

Commune de

# FRENEUSE

## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du 6 mai 2021  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Freneuse,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 06/05/2021**

Dossier 19057844  
02/03/2020

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
186 Bd François 1<sup>er</sup>  
76600 LE HAVRE  
**02 35 46 55 08**



## TABLE DES MATIERES

---

<b>CHAPITRE 1. OAP CHEMIN DE BONNIERES A MERICOURT .....</b>	<b>5</b>
1.1 La Localisation du site.....	6
1.2 Le programme .....	8
1.3 Le parti d'aménagement .....	8
1.3.1 Desserte, mobilité et réseaux.....	8
1.3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	9
<b>CHAPITRE 2. SECTEUR LES BALLOCHES .....</b>	<b>13</b>
2.1 La Localisation du site.....	14
2.2 Le programme .....	16
2.3 Le parti d'aménagement .....	16

## PREAMBULE

---

- **Rappel des textes :**

**Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*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.*

**Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015**

*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.*

# **CHAPITRE 1. OAP CHEMIN DE BONNIERES A MERICOURT**

## 1.1 La Localisation du site

Le secteur de projet est localisé en entrée d'agglomération Est de Freneuse, au Nord du Chemin de Bonnières à Méricourt et s'étend sur environ 2,45 ha. La zone est actuellement classée en zone à urbaniser sur le zonage (secteur 1AU).



Carte 1. Localisation du secteur de l'OAP.

Le site de projet présente actuellement une sensibilité particulière : frange urbaine, point haut, horizons d'arrière-plan remarquables, ouverture sur un espace rural, contiguïté avec un axe d'entrée d'agglomération qui, aujourd'hui, tire sa qualité de cette ouverture au paysage, etc.

Cette sensibilité particulière rend l'exercice de la compacité (volumétries, hauteurs, etc.) d'autant plus stratégique et nécessite de reconnaître et mobiliser ses qualités de relation avec le paysage de la vallée de la Seine.

Le voisinage de bâtiments d'activités et d'équipements publics proches, introduit déjà une certaine échelle urbaine, tandis que le bosquet existant au milieu de la zone 2AU suggère déjà qu'une densité bâtie dans ce contexte peut bénéficier d'une certaine densité arborée.

Le secteur est à vocation d'habitat et l'opération projetée doit permettre de diversifier l'offre en logements sur la commune de Freneuse (habitat individuel, groupés et/ou collectifs). Les objectifs d'aménagement de l'OAP



Vue depuis le Chemin de Bonnières à Méricourt, avec perspectives sur l'espace alluvial en arrière-plan

Pour l'aménagement de ce secteur, les élus ont retenu **les objectifs d'aménagements** suivants :

- **Permettre le développement démographique de la commune à court terme**
- **Diversifier le parc de logements sur la commune**
- **Veiller à la bonne intégration de ce quartier dans son environnement** (maintien d'une relation visuelle avec la vallée de Seine, traitement d'une entrée d'agglomération, ...)
- **Requalifier l'entrée de ville depuis le Chemin de Méricourt à Bonnières**
- **Faciliter les mobilités douces au sein du site et organiser les connexions à l'échelle du quartier**

## 1.2 Le programme

<b>Surface brute du site</b>	2,56 ha
<b>Vocation dominante</b>	Résidentielle
<b>Densité brute minimale</b>	35 logements/ha
<b>Objectif minimum de logements</b>	92 logements <ul style="list-style-type: none"><li>• Au moins 30% de logements individuels,</li><li>• Au plus 70% de logements intermédiaires ou collectifs,</li><li>• Au moins 25% de logements locatifs sociaux.</li></ul>

## 1.3 Le parti d'aménagement

### 1.3.1 Desserte, mobilité et réseaux

La desserte du site sera organisée à partir de plusieurs points d'accès routiers depuis le Chemin de Bonnières à Méricourt. Les accès routiers individuels le long de cet axe seront strictement interdits.

La trame viaire interne à la zone devra prendre appui sur ces accès précités afin de fluidifier les circulations à l'échelle du quartier. Dans une logique de composition urbaine compacte, les rues pourraient davantage être conçues comme des espaces publics polyvalents que comme des voies de circulation automobile, en veillant à des largeurs, des tracés, des accotements et des limites adaptés à cet objectif.

Les connexions piétonnes devront être conservées autour du site et déployées au sein de l'opération afin de favoriser et sécuriser les déplacements doux à l'échelle du quartier, en lien avec le secteur résidentiel développé au Nord et le long du Chemin de Bonnières à Méricourt :

- L'échelle et le caractère actuels du Chemin des Cochonettes devront être confortés, ce chemin devant rester dans son usage actuel de continuité piétonne.
- Une infrastructure sécurisée pour la pratique des modes doux devra être développée le long du Chemin de Bonnières à Méricourt, ce qui participera à la qualification de l'entrée de ville.

