

Plan local d'urbanisme

*Pièce n°3 : Orientations
d'Aménagement et de
programmation (OAP)*

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération :

Sommaire

Avant-propos.....	2
OAP n°1 – Petit Frenneville	3
↳ Principes d’aménagement.....	4
↳ Schéma de principe	5
OAP n°2 – Petit Frenneville	6
↳ Principes d’aménagement.....	7
↳ Schéma de principe	9
OAP n°3 – Maison Rouge.....	10
↳ Principes d’aménagement.....	11
↳ Schéma de principe	13
OAP n°4 – Le Poty.....	14
↳ Principes d’aménagement.....	15
↳ Schéma de principe	16
OAP n°5 - Bourg.....	17
↳ Principes d’aménagement.....	18
↳ Schéma de principe	20

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ◆ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ◆ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ◆ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ◆ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ◆ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ◆ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ◆ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ◆ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ◆ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ◆ la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- ◆ la loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et de paysages.

Article L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

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.

OAP n°1 – Petit Frenneville

Située dans le hameau du Petit Frenneville, au Nord de la commune, l'OAP n°1 est constituée d'un seul tenant. Le périmètre est délimité par la rue de du Petit Frenneville et les parcelles occupées voisines. Comprise sur 2 parcelles pour un total de **3343 m²**, elle est constituée d'un ancien corps de ferme et d'un fond de jardin.



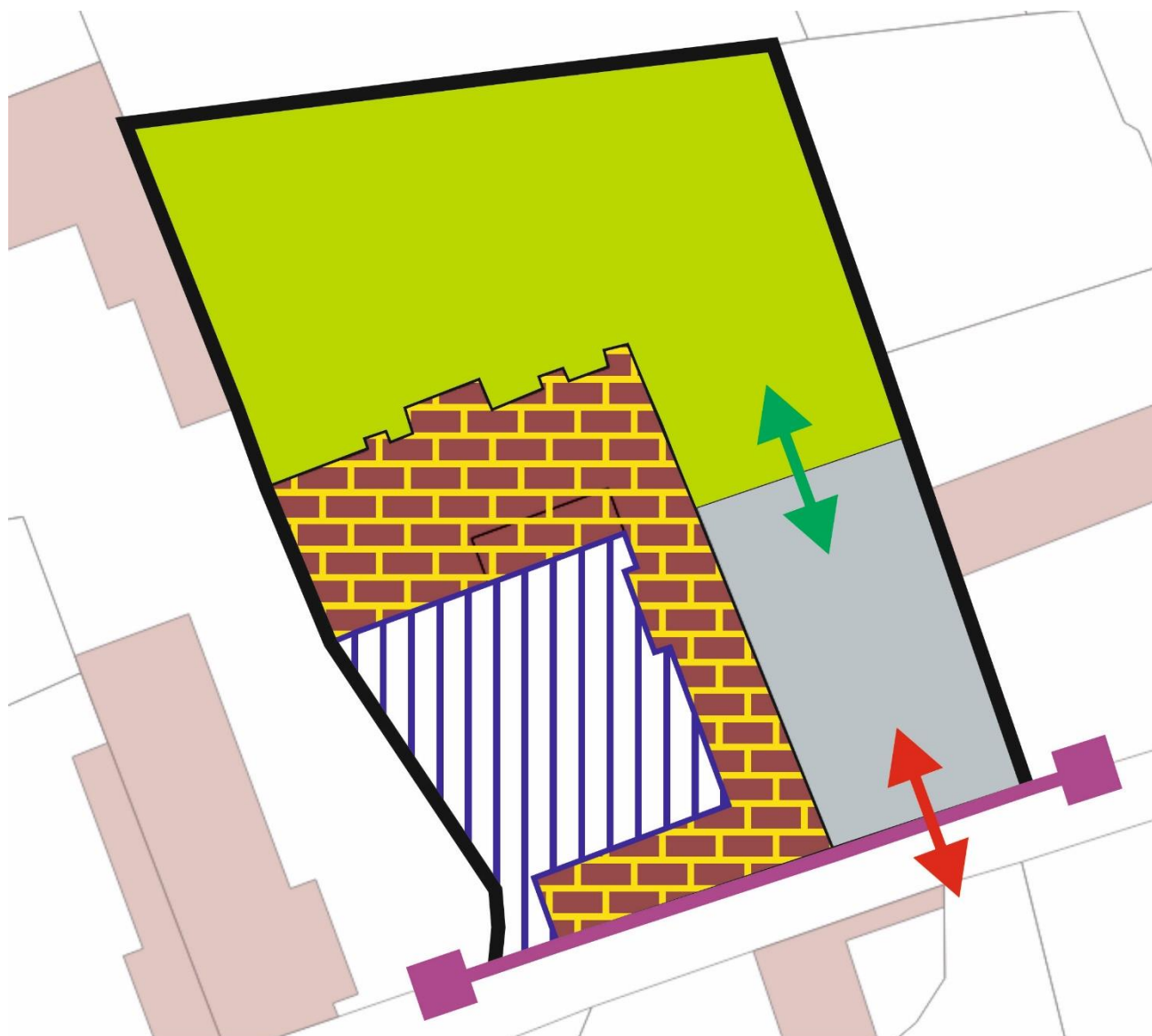
La totalité de l'OAP est située en zone urbaine (zone Ua).



