbanisées pour chaque hameau avec un tissu ancien et un tissu récent. Un développement urbain sur la période 80-95 qui a accentué le phénomène d'étalement linéaire, et a encouragé la consommation d'espaces agricoles	• Opter pour une harmonie urbaine sur l'ensemble des entités bâties • Préserver les sections villageoises / traditionnelles de la trame bâtie et pointer les richesses architecturales (comme par exemple la spécificité de certaines façades en silex). • Valoriser les espaces publics et privilégier le maintien d'une trame végétale intra-urbaine (conserver les points de respiration dans la trame bâtie) • Rechercher une mixité des fonctions (habitat, économie, équipements, commerces, services) • Préserver et valoriser le patrimoine bâti, constitutif de l'identité architecturale de Laboissière-en-Thelle, par exemple en les valorisant par des circuits et sentiers pédestres de découverte du patrimoine.
RISQUES	Présence d'un canevas végétal régulier qui assure une gestion performante des eaux (zones tampon enherbées, rideaux végétaux, boisements denses...) Absence de carrière / cavité à l'intérieur des espaces agglomérés Un réseau hydrographie théorique, ce qui minimise le risque d'inondation Absence de site classé ICPE	Sensibilité forte aux phénomènes de remontée de nappes et aux coulées de boue, ce qui entraîne un potentiel risque de mouvement de terrain sur les secteurs accidentés Sensibilités hydrauliques générées par le réseau hydrographique et la topographie Présence d'un ancien site, fermé depuis 1993, pollué selon le site BASOL	• Intégrer la topographie dans les réflexions d'urbanisme, notamment et de coulée de boue • Veiller à la gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire (ruissellements) et de l'enveloppe agglomérée (eaux issues de l'urbanisation) • Ecrire un projet communal compatible avec les aléas naturels connus sur le territoire

C. Rappel des invariants

→ *Les contraintes et intangibles*

Si le territoire de Laboissière-en-Thelle semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocation, de risque, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Laboissière-en-Thelle, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• La topographie marquée par les caractéristiques de fond de vallée sèche• Les reconnaissances environnementales concentrées sur la partie Nord du territoire communal (ZNIEFF, ENS) et sur la partie Est de la commune (corridor écologique inter ou intra forestier).• L'assise agricole qui influence une grande part du territoire communal• La ceinture végétale qui épouse la lisière nord de la commune• Les risques naturels liés à l'eau (ruissellements, coulée de boue, remontées de nappe).• Les deux points de captages d'eau de la commune, qui engendrent des périmètres de protection à respecter | <ul style="list-style-type: none">• Les objectifs du ScoT des Sablons et du SDAGE Seine et cours d'eau côtiers normand.• Le statut de commune rurale• Le caractère éclaté et linéaire de l'urbanisation, autour des trois polarités de la commune (le centre-bourg, Parfondeval et Crèvecœur)• Le passage d'une route départementale (RD 533) à l'intérieur du centre-bourg• Le passage de la ligne de chemin de fer selon l'axe Nord/Sud du territoire communal• Les capacités des réseaux (d'électricité, d'assainissement, d'eau potable,...)• Les chemins de promenade |
|--|--|

D. Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

→ *Construction du projet communal*

La construction du projet communal a été engagée à partir de trois questionnements :

→ Combien d'habitants à l'horizon 2030 ?

→ Quels seront les besoins induits en matière de logements ?

→ Quelles sont les capacités foncières de l'enveloppe agglomérée pour absorber la croissance démographique retenue, et où se trouvent-elles ?

Les tendances démographiques et résidentielles relevées lors de la phase de prospective sont les suivantes :

- Une croissance démographique dynamique (hausse continue du nombre d'habitants), mais quelques signes de ralentissement depuis 1990
- Un solde migratoire positif (gain d'attractivité du territoire due aux disponibilités foncières) corrélé avec un solde naturel négatif
- Une progression constante du nombre de logements
- Une baisse constante de la taille des ménages

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser **une gestion économe de l'espace**. Ainsi, la construction du projet communal a permis d'interroger la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les possibles secteurs d'extension.

