

COMMUNE DE FROMENTIERES **DEPARTEMENT DE LA MAYENNE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3



Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 20 février 2020	
Enquête publique du 20 février au 24 mars 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 18 novembre 2021	

Identification du document

Élément	
Titre du document	Rapport OAP_ Fromentières
Nom du fichier	Rapport OAP_ Fromentières
Version	22/10/2021
Rédacteur	CBI
Vérificateur	AFAL
Chef d'agence	SEC

Sommaire

OBJECTIFS ET APPLICATIONS.....	4
CARTE GENERALE DE LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A DES OAP SECTORIELLES	5
SECTEUR – Rue d’Anjou – RD n°591.....	6
SECTEUR – Zone artisanale	7

Objectifs et applications

RAPPEL GÉNÉRAL RÉGLEMENTAIRE :

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville et du renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatibles mais sans s'y substituer. Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, **la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

COMPOSITION DU DOCUMENT OAP :

Le présent document relatif aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Fromentières est organisé sous forme de planche pour chaque secteur. Chaque planche est divisée en 5 parties :

- Localisation du secteur
- L'état des lieux
- Les enjeux
- Les principes d'aménagement ;
- La programmation

Carte générale de localisation des secteurs soumis à des OAP sectorielles



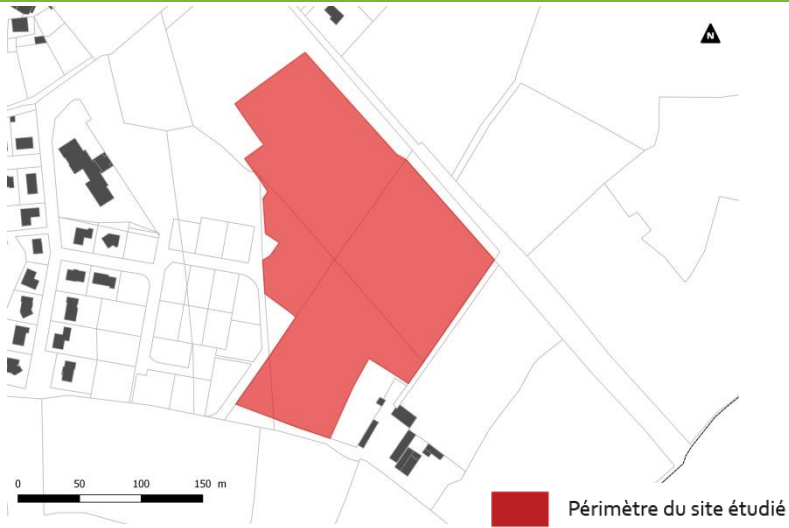
Zonage	Nom du secteur	Surface	Vocation
1AUB	Rue d'Anjou – RD n°591	35 763 m ²	Extension de l'habitat
1AUE	Zone d'activité	10 165 m ²	Extension de la zone d'activités