↳ Principes d'aménagement

Forme et densité	<ul style="list-style-type: none">◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 4 logements et au maximum 5 logements.◆ Le programme de logements doit comprendre au moins 1 logement locatif.◆ La cour doit être conservée comme un espace ouvert / de jardin.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none">◆ Les caractéristiques des voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de passage des véhicules contre l'incendie et de protection civile.◆ Un accès véhicule doit permettre de desservir l'espace réservé au stationnement.◆ Un cheminement piéton doit permettre de relier l'espace de stationnement aux logements en fond de parcelle.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement :<ul style="list-style-type: none">○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²)○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)◆ Le secteur comprend un espace réservé pour le stationnement des véhicules motorisés : sa dimension doit permettre d'accueillir l'ensemble des places nécessaires au programme de logement.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none">◆ Le système d'assainissement doit être dimensionné suivant le nombre de logements projetés.
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">◆ Les constructions et les aménagements réalisés en pierre utiliseront des pierres de pays.◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.◆ La façade et les clôtures donnant sur la voie publique doivent être préservées.

↳ Schéma de principe



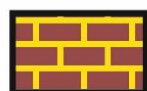
Zone d'implantation
des constructions



Zone végétalisée (jardin,
espace vert)



Espace réservé au
stationnement



Construction à conserver
et à réhabiliter



Cour à conserver
comme jardin intérieur



Accès piéton



Accès véhiculaire



Alignement et muret à
conserver

OAP n°2 – Petit Frenneville

Située dans le hameau du Petit Frenneville, au Nord de la commune, l'OAP n°2 est constituée de deux secteurs aménageables indépendamment. Le périmètre est délimité par la rue de du Petit Frenneville et les parcelles agricoles au Nord. Comprise sur 2 parcelles pour un total de **6730 m²**, elle est composée de fonds de jardin et d'espaces en friches. Le secteur présente un enjeu important lié au ruissellement.

L'ensemble de l'OAP est situé en zone urbaine (zone Ua).