Les emprises de stationnement nécessaires aux besoins directs des futurs habitants devraient être conçues, localement, en cohérence avec les futures formes bâties choisies et pourraient être réparties en plusieurs ensembles, en complément avec le parc de stationnement à réaménager au Sud du site.

Pour la gestion des eaux usées, un réseau public de gestion des eaux usées devra être développé sur le site. Ainsi, les eaux usées produites par les constructions nouvelles seront traitées sur la station d'épuration de l'agglomération.

Les trames viaire, paysagère et hydraulique de l'îlot doivent être travaillées en synergie. La configuration du site se prête à une gestion de l'eau comme organisatrice du paysage urbain. Afin de limiter les rejets d'eaux

de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être minimisée et la gestion des eaux pluviales être étudiée dans le respect des principes d'hydraulique douce (aménagement de noues, talus, fossés...).

### 1.3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cette opération doit constituer un ensemble urbain cohérent qui offre une réelle diversité de typologie de logements : habitat individuel, intermédiaire, collectif, .... Elle devra également être imaginée de manière à réinterpréter les formes urbaines environnantes dans la perspective d'une densité acceptée tout en évitant la reprise des codes classiques des formes urbaines pavillonnaires.

La répartition des formes et des types de logements devra être assurée à l'échelle du projet et tenir compte des composantes urbaines et paysagères du site :

- Structuration du front bâti et recul par rapport au Chemin de Bonnières à Méricourt
- Conservation d'une certaine porosité vers l'arrière-plan, en travaillant sur le maintien des perspectives et la répartition des pleins et des vides depuis le Chemin de Bonnières à Méricourt

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer :

- L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
- La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies que dans l'organisation du stationnement privatif et notamment dans ce cadre paysager de qualité.

Les réflexions sur l'aménagement de ce site devront contribuer à la préservation des espèces arborées déjà présentes afin de limiter les îlots de chaleur et surtout de préserver un cadre de vie de qualité. Le traitement arboré et végétal des espaces publics sera privilégié (ex : gestion alternative des eaux pluviales, surfaces perméables pour les espaces de stationnement, ...).

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre sur la frange Est du site pour soigner la transition avec l'espace agricole ouvert.





Commune de Freneuse (78)  
 Plan Local d'Urbanisme  
 OAP

-  Périmètre de l'OAP
- Principe d'aménagement :**
-  Principaux accès routiers au site
-  Préserver le chemin pour des circulations douces sécurisées et agréables
-  Aménager une continuité piétonne, physiquement séparée de la bande roulante, le long de la limite Sud du site
-  Création d'un maillage dans le nouveau quartier réservé aux modes doux et à la gestion des eaux pluviales (noues) et s'inscrivant dans la continuité des cheminements existants aux abords du nouveau quartier
-  Objectif de ralentissement de la circulation et de qualification de l'entrée de ville
-  Localisation préférentielle des logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Préserver un espace boisé au droit de ce boisement, participant à l'aménagement qualitatif du site
-  Créer une frange végétale entre l'opération et l'espace agricole

**1:1 500**  
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)  
 Réalisation : auddicé urbanisme, 2021  
 Sources de données : data.gouv - auddicé urbanisme, 2021



Quelques exemples d'opérations offrant une densité intermédiaire et s'intégrant dans leur environnement :



Maisons individuelles sur parcelles réduites – 44 Treillières JBA



Exemples de petits collectifs



Exemples de logements intermédiaires

## CHAPITRE 2. SECTEUR LES BALLOCHES

## 2.1 La Localisation du site

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.

