



Plan Local d'Urbanisme

Document 5 :

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêt : 09 avril 2019

Approbation : 05 février 2020

FREMAINVILLE





Table des matières

I. Préambule.....	5		
1 Rappel du contexte réglementaire	5		
2 Le projet de Frémainville.....	6		
II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	7		
1 OAP : Le verger.....	7		
1.1 Contexte.....	7		
1.2 Synthèse des enjeux du site	7		
1.3 Orientations et principes d'aménagement.....	9		
1.4 Programmation	9		
2 OAP : Ferme de la Vauzelle.....	13		
2.1 Contexte.....	13		
2.2 Synthèse des enjeux du site	13		
2.3 Orientations et principes d'aménagement.....	15		
2.2 Programmation	15		
3 OAP : secteur de la Grue.....	17		
3.1 Contexte.....	17		
3.2 Synthèse des enjeux du site	17		
3.3 Orientations et principes d'aménagement.....	19		
4 OAP ferme rue du Bout Sirop.....	21		
4.1 Contexte.....	21		
4.2 Synthèse des enjeux du site	21		
		4.3 Orientations et principes d'aménagement	23
		4.4 Programmation.....	23
		5 OAP : Rue du Pavé	25
		5.1 Contexte	25
		5.2 Synthèse des enjeux du site.....	25
		5.3 Orientations et principes d'aménagement	27
		5.4 Programmation.....	27





I. PREAMBULE

1 Rappel du contexte réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L. 151-6 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

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.



2 Le projet de Frémainville

Il y a cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Frémainville :

- Le Verger
- La ferme de la Vauzelle
- Le secteur de la Grue
- La ferme rue du Bout Sirop
- Rue du Pavé

Pour faciliter sa lecture, l'OAP est structurée et présentée de la façon suivante :

- Un contexte écrit qui décrit l'environnement dans lequel s'insère le site et présente les enjeux d'aménagement.
- Des principes d'aménagement pour le site.
- Un volet programmation qui vient compléter l'OAP.
- Un plan qui localise et précise graphiquement les principes d'aménagement.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 OAP : Le verger

1.1 Contexte

Superficie de l'OAP : 9 500 m²

Le secteur de cette OAP est situé au cœur de l'espace bâti de la commune entre le centre ancien et le secteur de la Grue. Coulée verte, espace aéré, coupure de l'espace bâti... ce secteur ne laisse pas indifférent et la commune souhaite programmer l'avenir en prenant en compte tous les enjeux qui entourent ce site. La commune ne souhaitant pas s'étaler sur les terres boisées et agricoles, ce site est donc une réelle opportunité pour le développement de Frémainville.



1.2 Synthèse des enjeux du site



- Préserver la coulée boisée
- Prendre en compte le risque de ruissellement et ne pas l'aggraver
- Ne pas créer de nuisances au voisinage
- Préserver et mettre en valeur la vue sur le centre ancien
- Préserver le mur ancien situé dans la rue de la Source (cf. Annexe 12 : Eléments Remarquables du Paysage – élément n°7)
- Intégrer le projet dans le fonctionnement « urbain » de la commune (déplacements piétons, circulation automobile...)

Enjeux du site



-  Une coulée boisée à préserver
-  Une vue intéressante sur le centre ancien
-  Une topographie marquée à prendre en compte
-  Ne pas créer de nuisances aux habitants autour du site (insertion paysagère, nuisances sonores...)
-  Talus à préserver
-  Un mur ancien à protéger
-  Voie structurante existante
-  Un réseau de cheminements doux à conforter
-  Axe de ruissellement des eaux pluviales à prendre en compte
-  Limites de l'OAP



1.3 Orientations et principes d'aménagement

L'objectif affiché par les élus dans le PADD est de créer du lien entre le secteur de la Grue et le centre ancien. L'aménagement du secteur du Verger va permettre de concrétiser cette volonté.

Un projet permettant de créer du liant entre la Grue et le centre ancien

- 1/ Un accès entrée/sortie par la rue du Verger sera créé avec un principe de retournement pour faire demi-tour.
- 2/ Les cheminements doux existants au nord et à l'ouest du site seront confortés au sein de l'OAP.