Ainsi, ont été distingués :

- **Les dents creuses** : parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties, situées au sein de l'enveloppe urbaine,
- **Les secteurs de renouvellement** situés au sein du tissu urbain,
- Les terrains dont les caractéristiques permettent une **division parcellaire** (accès à une voirie existante, surface importante, présence des principaux réseaux,...),
- Les parcelles pouvant constituer **d'éventuels nouveaux secteurs d'extension** pour l'urbanisation future.

L'identification des dents creuses et les estimations des besoins en logements de Laboissière-en-Thelle vont permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour l'accueil de nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

➔ **Objectif démographique retenu pour l'horizon 2030**

La Commune opte pour un rythme démographique raisonnable (moyenne annuelle de +0,8 %), compatible avec le SCOT du Pays des Sablons qui a comme perspective démographique d'atteindre 46 000 habitants d'ici 2030 (environ +1,4%). Aussi, l'objectif démographique maximal retenu pour l'horizon 2030 est de **1 479 habitants**, soit **un gain de 167 habitants sur une période de 15 années** (moyenne annuelle de + 11 habitants).

➔ **Estimation des besoins en logements**

Dans le cadre du diagnostic, il a été estimé, dans une optique de maintien et de croissance maîtrisée de la population, la nécessité **d'édifier 111 logements d'ici 2030**, soit environ +7 logements par an pour atteindre le seuil des 1 479 habitants.

→ **Estimation des besoins en surfaces**

Les orientations du SCoT des Sablons ne définissent pas explicitement de densité moyenne à l'hectare pour les urbanisations nouvelles. Dans un objectif de réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels, il a été choisi avec la commune d'intégrer une densité de 16 logements à l'hectare.

Ainsi, pour la réalisation de 111 logements planifiés pour l'horizon 2030, 6,9 hectares maximum seraient nécessaires si l'on considère une densité de 16 logements à l'hectare. Ces espaces sont à trouver prioritairement en dents creuses ou sur des secteurs de division foncière ou de renouvellement urbain, voire en extension.

L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum les densités dans les zones déjà construites et de rester au sein de l'enveloppe urbaine existante, sans modification de la forme urbaine. Il s'agit à la fois de ne pas encourager le phénomène d'étalement urbain (développement de l'urbanisation le long des axes de communication) et de limiter au plus la consommation d'espaces agricoles et naturels périphériques.