SECTEUR – Rue d’Anjou – RD n°591

Localisation



Zonage : zone 1AUB
Surface : 3,6 ha environ



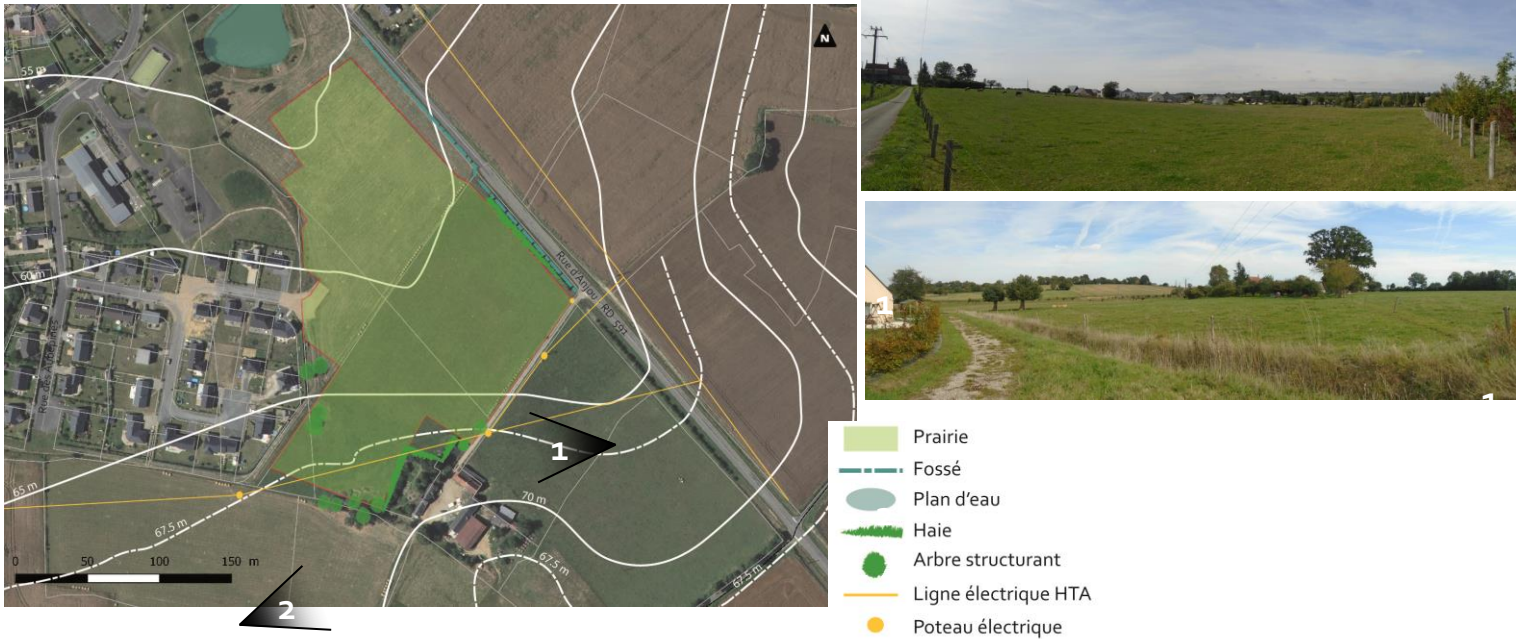
État des lieux

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est une prairie actuellement pâturée avec une légère pente au sud, en entrée de bourg. Un bassin d’orage est situé au nord, à l’extérieur du secteur.

Caractéristiques urbaines :

Le site est localisé au sud-est du bourg à l’interface entre l’espace agricole et la tranche 3 du lotissement communal à l’ouest. Le secteur est longé par la RD 591 à l’est et par le chemin privé au sud-est. Un accès est aménagé à l’ouest depuis le lotissement communal. Une ligne haute tension traverse la partie sud du secteur. La partie nord du secteur est concernée par la tranche n°4 du lotissement communal.



Enjeux

- Valorisation de l’entrée de bourg et intégration paysagère du bâti
- Préservation des franges paysagères existantes
- Prise en compte de la topographie
- Prise en compte des eaux pluviales

Principes d’aménagement

L’aménagement sur le secteur est prévu en deux phases avec une priorité sur la phase 1. Un ou plusieurs permis d’aménager pourront être déposés sur la phase 2.

Organisation de la desserte et des accès

Un seul accès routier sera aménagé depuis la RD 591 au nord-est du site. Pour sécuriser cet accès, un carrefour sera aménagé. Deux autres accès routier seront réalisés dans la continuité de la tranche 3 du lotissement communal à l’ouest du secteur.

Plusieurs accès pour relier des cheminements doux se feront au nord-ouest au niveau de l’actuel parking, au sud-ouest au niveau de l’actuel cheminement piéton. Une liaison piétonne interne connectera l’accès depuis les abords de la RD 591 au nord-est à l’accès au sud-ouest. Une liaison piétonne sera aménagée le long de la RD 591.

Formes urbaines et organisation du bâti

Les habitations s’orienteront en direction du sud et du sud-est pour optimiser leur ensoleillement.

Les constructions devront s’implanter en recul de 3 m minimum par rapport à la ligne haute tension afin d’éviter tout obstacle physique.

Les constructions devront s’implanter en recul de 5 m minimum par rapport à l’axe de la RD 591.

L’aménagement du secteur devra prendre en compte la proximité de l’usage agricole (en prenant en compte le périmètre de réciprocité avec l’exploitation au lieu-dit La Bellangerie).

Insertion paysagère et environnement

La haie arbustive existante le long de la RD591 est à conserver. Des arbres structurants au sud, localisés sur le schéma ci-dessous, seront à conserver. Des franges paysagères seront à prévoir au sud et au sud-est à l’interface avec l’espace agricole ainsi que le long de la RD 591 au niveau de la tranche 4 du lotissement. Les franges paysagères limitrophes aux espaces agricoles doivent avoir une largeur d’au moins 3 mètres.