Favoriser une harmonie des formes urbaines et une insertion paysagère

- 3/ Les nouvelles constructions devront s'implanter le long des nouvelles voies et leur faitage devra être parallèle à ces dernières. Sur l'ensemble de la zone constructible, 6 nouvelles constructions permettront d'accueillir environ 10 logements, en respectant une densité bâtie d'environ 20 logements par hectare. Cette implantation devra permettre de préserver le cône de vue depuis l'entrée du site rue du Verger.
- 4/ Une transition paysagère sera prévue sur les parties extérieures du projet en vis-à-vis direct avec les jardins privés situés autour du site. Des haies bocagères pourront être prévues avec des essences locales.
- 5/ Le projet devra préserver le talus et l'intégralité du mur ancien situé le long de la rue de la Source et présenté en annexes du dossier de PLU (cf. Annexe 12 : *Éléments Remarquables du Paysage – élément n°7*).

Une problématique de ruissellement intégrée au projet

La topographie du site et la présence de sources en amont font que la gestion du risque de ruissellement est importante dans le cadre de l'aménagement du site. Un évènement important d'inondation par ruissellement a déjà eu lieu sur le secteur. L'aménagement du site doit donc prendre en compte cette problématique afin d'y apporter une réponse.

- 6/ Le secteur situé au nord de la nouvelle voie bénéficiera d'un aménagement d'espace public, permettant également de servir de place de retournement. Cet aménagement sera réalisé pour gérer l'imperméabilisation engendrée par l'urbanisation du site : il devra rester perméable aux eaux de pluie. Il permettra également de relier les différents cheminements piétons qui desservent le site.
- 7/ Au sud du site, le secteur correspondant à la bande de la lisière de 50 mètres liée au massif boisé devra être utilisé pour favoriser le traitement des eaux pluviales (jardins, vergers, noues, etc.).

Il est important de rappeler que les constructions de logements prévues sur le site ne comporteront pas de sous-sol.

1.4 Programmation

Sur les 9 500 m² couverts par l'OAP, seulement 2 500 m² environ ont vocation à accueillir des logements.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements. Une typologie variée des futurs logements permettra d'accueillir environ une trentaine d'habitants sur ce secteur avec la réalisation de 6 constructions pour une dizaine de logements.



En effet, la commune, à travers son PADD, souhaite encourager la mixité et la diversification du parc de logements. Ainsi, l'OAP du verger traduit cet engagement en programmant le site par :

- ➔ 25% de logements locatifs : Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ou Prêt Locatif Social (PLS)
- ➔ 25% de logements de type T2 ou T3

Ce panel d'offres vise à répondre aux besoins de tous : familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, etc. créant ainsi un véritable parcours résidentiel sur la commune.

Propositions d'aménagement



-  Zone préférentielle pour le résidentiel
-  Sens des façades
-  Voie structurante à créer avec accès entrée/sortie sur la rue du Verger
-  Aménagement d'un espace public
-  Talus et mur à préserver
-  Cheminements doux à conforter
-  Transition paysagère à créer
-  Secteur utilisé pour la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble de l'opération





2 OAP : Ferme de la Vauzelle

2.1 Contexte

Superficie de l'OAP : 6 400 m²

La ferme de la Vauzelle fait partie du patrimoine historique de la commune de Frémainville. Ce corps de ferme possède une emprise bâtie très importante et marque, par son implantation en limite d'emprise publique, l'entrée du village.



2.2 Synthèse des enjeux du site

- Préserver la forme identitaire du corps de ferme (murs, végétation)
- Anticiper les problématiques de stationnement
- Prévoir un projet compatible avec l'environnement existant (résidentiel et activités agricoles)
- Projet ayant un impact sur l'entrée du village
- Potentiel risque de pollution du sol selon l'ARS.