→ **La localisation des espaces de développement urbain**

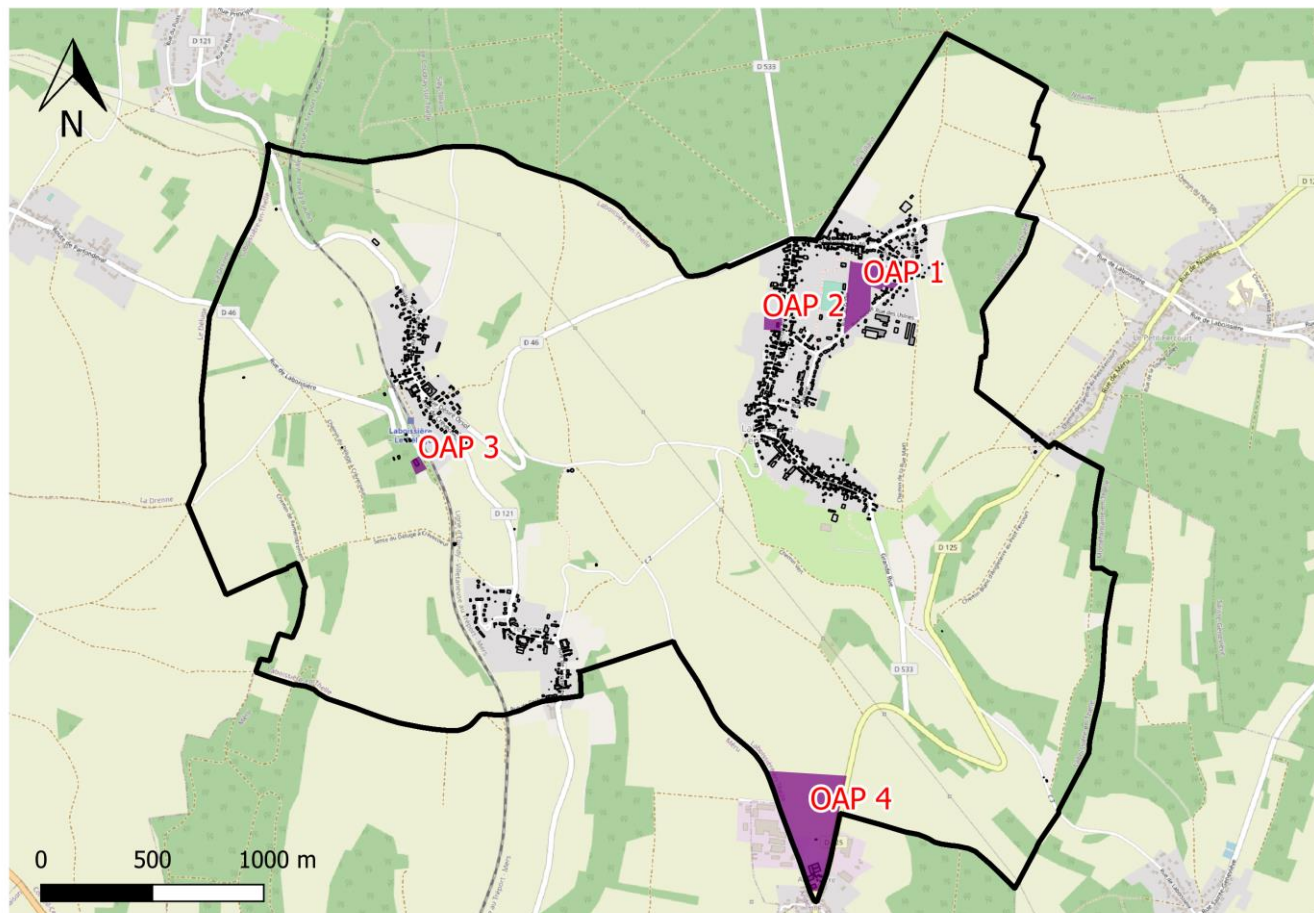
La trame bâtie du village de Laboissière-en-Thelle offre de nombreuses options de densification, notamment par le comblement des vides (dents creuses) et la terminaison de certaines lisières urbaines (rééquilibrage de rives bâties en entrée de village notamment dans la zone UB...). Le développement linéaire de l'urbanisation (structure de village-rue) a engendré, sur certaines sections bâties, une trame bâtie plus lâche et discontinue, telle que visible rue de Crèvecœur ou dans le hameau de Parfondeval.

La commune étant divisée en trois secteurs distincts, chaque polarité dispose de son propre potentiel de développement et ses propres caractéristiques.

- Concernant le hameau de Parfondeval: l'atout majeur de ce hameau réside dans sa proximité immédiate avec la gare de « Laboissière-le-Déluge ». C'est pourquoi il est nécessaire d'avoir une approche urbaine de cet espace, vu qu'il s'agit d'une entité bâtie à enjeux et que la commune souhaite faciliter l'accès aux transports ferroviaires en permettant à ces habitants de loger au plus près de cette plateforme multimodale. Ainsi, la commune envisage un projet d'habitat pour de jeunes ménages sur une parcelle d'environ 3200 m², située à moins de 200 m de la gare. Il s'agit d'une **requalification d'une friche** sur une propriété communale, qui a une **capacité d'accueil de 6 logements**.
- Concernant le hameau de Crèvecœur: Il est envisagé de combler uniquement les dents creuses qui ne présentent pas de risques spécifiques à l'implantation de constructions. En effet, le hameau est touché par de nombreux risques : ruissèlement, coulée de boue, nappe sub-affleurante.... Par ailleurs, il n'y a pas de développement urbain planifié sur le hameau, hormis la consolidation de la trame existante et une gestion de l'existant.