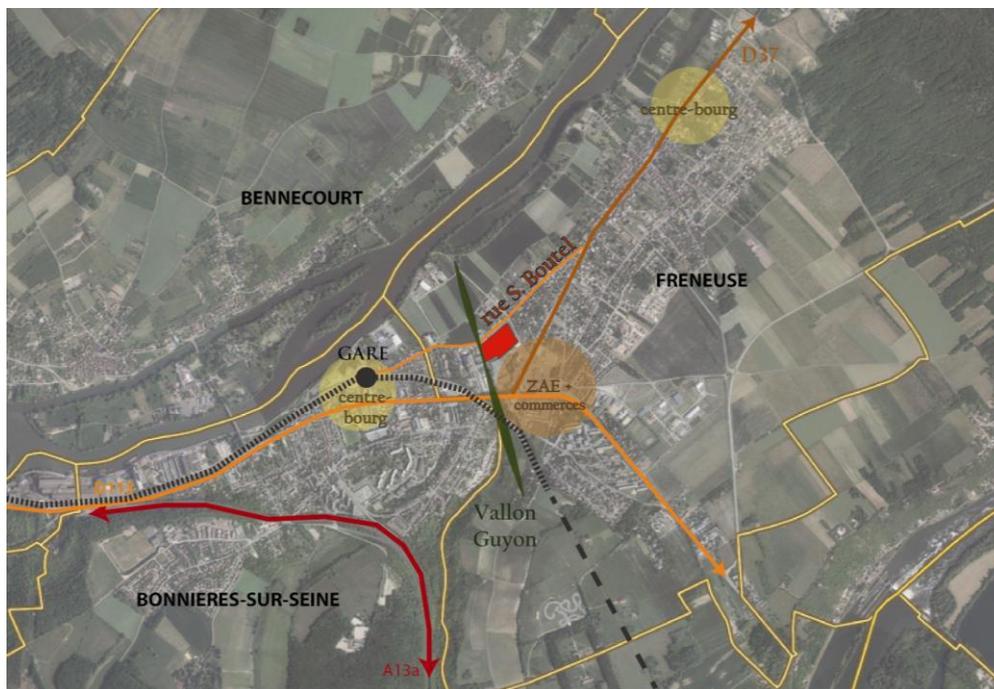
Validée par la commune, une étude urbaine a été réalisée par le groupement AUPA URBA urbanisme architecture, SAVILLE stratégie urbaine et EMPREINTE paysagiste au courant de l'année 2013.

### 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
-  Limites communales

## 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

## 2.2 Le programme

---

### **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.

## 2.3 Le parti d'aménagement

---

### **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+1étage+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.

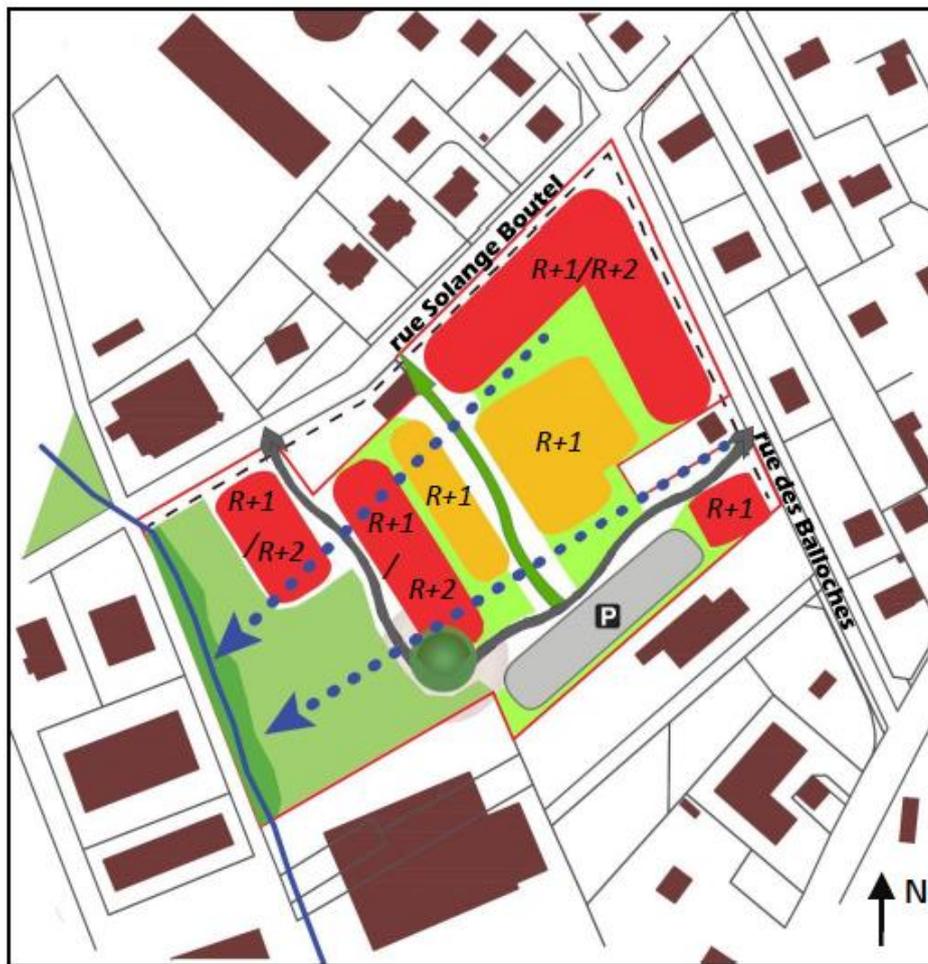
Ainsi, la perméabilité du sol assurée par les espaces de pleine terre situés en contrebas des espaces artificialisés, le respect de l'intégrité de la ravine collectrice existante en partie basse du site ainsi que l'installation de noues paysagères permettant la rétention des eaux seront une priorité.

## **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.



-  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)
-  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)