



# FRENEUSE

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire

### **D'après l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :**

« 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17. »

### **D'après l'article L.151-7 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 ville 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 prévus aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Ces OAP permettent aux collectivités de mieux maîtriser le territoire communal en invitant les futurs aménageurs à intégrer les principes de développement retenus par la commune comme :

- la maîtrise de l'étalement urbain en définissant des principes de densité et de formes urbaines qui limitent la consommation d'espace,
- la qualité du cadre de vie, en traitant les espaces publics, les trames végétales, les liaisons douces, les équipements,
- la mixité urbaine en intégrant les principes de diversité parcellaire, de mixité générationnelle ou sociale, de diversité de fonctions,
- l'organisation et les formes de la nouvelle urbanisation .....

Il s'agit aussi pour la commune de définir des principes d'aménagement pour l'ensemble du site considéré. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent être réalisées sous forme de schémas d'aménagement qui peuvent être complétés par des intentions écrites. Le degré de précision de l'OAP se fait en fonction des choix de la commune et ce qu'elle veut exprimer afin de servir de cahier des charges au futur aménageur.


## Zone 2AU chemin de Bonnières à Méricourt

### Principe général


La zone étant prévue à long terme, l'orientation d'aménagement et de programmation prévue vise uniquement à prévoir la création d'une voie de 8 mètres le long du lotissement, en prolongement de l'ER2a, ainsi que la prise en compte de la pointe Ouest comme secteur dédié à la gestion des eaux pluviales.

La densité minimale devra atteindre au minimum 35 logements à l'hectares soit près de 90 logements au total sur la zone.



 Zone soumise à l'OAP

 Voirie à créer de largeur mini de 8m comprenant un aménagement paysager. Largeur totale: 20m

 Secteur dédié à la création d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales

Tout projet de construction sera soumis à une étude hydraulique afin d'intégrer une solution de traitement des eaux pluviales des eaux en amont du secteur



*www.toposweb.com*  
*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIA



# Commune de Freneuse

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Secteur Les Balloches

Document approuvé par délibération du conseil municipal le

Le Maire

**AUDAS**  
Agence d'urbanisme et de développement  
**Seine Aval**  
Département d'Île-de-France

7 mai 2015



**afaq**  
ISO 9001  
Qualité  
AFNOR CERTIFICATION





---

# Sommaire

## **1. Le secteur des Balloches, un site stratégique pour la commune de Freneuse..... p. 4**

Un secteur en entrée de ville à l'articulation entre zone économique et quartier résidentiel

Lien avec le grand paysage

## **2. Une opération d'aménagement en cohérence avec le projet communal.....p. 6**

Diversification des typologies d'habitat de la commune

Cohérence du développement urbain

Optimisation du foncier

## **3. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....p. 7**

Composition urbaine en cohérence avec le tissu urbain de Freneuse

Une large place donnée aux espaces publics

Morphologie et implantation du bâti

Gestion des eaux pluviales

Orientations programmatiques

Stationnement

# Le secteur des Balloches, un site stratégique pour la commune de Freneuse

Réputé constructible, le secteur des Balloches représente un potentiel foncier de plus de 2 hectares au sein de la zone urbanisée de la commune de Freneuse. A proximité de l'axe principal de la commune (D113) et directement longé au nord par une voie structurante (la rue Solange Boutel), ce terrain actuellement libre de constructions est un site stratégique pour la commune de Freneuse.

Validée par la commune, une étude urbaine a été réalisée par le groupement AUPA URBA urbanisme architecture, SAVILLE stratégie urbaine et EMPREINTE paysagiste au courant de l'année 2013.

## Un secteur en entrée de ville à l'articulation entre zone économique et quartier résidentiel

A l'interface entre les deux communes de Bonnières-sur-Seine et Freneuse, le secteur des Balloches participe à l'entrée de ville ouest de la commune de Freneuse et se trouve à seulement 750m de la gare de Bonnières.

Ce terrain est à l'articulation de zones à vocation et morphologies urbaines différentes : zone d'activité économique au nord du site (ZAE Clos Prieur, activités limitrophes associées et zone commerciale le long de la RD113) et zone résidentielle au sud. Héritage du passé agricole de la commune, ce quartier d'habitat diffus en périphérie du centre-bourg de Freneuse se caractérise par des parcelles étroites et profondes ; subdivisées ensuite pour réaliser une deuxième rangée de pavillons en cœur d'îlot.