Programmation

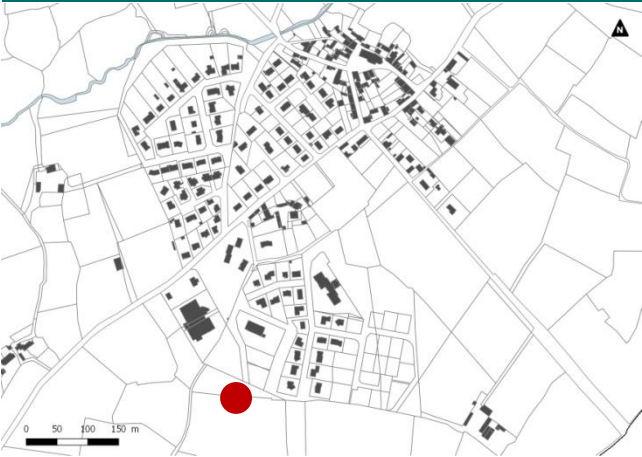
Nombre minimum de logements :
Phase 1 = 16 et Phase 2 = 30

Type de logement : principalement du logement individuel et individuel groupé

SECTEUR – Zone artisanale

Principes d'aménagement

Localisation



Zonage : zone 1AUE
Surface : 1 ha environ

État des lieux

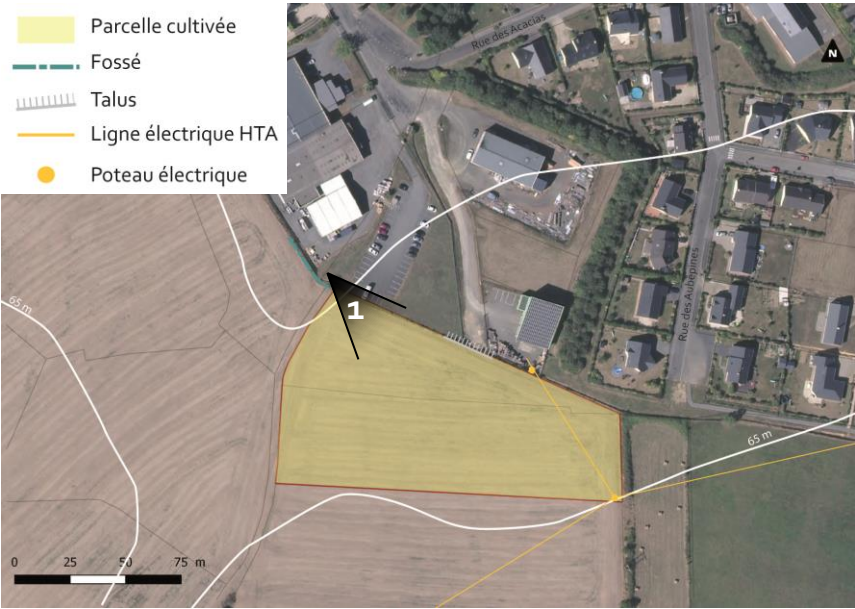
Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est une parcelle cultivée et présente une légère pente. Un talus et un fossé délimitent la bordure nord au niveau de la zone artisanale existante.

Caractéristiques urbaines :

Le site est localisé en extension au sud de la zone d'activités actuelle, au sud-ouest du bourg. La desserte de la zone d'activité aboutie au nord du secteur, en contrebas du terrain. Le parking de l'entreprise Brochage 3000 et l'atelier municipal sont en contact avec le nord du secteur.

Une ligne électrique haute tension traverse le nord-est du secteur.



Organisation de la desserte et des accès

Un accès à double sens est à créer au nord en continuité avec la desserte de la zone d'activités.

Deux principes d'accès sont à prévoir pour une future extension afin de ne pas fermer la possibilité d'une extension future que ce soit au sud ou à l'ouest (la transcription graphique des accès ne désigne pas un emplacement exacte).