∨ Principes d'aménagement

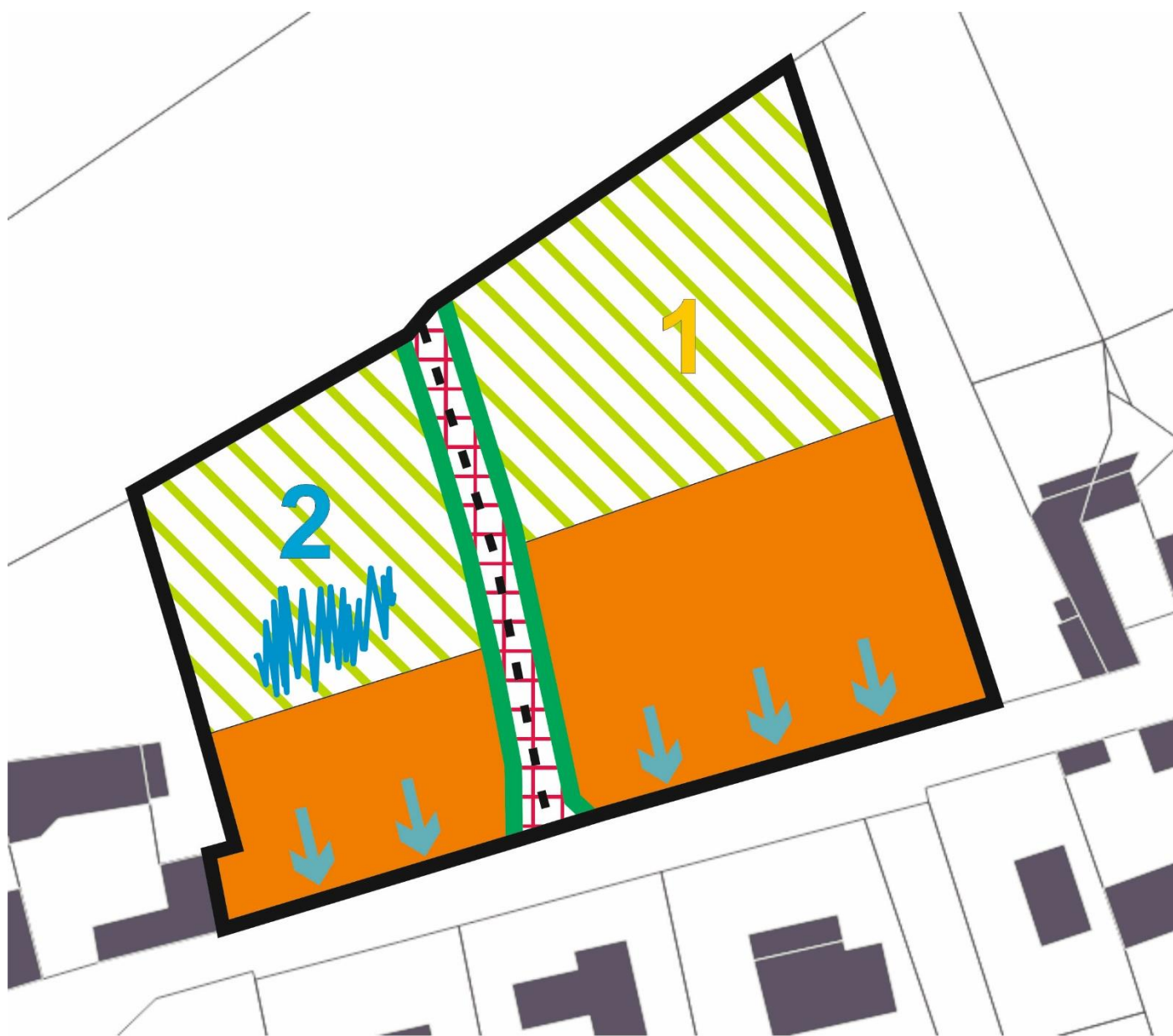
Les secteurs peuvent être urbanisés indépendamment les uns des autres mais ils doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant existant.

	SECTEUR 1
Surface	4 220 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none">◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 3 logements et au maximum 4 logements.◆ Les sous-sols sont interdits.◆ Les nouvelles constructions doivent s'implanter, si possible, au plus près de la voie publique.◆ Les nouvelles constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative de l'unité foncière.◆ L'implantation des nouvelles constructions en limite séparative de la bande d'évacuation des eaux est interdite.◆ Le programme de logements doit comprendre au moins 1 logement locatif.◆ Les logements doivent être de type individuel.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none">◆ Chaque unité foncière doit prévoir une ouverture suffisamment large pour accéder à l'arrière du terrain.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">◆ Les accès et places de stationnement doivent être perméables.◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement :<ul style="list-style-type: none">○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²)○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.