Suite à l'inventaire réalisé au niveau des potentialités, qu'il s'agissent des zones ayant un potentiel d'accueil ou des dents creuses, ou du renouvellement urbain sur l'existant, il apparaît que Laboissière-En-Thelle peut accueillir 88 logements. Ce nombre est légèrement inférieur à l'objectif fixé de 111 logements, mais il tend à s'en rapprocher. Il faudra compter sur les « coups partis » depuis l'arrêt du PLU, sur les évolutions du bâti existant, sur un meilleur taux d'occupation du bâti existant pour compléter cette offre et atteindre l'objectif affiché par le PLU.

Aussi, le PLU de Laboissière-en-Thelle ne programme que deux secteurs de développement urbains dédiés à l'habitat (dans le centre-bourg et dans le hameau de Parfondeval à proximité immédiate de la Gare). L'avenir urbain du village s'appuie aussi en grande partie sur le potentiel interne de l'enveloppe agglomérée existante (optimisation du tissu urbain existant). Cette planification urbaine apparaît durable et respectueuse de politiques actuelles en matière de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.



Commune de
Laboissière-en-Thelle

Bâti léger

Bâti dur

Prescriptions du PLU

Orientations
d'Aménagement et
de Programmation
(OAP)

Localisation des OAP

PLU de Laboissière-en-Thelle
Source du raster utilisée : OpenStreetMap
Producteur de la donnée (Verdi)

Echelle: 1 / 25 000

Date	Modifications
19-09-2022	Version 1

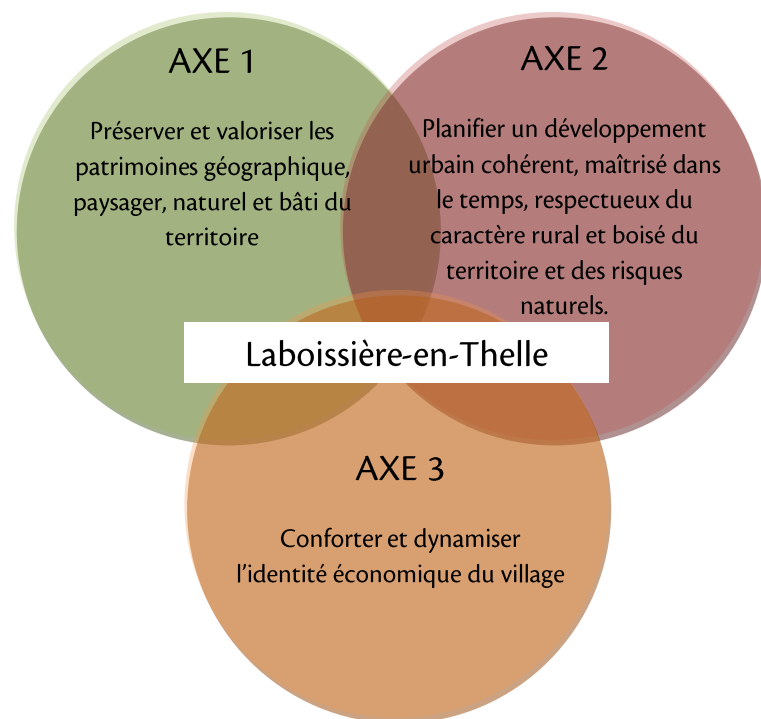


VERDI

E. Les orientations générales du PADD

La Municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de trois grands axes :



1. Préserver et valoriser les patrimoines géographique, paysager et bâti, garant de la qualité du cadre de vie à Laboissière-en-Thelle

2. Proposer un développement urbain cohérent et maîtrisé dans le temps, respectueux du caractère rural et boisé du territoire et des risques naturels.