Cette position privilégiée des Balloches ainsi que les enjeux rattachés à ce secteur induisent une vigilance particulière en termes de cohérence urbaine et de qualité architecturale pour toute opération projetée sur ce site.



■ secteur des Balloches

— limites communales

Secteur des Balloches, un site à enjeux multiples



## Lien avec le grand paysage

Marqué par une déclivité à l'ouest, le site est actuellement un champ partiellement cultivé planté en partie basse d'arbres pionniers et de haies de thuyas. Ces arbres participent au cordon boisé présent naturellement entre Bonnières-sur-Seine et Freneuse, appelé la ravine du « Val Guyon ». Ce dernier est un marqueur paysager important, pour l'espace tampon qualitatif qu'il offre entre les deux communes ainsi que son lien à la Seine.

En effet, en partie basse de ce cordon végétal, se trouve une ravine collectrice des eaux pluviales en cas de fortes précipitations. Compte tenu de la topographie marquée du site et de la proximité de la Seine (le PPRI affleure à l'ouest le site), toute opération d'aménagement sur les Balloches doit maintenir le rôle écologique de cette noue permettant le bon écoulement des eaux ; d'autant plus après l'artificialisation des sols dus aux nouvelles constructions.

Enfin, la position du site des Balloches sur les coteaux de Freneuse et l'absence de constructions au nord permettent une vue privilégiée sur la Vallée de la Seine et les coteaux de Bennecourt.



Vue aérienne de la boucle de Moisson

# Une opération d'aménagement en cohérence avec le projet communal

Distinctes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées en cohérence avec ce dernier, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs qu'elle souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les futurs aménagements qui y seront réalisés devront être compatibles avec les OAP.

La présente OAP sur le secteur des Balloches est en cohérence avec plusieurs axes du PADD de Freneuse afin d'assurer une opération d'aménagement future en cohérence avec le projet communal :

## - Diversification des typologies d'habitat de la commune

La diversification des typologies d'habitat au sein de Freneuse permettra d'assurer le parcours résidentiel des habitants de toutes les tranches d'âge.

En effet, une offre de logements adaptée aux besoins évoluant au cours de la vie d'un individu permet de maintenir ses habitants mais aussi d'accueillir de nouvelles populations.

## - Cohérence du développement urbain

Le PLU vise à assurer la cohérence du développement urbain notamment en apportant une attention particulière à la qualité des nouvelles opérations. Ces dernières doivent être connectées avec le reste du tissu urbain en privilégiant les « bouclages » par rapport aux voies en impasse afin d'assurer de meilleurs liens inter quartiers.

## - Optimisation du foncier

Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, la localisation de ces opérations doit privilégier les « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine existante afin d'optimiser au mieux le foncier. Incluant le secteur des Balloches, l'axe de densification principale se trouve entre le centre-bourg et la zone d'activités de Freneuse.

### QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces OAP permettent aux collectivités de mieux maîtriser le territoire communal en invitant les futurs aménageurs à intégrer les principes de développement retenus par la commune comme :

- la maîtrise de l'étalement urbain en définissant des principes de densité et de formes urbaines qui limitent la consommation d'espace,
- la qualité du cadre de vie, en traitant les espaces publics, les trames végétales, les liaisons douces, les équipements,
- la mixité urbaine en intégrant les principes de diversité parcellaire, de mixité générationnelle ou sociale, de diversité de fonctions,
- l'organisation et les formes de la nouvelle urbanisation .....

Il s'agit aussi pour la commune de définir des principes d'aménagement pour l'ensemble du site considéré. Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent être réalisées sous forme de schémas d'aménagement qui peuvent être complétés par des intentions écrites. Le degré de précision de l'OAP se fait en fonction des choix de la commune et ce qu'elle veut exprimer afin de servir de cahier des charges au futur aménageur.

## Composition urbaine en cohérence avec le tissu urbain de Freneuse

La composition urbaine du projet réalisé sur le secteur des Balloches devra être en cohérence avec le tissu urbain de Freneuse. Ainsi, les collectifs devront être principalement disposés aux pourtours de la parcelle tandis que l'habitat individuel devra plutôt se trouver au centre de l'îlot. Ce dispositif urbain privilégiant une mixité typologique permet une certaine densité de constructions et rappelle la typologie de la « couronne bâtie » présente majoritairement à Freneuse.