	SECTEUR 2
Surface	2 510 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 2 logements et au maximum 3 logements. ◆ Les sous-sols sont interdits. ◆ Les nouvelles constructions doivent s’implanter, si possible, au plus près de la voie publique. ◆ Le point bas identifié doit être préservé : perméabilité et végétalisation. ◆ Les nouvelles constructions doivent s’implanter sur au moins une limite séparative de l’unité foncière. ◆ L’implantation des nouvelles constructions en limite séparative de la bande d’évacuation des eaux est interdite. ◆ Les logements doivent être de type individuel.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Chaque unité foncière doit prévoir une ouverture suffisamment large pour accéder à l’arrière du terrain.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les accès et places de stationnement doivent être perméables. ◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²) ○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ◆ L’opération d’aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d’aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.

La constructibilité du secteur 2 est effective seulement à partir du 1^{er} janvier 2023.

↳ Schéma de principe



Zone d'implantation des nouvelles constructions



Imperméabilisation du sol proscrite



Espace d'évacuation des eaux de pluie à conserver



Conserver/créer les rehaussements et leur végétalisation



Favoriser la réalisation des nouvelles constructions au plus près de la voirie



Point bas à préserver

OAP n°3 – Maison Rouge

Située dans le hameau de Maison Rouge, au Centre-Nord de la commune, l'OAP n°3 est constituée d'un seul tenant. Le périmètre est délimité par la rue de la Maison Rouge, les parcelles occupées voisines et le centre équestre à l'Ouest. Comprise sur 2 parcelles pour un total de **4073 m²**, elle est constituée d'un ancien corps de ferme et d'un fond de jardin. Le secteur présente un enjeu lié au passage de l'activité équestre.



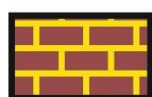
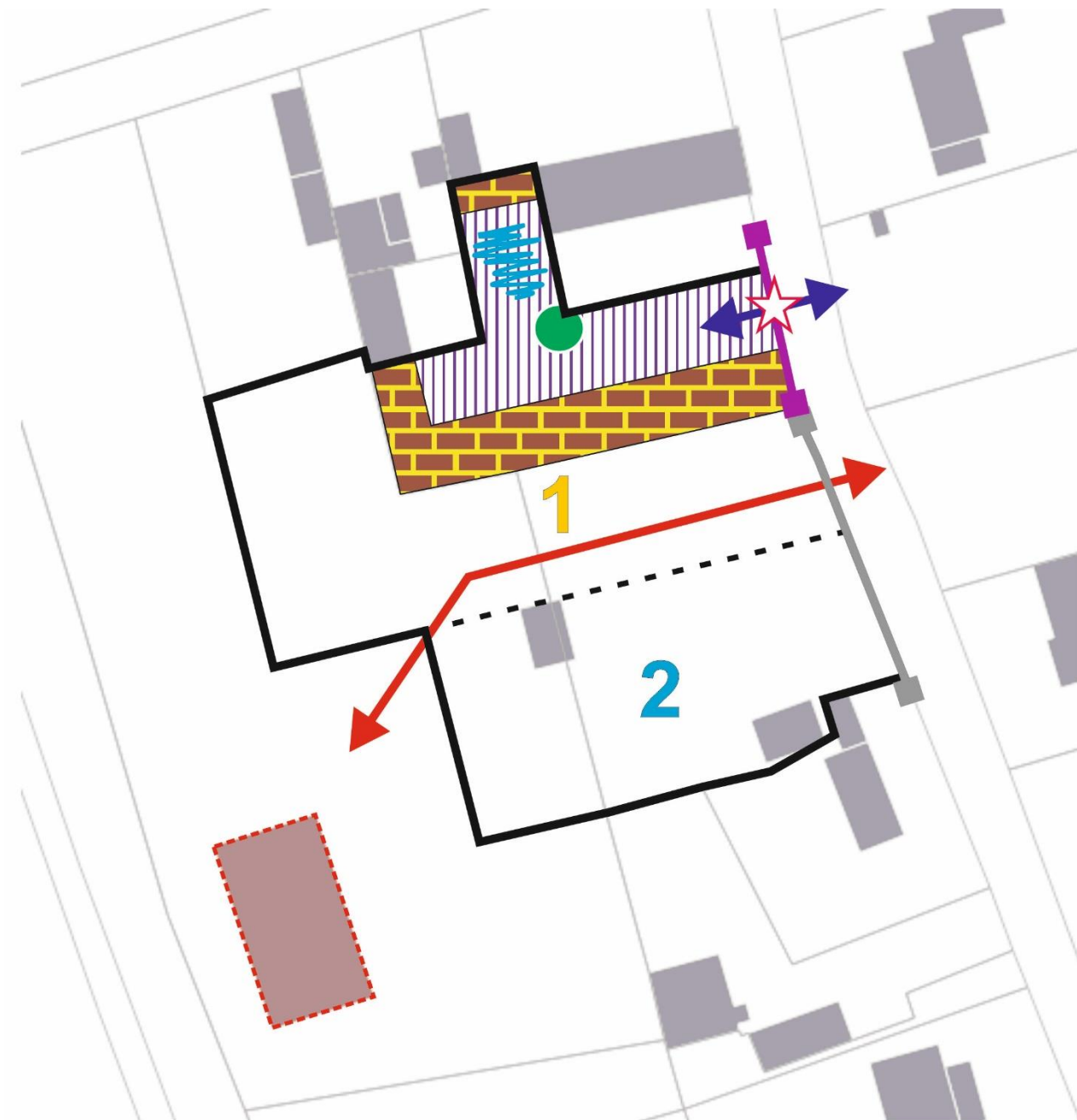
↳ Principes d'aménagement