3. Conforter et dynamiser l'identité économique de la commune, que ce soit au niveau de l'agriculture, des services, du commerce ou du développement du tourisme vert.

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune. Les objectifs fondamentaux étant du PADD étant la préservation de l'activité agricole et des espèces naturelles.

Axe 1

Préserver et valoriser les patrimoines géographique, paysager, naturel et bâti du territoire

La commune de Laboissière-en-Thelle dispose d'un patrimoine naturel et bâti garant de son cadre de vie qu'il est nécessaire de protéger, tels que le bois du Mont Fourré, le bois de l'Eglise ou la Plaine du Moulin, ainsi que des bâtisses remarquables au niveau architectural.

▪ Protéger les entités naturelles structurantes du territoire pour garantir la pérennité des paysages :

- ✓ Préserver les espaces naturels reconnus pour leurs qualités écologiques (*abords de la ZNIEFF, espaces boisés, couloirs de continuités écologiques*)
- ✓ Protéger le paysage identitaire du plateau agricole
- ✓ Préserver l'unité paysagère des coteaux boisés
- ✓ Traiter qualitativement les franges urbaines (*éviter la surexposition du bâti dans le paysage*)
- ✓ Enrichir la trame végétale dans les secteurs bâtis afin de créer des espaces de respiration et améliorer la qualité générale du cadre de vie
- ✓ Engager une réflexion sur les perspectives et cônes de vue à conserver
- ✓ Engager un recensement des éléments particuliers du paysage à protéger (*haie, alignement végétal, arbre remarquable...*)



▪ Préserver la ressource en eau et intégrer la gestion des risques dans le projet urbain :

- ✓ Préserver et valoriser la ressource en eau et assurer la protection des points de captage eau potable situés sur le territoire
- ✓ Prendre en compte les risques naturels (*ruissellement, coulée de boue, remontée de nappe...*) par une maîtrise de l'urbanisation, une gestion efficace des eaux de ruissellement et des eaux pluviales issues de l'urbanisation

▪ Economiser les ressources naturelles et favoriser le recours aux énergies renouvelables

▪ Reconnaître les traits identitaires du bâti :

- ✓ Adapter les dispositions réglementaires selon les typologies du bâti et leurs caractéristiques (*secteurs anciens, secteurs pavillonnaires, secteurs économiques...*)
- ✓ Distinguer réglementairement les sections anciennes des tissus urbains pour une gestion durable / qualitative du bâti traditionnel (*éviter une banalisation progressive des paysages urbains*)
- ✓ Recenser les éléments remarquables du bâti traditionnel et historique (*bâti ancien, murs, portails...*) et leur appliquer des règles protectrices
- ✓ Recensement du petit patrimoine (*calvaires, puits, mares...*)



Axe 2

Planifier un développement urbain cohérent, maîtrisé dans le temps et respectueux du caractère rural et boisé du territoire



L'urbanisation s'est réalisée à Laboissière-en-Thelle autour des trois polarités du village. Désormais, le développement souhaité par la Commune vise à contenir l'urbanisation au sein des tissus urbains existants, en exploitant les dents creuses et les îlots intra-urbains, pour préserver les espaces agricoles et naturels. Cet objectif s'inscrit dans le cadre des nouvelles dispositions des lois Grenelle et ALUR et des orientations du SCoT du Pays de Thelle.