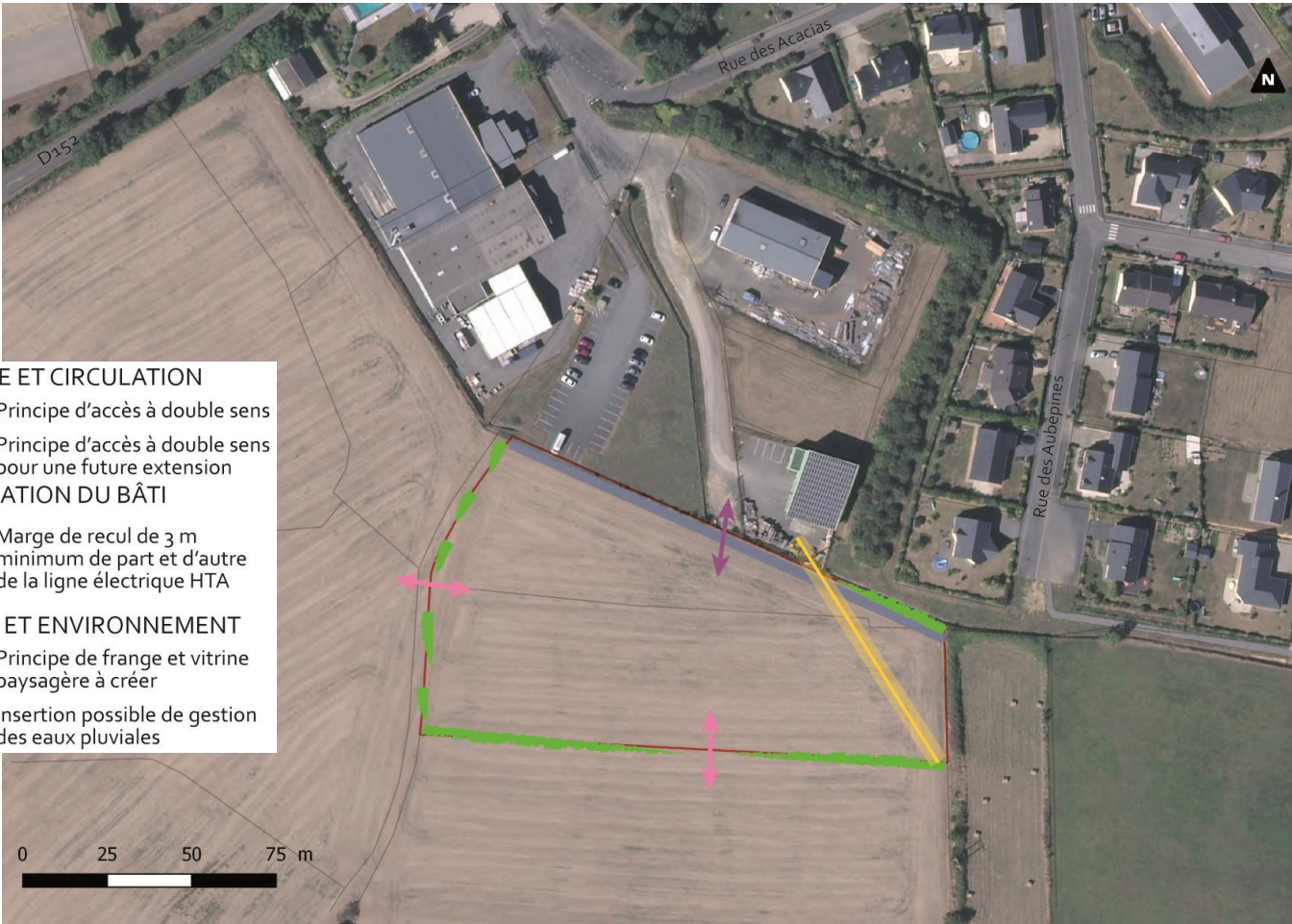
Formes urbaines et organisation du bâti

Les constructions devront s'implanter en recul de 3 m minimum par rapport à la ligne haute tension afin d'éviter tout obstacle physique.

Insertion paysagère et environnement

Un traitement paysager global est à réaliser aux abords du secteur afin d'intégrer et valoriser la zone d'activités visible depuis la RD 152 au nord-ouest. Les franges paysagères limitrophes aux espaces agricoles doivent avoir une largeur d'au moins 3 mètres.

Un dispositif permettant la gestion des eaux pluviales sera à prévoir sur le site.



Enjeux

- Intégration du bâti à la zone d'activités
- Gestion des accès
- Mise en valeur de la zone d'activités sans vouloir la cacher
- Prise en compte des eaux pluviales

Programmation

Surface : 10 166 m²