Les secteurs peuvent être urbanisés indépendamment les uns des autres mais ils doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant existant.

	SECTEUR 1
Surface et situation	2 623 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 3 logements et au maximum 4 logements. ◆ Le programme de logements doit comprendre au moins 1 logement locatif. ◆ La cour doit être conservée comme un espace ouvert / de jardin.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les caractéristiques des voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de passage des véhicules contre l'incendie et de protection civile. ◆ L'accès à la cour doit être, si possible, conservée comme piétonne. ◆ Un accès véhicule aux dimensions suffisantes doit être conservé pour desservir les constructions situées en arrière de l'OAP.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²) ○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²) ◆ Dans le cas d'un aménagement de l'ensemble de l'OAP (secteur 1 + 2), l'opération peut prévoir une aire de stationnement mutualisée.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le système d'assainissement doit être dimensionné suivant le nombre de logements projetés.
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructions et les aménagements réalisés en pierre utiliseront des pierres de pays. ◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant. ◆ La façade et les clôtures donnant sur la voie publique doivent être préservées. ◆ Le tilleul situé dans la cour doit être préservé si possible. ◆ Le porche (élément de patrimoine) doit être protégé et valorisé.

	SECTEUR 2
Surface et situation	1 450 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 2 logements et au maximum 3 logements. ◆ Les nouvelles constructions doivent répondre à une typologie architecturale traditionnelle (<i>type longère préconisé</i>).
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les caractéristiques des voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de passage des véhicules contre l'incendie et de protection civile.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²) ○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²) ◆ Dans le cas d'un aménagement de l'ensemble de l'OAP (<i>secteur 1 + 2</i>), l'opération peut prévoir une aire de stationnement mutualisée.
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le système d'assainissement doit être dimensionné suivant le nombre de logements projetés.
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Les constructions et les aménagements réalisés en pierre utiliseront des pierres de pays. ◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant. ◆ L'alignement du bâti est à préserver. En cas de recul des nouvelles constructions, un mur doit recréer la continuité. ◆ La façade et les clôtures donnant sur la voie publique doivent être préservées.

↳ Schéma de principe



Construction à conserver et à réhabiliter



Cour à conserver comme jardin intérieur



Arbre remarquable à préserver si possible



Élément du patrimoine à protéger et valoriser



Point bas à préserver



Accès à favoriser comme piétonne si possible



Accès véhicule et continuité à assurer



Alignement et muret à conserver



Alignement à recréer

OAP n°4 – Le Poty

Située dans le hameau du Poty, au Sud de la commune, l'OAP n°4 est constituée d'un seul tenant. Le périmètre est délimité par la rue de Mespuits et la Rue de Beauvais. Comprise sur 2 parcelles pour un total de **1829 m²**, elle est constituée d'un ancien corps de ferme et d'un fond de jardin. Le secteur présente un enjeu lié à la voie publique (circulation et visibilité).