▪ Diversifier l'offre en logements afin de répondre aux demandes des populations actuelles et futures :

- ✓ Poursuivre une politique volontariste pour une diversification du parc en logements
- ✓ Favoriser la création de logements adaptés afin d'accompagner le parcours résidentiel des habitants (*jeunes couples avec ou sans enfants, logements pour personnes âgées, nouveaux modèles familiaux...*)
- ✓ Privilégier les formes urbaines moins consommatrices d'espace

▪ Faire corrélérer développement démographique et degré d'équipement/ de services:

- ✓ Maintenir une offre d'équipements et de services diversifiée et adaptée aux besoins quotidiens des habitants
- ✓ Veiller à la capacité et à la fonctionnalité des réseaux d'usage (*eau potable, assainissement, défense incendie, voirie...*)
- ✓ Soutenir le déploiement des communications numériques au sein du village

▪ Encourager à la qualité urbaine :

- ✓ Promouvoir les spécificités architecturales locales et veiller à une bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain actuel (*choix des tonalités de matériaux, rappels de l'architecture traditionnelle, gabarits, profondeur constructible...*)

▪ Maintenir des conditions de desserte et de déplacements optimales:

- ✓ Profiter du contexte ferroviaire favorable pour confirmer l'attractivité du territoire (*pôle Gare LABOISSIERE-LE-DELUGE et son projet de requalification/ amélioration*)
- ✓ Profiter du positionnement routier intéressant (*réseau départemental qui fait le barreau entre la RD1001 à l'est et la RD927 à l'Ouest*).
- ✓ Améliorer la desserte du territoire par les transports en commun (*fréquence plus régulière, horaires mieux adaptés...*)
- ✓ Poursuivre, en s'appuyant sur l'étude en cours, les actions de sécurisation de la « traversée » des entités bâties et améliorer la mise en scène des espaces intra-urbains (*problématique de la vitesse notamment, conflit d'usages déplacements habitants et circulation de transit*)
- ✓ Gérer efficacement la problématique du stationnement à la fois aux abords des équipements publics et au niveau de l'espace public (*lutter contre le stationnement sauvage qui perturbe les déplacements au sein des entités bâties*)
- ✓ Sécuriser les emplacements des piétons et étoffer le réseau des chemins (*maintien des chemins ruraux, projet d'une sente aménagée en direction de Ste-Geneviève notamment...*)

Axe 3

Confirmer / Dynamiser l'identité économique du territoire

Avec 8 exploitations agricoles au cœur de la commune, l'activité détient une place importante sur le territoire de Laboissière-en-Thelle. La commune vise à susciter l'engouement pour cette profession, mais aussi elle souhaite encourager l'implantation d'autres activités, relatives par exemple au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie.

▪ Assurer le maintien et le développement de l'activité agricole:

- ✓ Maintenir la vocation / Préserver de tout projet d'urbanisation des terres actuellement mises en valeur par l'agriculture
- ✓ Afficher un contexte réglementaire garant de la pérennité des exploitations agricoles (*au nombre de 8 aujourd'hui*) vu que le monde agricole reste un acteur économique important à l'échelle locale
- ✓ Maintenir des «portées agricoles fonctionnelles» à l'arrière des sièges d'exploitation
- ✓ Intégrer la diversification du monde agricole dans le dispositif réglementaire du PLU



▪ Permettre le maintien des activités en place et encourager l'accueil de nouvelles activités sur le territoire:

- ✓ Maintenir et dynamiser l'emploi local
- ✓ Encourager / Ne pas bloquer la mixité des fonctions au sein des entités bâties (*habitat, économie, équipements*)
- ✓ Ne pas hypothéquer l'installation de commerces de proximité, de petites activités économiques, d'artisanat et de services compatibles avec la vie quotidienne du village et des hameaux.
- ✓ Confirmer la vocation économique de la zone située dans la pointe Sud du territoire, au lieu-dit « La Campagne d'Angleterre », et planifier une extension pour l'accueil d'une activité commerciale répondant à une demande locale.
- ✓ Encourager la reprise économique de la friche existante au sein du village: maintien de la vocation économique avec l'accueil d'activités compatibles avec la vie quotidienne du village.