Enjeux du site



-  Une cour identitaire
-  Un bâtiment de taille très importante
-  Bâtiment non utilisé
-  Gîte
-  Habitation dans le corps de ferme
-  Bâtiment agricole en activité
-  Ne pas créer de nuisances aux habitants autour du site (nuisances sonores, stationnement...)
-  Possibilité de stationnement sur l'espace public très faible
-  Voie structurante existante
-  Limites de l'OAP

2.3 Orientations et principes d'aménagement

Conserver les formes traditionnelles du corps de ferme

- 1/ La cour du corps de ferme devra rester une cour ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe. La cour devra être minérale, non bétonnée et non bitumée.

La pose de clôtures à l'intérieur de la cour sera interdite.

Le mur clôturant le fond de la propriété devra être préservé. Il en va de même pour le mur interne séparant l'espace de jardin privé et la cour.

Un traitement respectueux des bâtiments par des réhabilitations est préférable à la destruction des bâtiments.

Un accès et un stationnement organisé

- 2/ L'accès au site sera maintenu.
- 3/ La commune ne souhaite pas que la création de logements dans le corps de ferme engendre du stationnement sauvage sur la rue du Tourelle. Pour cela, le stationnement sera prévu dans le corps de ferme au sein d'un bâtiment actuel ou à l'arrière des bâtiments. Le stationnement sera interdit dans la cour.
- 4/ La desserte interne sera prévue le long du bâtiment situé au bord de la rue du Pavé afin de ne pas traverser la cour commune.

Le prolongement de la ceinture verte communale

- 5/ Le développement de ce site permettra de prolonger la ceinture verte située sur la commune. Cette ceinture verte permet de créer une zone tampon végétale entre l'espace résidentiel et l'espace agricole. Le projet devra donc prévoir une zone dédiée à un aménagement paysager végétal.

Le tilleul implanté dans la partie haute de la cour devra quant à lui être préservé.

2.4 Programmation

Un nombre de logements maîtrisé et une typologie diversifiée

Le secteur d'OAP pourra accueillir environ 4 logements.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements.

La création de logements locatifs est encouragée. Le projet devra prévoir au minimum la création de 25% de T2 ou T3.

Propositions d'aménagement



-  Un accès unique sur le corps de ferme
-  Une cour où le stationnement est interdit
-  Une desserte routière interne située le long du bâtiment
-  Zone privilégiée pour le stationnement en plein air
-  Bâtiment pouvant accueillir du stationnement couvert
-  Mur à préserver
-  Arbre remarquable à protéger
-  Ceinture verte à créer avec des éléments paysagers



3 OAP : secteur de la Grüe

3.1 Contexte

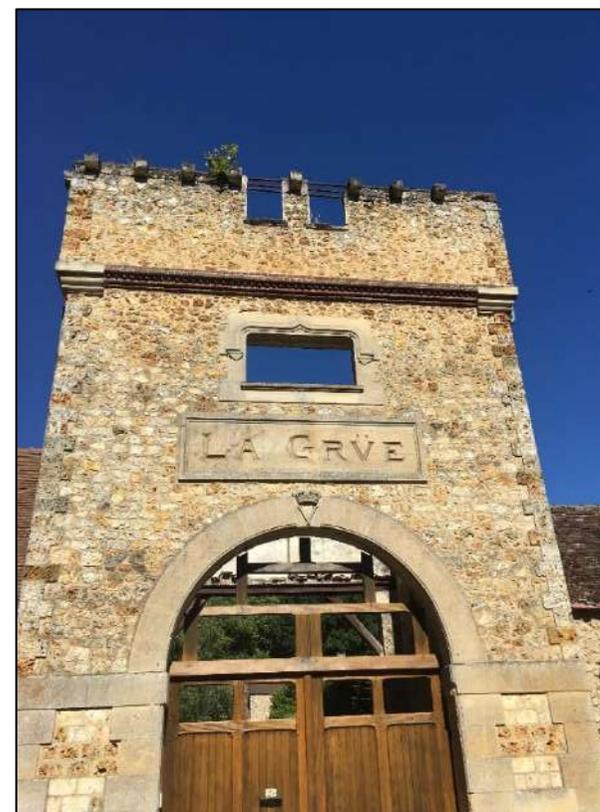
Superficie de l'OAP : 3,1 hectares

Le secteur de la Grüe est historiquement lié à la présence d'un corps de ferme appelée « la Grüe ». Ce site était nettement déconnecté du centre bourg en termes d'espace bâti. Un grand programme de construction de logements à vu le jour dans les années 70, chemin de la Grüe, dans le prolongement de la rue du Château. Ce programme a, par rapport au reste de la commune, une identité propre en termes de typologie des constructions, implantations, gestion du stationnement et gestion des espaces publics. La copropriété étant en cours de dissolution, la commune souhaite préserver l'identité de ce secteur en cadrant l'évolution des différents points cités précédemment.