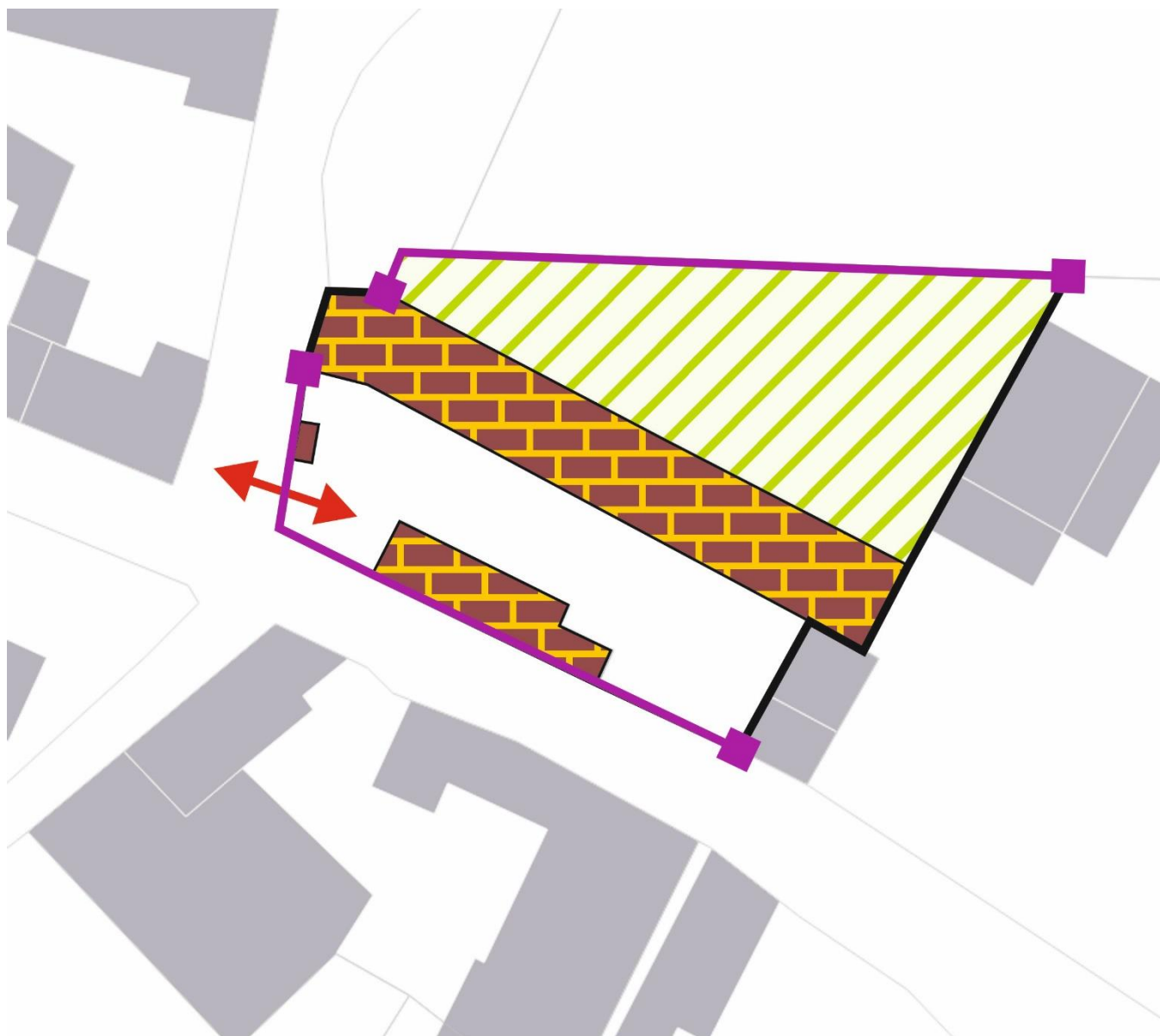
La totalité de l'OAP est située en zone urbaine (zone Ua).