Afin de desservir les lots bâtis, une voie en « L » reliant la rue Solange Boutel et la rue des Balloches devra être créée à l'intérieur de la parcelle permettant ainsi de la désenclaver. Connectée au reste du quartier, cette voie doit être dimensionnée pour accueillir un double sens de circulation automobile. La trame viaire sera complétée par une venelle publique permettant une connexion nord/sud du quartier pavillonnaire à la zone d'activité et de commerce privilégiant les modes doux. Desservant les maisons individuelles, l'accès des voitures sera à sens unique et réservé aux seuls riverains.


## Une large place donnée aux espaces publics

Afin de préserver le caractère verdoyant et qualitatif du site, une large place devra être réservée aux espaces publics. Ainsi, à l'angle de la voie de desserte principale, une placette publique devra être aménagée afin d'assurer un lieu de socialisation aux habitants et riverains de l'opération. Cette placette sera en connexion immédiate avec l'espace vert préservé le long de la ravine du Val Guyon à des fins récréatives et de rétention des eaux pluviales. Une attention particulière devra être portée à l'aménagement de ces espaces communs et à la préservation de leur caractère arboré.

## Morphologie et implantation du bâti

Les constructions devront respecter le principe de la « couronne bâtie ». Implantés préférentiellement le long des rues Solange Boutel, des Balloches et de la nouvelle voie nord/sud, les immeubles collectifs devront respecter une hauteur maximum de Rez-de-chaussée+2 étages+comble non aménageable ou toiture terrasse. Une diversité de l'épannelage des constructions sera créée par l'alternance de logements collectifs avec des logements intermédiaires de hauteur maximum Rez-de-chaussée+1étage+comble non aménageable ou toiture terrasse. Ces formes innovantes d'habitat assurent la diversification des modes d'habiter et de l'offre résidentielle à Freneuse tout en assurant une certaine densité.

Un recul de 5 m minimum des constructions par rapport à l'alignement le long des rues des Balloches et Solange Boutel sera observé afin de respecter l'ambiance du quartier et l'ensoleillement des constructions riveraines. Alternant logements intermédiaires et façades pignons des collectifs, les constructions le long de la rue Solange Boutel ne marqueront pas un front bâti continu.



---

Les maisons individuelles Rez-de-chaussée+1 étage+comble non aménageable ou toiture terrasse maximum seront disposées préférentiellement en cœur d'îlot et desservies par la venelle prévue à cet effet. Cependant, quelques maisons pourront être disposées le long de la rue Solange Boutel ou desservies par une impasse connectée à la rue des Balloches afin d'assurer la meilleure intégration urbaine possible grâce à la variation morphologique des constructions.

Toutes les constructions devront faire preuve de qualité architecturale innovante et être respectueuses de l'environnement en intégrant au minimum la réglementation thermique en vigueur. Au-delà des seules obligations normatives, le projet devra privilégier une approche « bioclimatique » des bâtiments alliant solutions techniques « mesurées » ou au moindre impact environnemental et des principes de conception en harmonie avec la nature et le site.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales est identifiée comme un des enjeux majeurs présents sur la parcelle des Balloches en raison de sa proximité à la Seine et à la déclivité du terrain induisant des ruissellements d'eaux pluviales. Rappelons aussi que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Seine (PPRI) effleure la parcelle au nord.

Un système intégré de gestion des eaux devra être une préoccupation majeure lors de l'aménagement de ce site afin de permettre la résilience du terrain nouvellement urbanisé en cas de fortes précipitations ou de crue de la Seine.

Ainsi, la perméabilité du sol assurée par les espaces de pleine terre situés en contrebas des espaces artificialisés, le respect de l'intégrité de la ravine collectrice existante en partie basse du site ainsi que l'installation de noues paysagères permettant la rétention des eaux seront une priorité.


### **Orientations programmatiques**

L'aménagement du secteur des Balloches doit permettre de réaliser une opération de l'ordre de 90 logements environ et de quelques locaux commerciaux et/ou de services si besoin. Afin d'assurer l'optimisation du foncier de la commune, la densité observée sur ce secteur devra être de l'ordre de 35 logements à 50 logements à l'hectare (densité observée dans le centre-bourg de Freneuse).

Pour cela, une mixité de typologies d'habitat sera observée sur le site. Cependant, une place prépondérante sera donnée aux immeubles collectifs avec environ 2/3 de la programmation contre 1/6 de logements individuels et 1/6 de logements intermédiaires.

30% des logements devront être réservés au logement social et à l'accession sociale.

Afin d'assurer un cadre de vie agréable aux habitants, chaque parcelle bénéficiera d'un espace végétalisé sous forme de jardins semi-privatifs pour les collectifs et de jardins privés pour les maisons individuelles.