3.2 Synthèse des enjeux du site

- Préserver les espaces non bâtis et les talus
- Préserver les talus
- Préserver les arbres remarquables (cf. Annexe 12 : *Éléments Remarquables du Paysage – élément n°2*)
- Conserver les espaces de stationnement et une cohérence générale du site



Enjeux du site



-  Des espaces de jardins privés de taille importante
-  Une mutualisation des places de stationnement
-  Une vue intéressante vers le Sud-est
-  Des talus façonnant l'identité du secteur
-  Voie structurante existante
-  Limites de l'OAP



3.3 Orientations et principes d'aménagement

Des espaces de jardins préservés

- 1/ L'ensemble des grands espaces de jardins identifiés dans cette OAP devront rester non bâtis, sauf pour la construction d'annexes (cf. règlement écrit du secteur Nj du PLU). De nouvelles constructions principales ne seront pas acceptées.

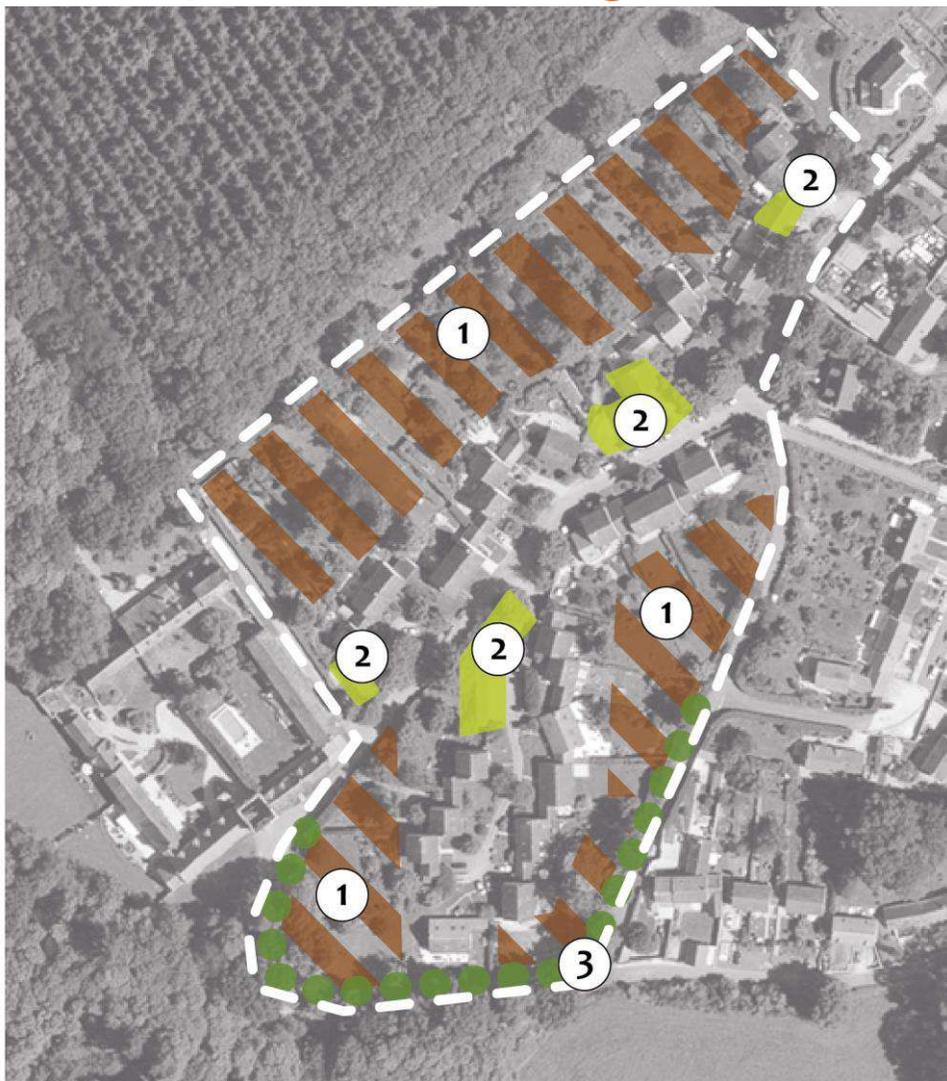
Des espaces de stationnement mutualisés

- 2/ L'organisation du site est caractérisée par la présence de nombreux espaces couverts de stationnement commun. Ces bâtiments devront rester à usage de stationnement pour l'intérêt fonctionnel du secteur.

Des talus façonnant le paysage

- 3/ Les talus et les fonds de parcelles en générales seront conservées en l'état. Il ne sera pas autorisé de supprimer un talus mais aussi de clôturer avec un dispositif plein le fond des parcelles. Ces secteurs représentent des zones transitions entre l'espace bâti et les espaces naturels.

Propositions d'aménagement



-  Des espaces de jardins inconstructibles (sauf annexes)
-  Des places de stationnement à conserver
-  Des talus à maintenir



4 OAP ferme rue du Bout Sirop

4.1 Contexte

Superficie de l'OAP : 2 780 m²

Ce corps de ferme est situé au cœur de l'espace bâti de la commune. Le site est constitué d'un ensemble de bâtiments formants le corps de ferme et de terrains non bâtis à l'arrière. Un des enjeux majeurs est la gestion de ruissellement en direction des parcelles voisines.