∨ Principes d'aménagement

Forme et densité	<ul style="list-style-type: none">◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 2 logements et au maximum 3 logements.◆ Le programme de logements doit comprendre au moins 1 logement locatif.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none">◆ Les caractéristiques des voies publiques devront permettre de satisfaire aux règles minimales de passage des véhicules contre l'incendie et de protection civile.◆ En raison de la dangerosité du carrefour, l'accès véhicule doit être conservé sur la <i>rue Beauvais</i>.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.◆ Le stationnement peut être assuré à l'intérieur des constructions existantes.◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement :<ul style="list-style-type: none">○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²)○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)
Réseaux	<ul style="list-style-type: none">◆ Le système d'assainissement doit être dimensionné suivant le nombre de logements projetés.
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">◆ L'espace de jardin doit être conservé comme espace vert non imperméabilisé.◆ Les constructions et les aménagements réalisés en pierre utiliseront des pierres de pays.◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.◆ La façade et les clôtures doivent être préservées.

↳ Schéma de principe



Construction à conserver
et à réhabiliter



Accès véhicule



Imperméabilisation du sol
proscrite



Alignement et muret à conserver

OAP n°5 - Bourg

Située dans le Bourg de Valpuseaux, l'OAP n°5 est constituée d'un seul tenant. Le périmètre est délimité par la rue de la Mairie et la Rue Chaude. Comprise sur 3 parcelles pour un total de **2302 m²**, elle est constituée d'un ensemble de constructions anciennes et de hangars agricoles en activités. Le secteur présente un enjeu important lié au ruissellement.



La totalité de l'OAP est située en zone urbaine (zone Ua).



∨ Principes d'aménagement

Les secteurs peuvent être urbanisés indépendamment les uns des autres mais ils doivent cependant former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant existant.

	SECTEUR 1
Surface	690 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none">◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 1 logement et au maximum 2 logements.◆ Le point bas identifié doit être conservé comme perméable.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none">◆ Les places de stationnement doivent être perméables.◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement :<ul style="list-style-type: none">○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²)○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)
Réseaux	<ul style="list-style-type: none">◆ Le système d'assainissement doit être dimensionné suivant le nombre de logements projetés.
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none">◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.◆ Le secteur doit conserver son aspect rural et ancien.◆ La façade et les clôtures doivent être préservées.

	SECTEUR 2
Surface	1 612 m ²
Forme et densité	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Le programme de logements doit comprendre au minimum 2 logements et au maximum 3 logements. ◆ Le programme de logements doit comprendre au moins 1 logement locatif. ◆ L'opération d'aménagement doit présenter une artificialisation du sol le plus minimal possible. ◆ Les logements doivent être regroupés sous une même construction, au style architectural reprenant la forme et l'aspect d'une longère.
Accès et voirie	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Chaque unité foncière doit prévoir une ouverture suffisamment large pour accéder à l'arrière du terrain.
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une aire de stationnement doit être créée en limite de voie et dimensionnée suivant les logements projetés. ◆ Les accès et places de stationnement doivent être perméables. ◆ Le stationnement doit être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. ◆ Le programme doit prévoir pour chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de grande taille (plus de 60 m²) ○ 1 place de stationnement + 1 place visiteur pour les logements de petite taille (moins de 60 m²)
Intégration paysagère	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Une noue et une haie paysagères doivent être aménagées en limite du <i>secteur 1</i> de l'OAP. ◆ L'opération d'aménagement doit former un ensemble cohérent et constituer une logique d'aménagement sans altération du tissu bâti avoisinant.

↳ Schéma de principe



Construction à conserver et à réhabiliter



Accès véhicule



Zone d'implantation des nouvelles constructions avec limitation de l'artificialisation



Création d'une haie végétale



Zone végétalisée (jardin/espace vert)



Noue paysagère à créer



Imperméabilisation du sol proscrite



Point bas à conserver