---

Enfin, l'assainissement et la gestion des déchets devront être pris en compte le plus tôt possible lors de l'opération d'aménagement afin que ces contraintes techniques s'intègrent le mieux au projet.

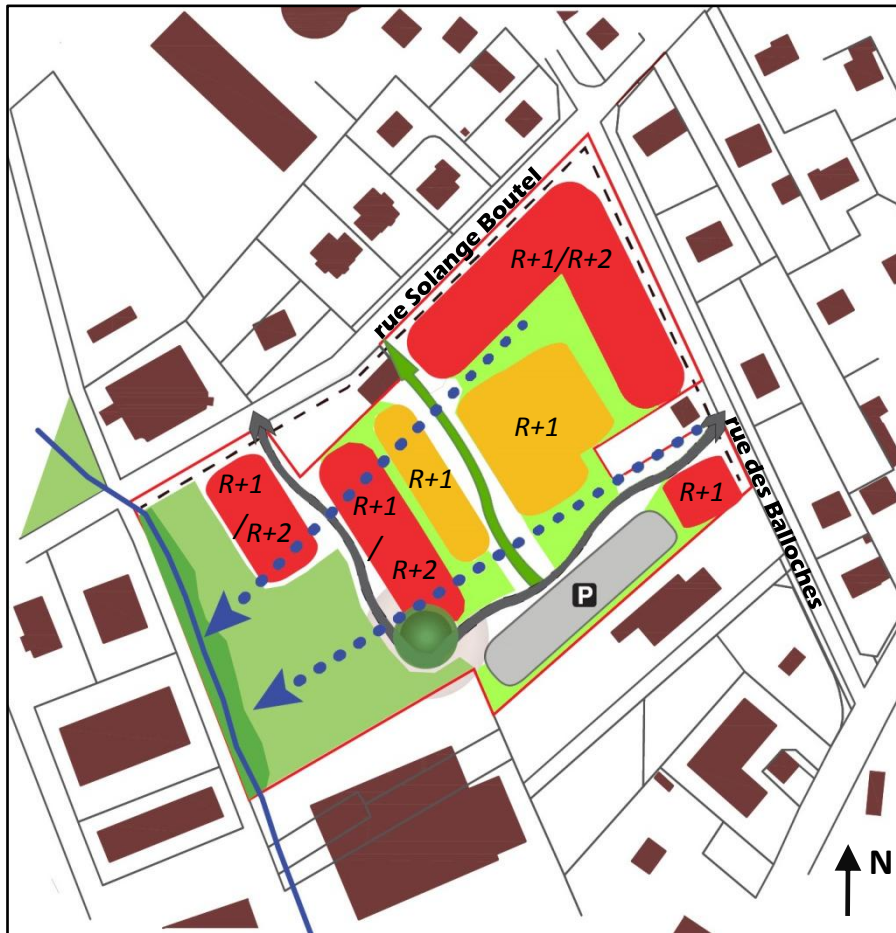
## **Stationnement**

Le stationnement devra respecter les ratios en vigueur, à savoir une place de stationnement par logement à caractère social et deux places par logement pour le reste des habitations. Le principe général d'organisation du stationnement est la gestion à la parcelle. Cependant, certains lots accueilleront une des deux voitures directement sur la parcelle tandis que la deuxième place de parking sera aménagée au sein d'un parking mutualisé.

Ce stationnement mutualisé de l'ordre de 35 places sera implanté en frange sud du site des Balloches afin d'assurer un recul des constructions par rapport aux parcelles mitoyennes et du stationnement public sera prévue le long de la rue Solange Boutel.

Concernant les stationnements sur la parcelle, la réalisation de parkings semi enterrés doit être privilégiée pour les immeubles collectifs lorsque la déclivité du terrain le permet ; notamment le long de la rue des Balloches.

# Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur Les Balloches



- périmètre de l'OAP
- constructions existantes
- principe d'implantation de la voirie de desserte principale (double sens de circulation)
- principe d'implantation de la voirie de desserte secondaire (sens unique de circulation, accès véhicule réservé aux riverains, accueil des modes doux)
- P secteur d'implantation du parc de stationnement mutualisé
- secteur d'implantation de l'habitat collectif et intermédiaire
- secteur d'implantation de l'habitat individuel
- recul des constructions de 5m min/alignement
- espace public à aménager (type placette)
- espace végétalisé à valoriser
- jardin semi privatif ou privé
- système intégré de gestion des eaux pluviales (localisation de principe des noues paysagères connectées à la ravine du Val Guyon)