4.2 Synthèse des enjeux du site

- La gestion des eaux de pluie
- Le stationnement sur la rue du Bout Sirop
- L'urbanisation nouvelle juxtaposée au corps de ferme
- Préserver la forme identitaire du corps de ferme
- Potentiel risque de pollution du sol selon l'ARS.



Enjeux du site



-  Une emprise bâtie de taille importante
-  Une cour identitaire
-  Deux accès bien définis
-  Un secteur non bâti
-  Anticiper l'augmentation du ruissellement
-  Ne pas créer de nuisances au voisinage (nuisances sonores, stationnement, ...)
-  Un site limitrophe à une zone préservée par la charte du PNR
-  Voie structurante existante
-  Limites de l'OAP



4.3 Orientations et principes d'aménagement

Conserver les formes traditionnelles du corps de ferme

- 1/ La cour du corps de ferme devra rester une cour ouverte. Les plantations éventuelles devront être limitées et ne pas porter atteinte à ce principe.

Un traitement respectueux des bâtiments par des réhabilitations est préférable à la destruction des bâtiments.

La pose de clôtures à l'intérieur de la cour sera interdite.

Un accès et un stationnement organisé

- 2/ Les deux accès existants (pour la cour et pour rejoindre la parcelle 249) seront conservés.
- 3/ La commune ne souhaite pas que la création de logements dans le corps de ferme engendre du stationnement sauvage sur la rue du Bout Sirop. Pour cela, le stationnement sera prévu dans le corps de ferme au sein d'un bâtiment actuel. Le stationnement sera interdit dans la cour commune.

Une gestion de l'eau au cœur du projet

- 4/ La situation du site fait que la problématique des ruissellements doit être située au cœur de la réflexion de l'aménageur. En effet, celui-ci aura l'obligation de prévoir une gestion des eaux à la parcelles et il aura l'obligation de se raccorder aux réseaux existants et notamment ceux présents rue des Ormeteaux.

Ce secteur devra prévoir une bonne intégration des futures constructions en respectant le paysages et l'architecture environnante rurale.

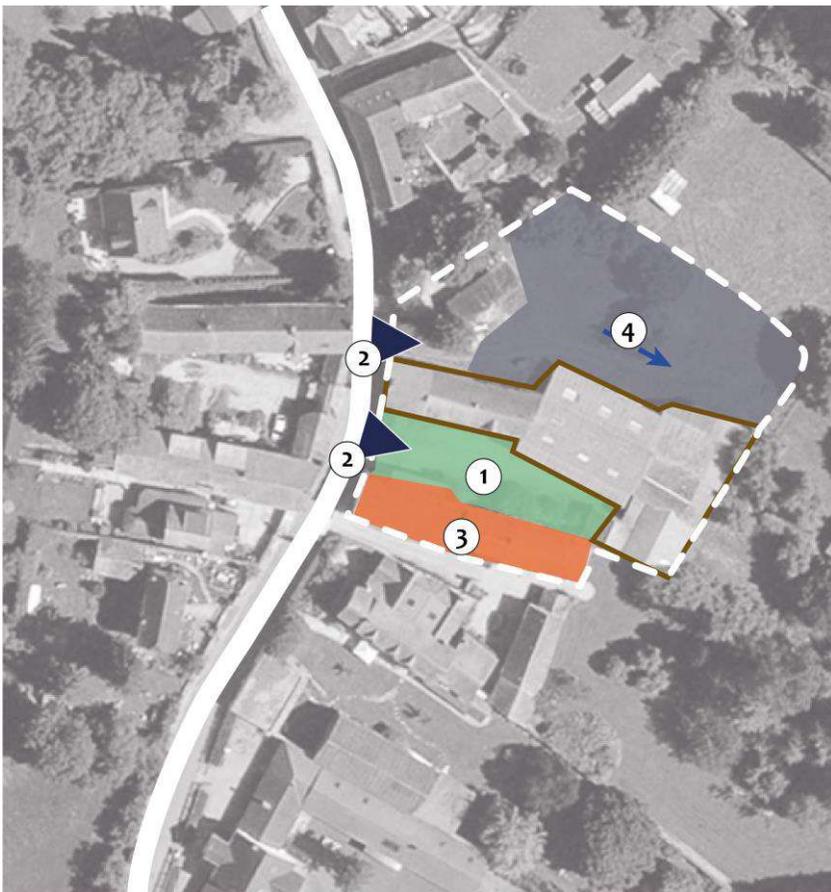
4.4 Programmation

Un nombre de logements maîtrisé et une typologie diversifiée

Le nombre total de logements ne pourra pas excéder 5 logements dans les bâtiments du corps de ferme.

La partie non bâtie du site représente environ 1 300 m². Elle pourra accueillir 1 nouveau logement.

Propositions d'aménagement



-  Une cour où le stationnement est interdit
-  Deux accès à préserver
-  Bâtiment permettant d'accueillir du stationnement
-  Bâtiments pouvant accueillir des logements
-  Un secteur pouvant accueillir des constructions nouvelles
-  Gérer les eaux de pluie et le ruissellement



5 OAP : Rue du Pavé

5.1 Contexte

Superficie de l'OAP : 8 800 m²

Ce site est actuellement en cours de restructuration avec la réhabilitation d'un bâtiment en 2016 permettant la création d'une vingtaine de logements.



5.2 Synthèse des enjeux du site

- De nombreux bâtiments au cœur de l'espace bâti du bourg
- Des bâtiments au potentiel de réhabilitation intéressant
- Accompagner l'évolution actuel du secteur en faveur d'un habitat et cadre de vie de qualité

Enjeux du site



-  Un accès unique
-  De nombreux bâtiments non utilisés
-  Terrains non bâtis situés dans le coeur du bourg
-  Voie structurante existante
-  Limites de l'OAP



5.3 Orientations et principes d'aménagement

Un accès unique

- 1/ Un seul accès permettra de desservir l'ensemble du site. Cet accès existe déjà et donne directement sur la rue du Pavé.

5.4 Programmation

Un nombre de logements maîtrisé

Le nombre total de logements ne pourra pas excéder 6 unités dans le bâtiment situé le plus au sud-ouest du site.

Propositions d'aménagement



Un accès unique à conserver



Bâtiments pouvant changer de destination



Terrains ne pouvant pas accueillir de nouvelles constructions hormis des annexes





géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE