



Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 1a :

Rapport de Présentation Partie 1 : Diagnostic



FRÉMAINVILLE

Arrêt : 9 avril 2019

Enquête publique : 14 octobre au 19 novembre 2019

Approbation : 5 février 2020

Modification n°1 : 7 avril 2023





Table des matières

1. Préambule	5
I. Qu'est-ce qu'un PLU ?	7
1 Présentation	7
2 La démarche environnementale	9
II. Présentation du territoire	11
III. Brève histoire de la commune	12
IV. Le cadre supra-communal	15
1 Le Schéma Régional d'Ile de France 2030	15
2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France	16
3 Le Parc Naturel Régional du Vexin français	16
4 La Communauté de Communes du Vexin centre	19
I. Les dynamiques sociodémographiques	22
1 Démographie	22
1.1 L'évolution de la population communale	22
1.2 L'indice de jeunesse	23
1.3 Structure par âges de la population	23
1.4 La taille des ménages	23
2 L'habitat	24
2.1 Le prix de l'immobilier	27
2.2 Les logements	27
2.3 Le parcours résidentiel	29
II. Les dynamiques socio-économiques	30
1 Répartition des actifs	30
1.1 Un secteur tertiaire largement dominant	30
2 La densité humaine à Frémainville	30
3 Les entreprises	30
3.1 Des entreprises bien ancrées sur le territoire	30
3.2 La prédominance des très petites structures	30
4 Les migrations pendulaires	31
5 Les zones d'activités	33
5.1 La zone d'activité de Cergy-Pontoise	33
5.2 Les zones d'activités de Mantes-la-Jolie : Sainte Claire Deville et Sully	34
5.3 Les zones d'activités de Mantes-la-Ville : Les Deux Gares et Vaucouleurs	36
6 L'agriculture	38
6.1 L'activité agricole et son implantation à Frémainville	38
6.2 L'évolution du nombre d'exploitations agricoles	40
6.3 L'évolution du nombre d'emplois agricoles	41
6.4 L'évolution de la surface agricole utile	41
6.5 Le type d'agriculture pratiquée à Frémainville	42
6.6 L'avenir de l'activité agricole à Frémainville	43
SYNTHESE ANALYSE SOCIO-ECO	44
I. Les dynamiques urbaines	47
1 Les grandes étapes de l'urbanisation	47

2	La consommation foncière pour l'urbanisation	49	2	L'étude du potentiel foncier mobilisable à Frémainville.....	59
3	La densité moyenne des espaces d'habitat	51	IV. Contexte humain	62	
II. Organisation et formes urbaines.....	52		1	Réseau viaire et déplacements automobiles.....	62
1	Le centre ancien	52	1.1	Le réseau de voirie	62
1.1	Accessibilité et desserte.....	53	1.2	Le stationnement	62
1.2	Morphologie et tissu urbain.....	53	2	Les transports collectifs.....	63
1.3	Types de constructions	53	2.1	Le service départemental de cars	63
1.4	Végétation et espaces extérieurs.....	53	2.2	Le covoiturage.....	63
1.5	Enjeux d'évolution.....	53	2.3	La desserte SNCF.....	64
2	Le tissu d'habitat mixte.....	56	2.4	Les déplacements piétonniers	64
2.1	Accessibilité et desserte.....	56	3	Les réseaux numériques	64
2.2	Morphologie et tissu urbain.....	56	3.1	La TNT	64
2.3	Végétation et espaces extérieurs.....	56	3.2	Les antennes relais.....	64
2.4	Enjeux d'évolution.....	56	3.3	L'accès à Internet par ADSL.....	65
3	Les espaces de petits collectifs/pavillonnaires	56	3.4	Les servitudes d'utilité publiques (SUP)	66
3.1	Accessibilité et desserte.....	56			
3.2	Morphologie et tissu urbain.....	56			
3.3	Végétation et espaces extérieurs.....	56			
3.4	Enjeux d'évolution.....	57			
4	Les architectures	57			
5	Les entrées de ville	57			
III. Potentiel pour l'avenir.....	59				
1	Quelles possibilités de développement ?.....	59			



1. Préambule





I. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

1 Présentation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Dans le cadre de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, **l'équilibre entre** :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ; les besoins en matière de mobilité ; la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En application des articles L.123-1 à L.123-5, le PLU comprend :

- Un **Rapport de présentation** (le présent document) :

Il contient un diagnostic du territoire, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier et explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.



- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

Elles précisent le projet de la commune sur certains secteurs, dans le respect du PADD.

- Un **Règlement** et un **Zonage** :

Le Zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). Le Règlement définit pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

- Des **Annexes** :

Les annexes regroupent les servitudes d'utilités publiques les annexes sanitaires et les annexes complémentaires, dont les documents ou les règles permettent une meilleure compréhension du PLU.

L'élaboration d'un PLU se déroulera en cinq grandes étapes :

- La phase de diagnostic permet d'évaluer l'état actuel du développement de la commune et les tendances d'évolution. Il concerne la démographie, l'économie, l'environnement, le paysage, l'habitat, les transports et les équipements. Le diagnostic doit déboucher sur l'expression des enjeux prioritaires pour le développement de la commune. Le diagnostic comprend un État Initial de l'Environnement.
- L'élaboration du PADD permet de définir les orientations générales d'aménagement, au regard notamment des conclusions du diagnostic et des arbitrages politiques. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le PADD et définissent des orientations plus précises dans des secteurs déterminés.
- Une phase de traduction permet de traduire règlementairement les orientations générales d'aménagement sur un plan à l'échelle cadastrale. Une fois le zonage et le règlement établis, l'écriture du rapport de présentation débute afin de justifier les choix effectués ainsi que pour mesurer les incidences du PLU sur l'environnement et définir des mesures de réduction, de compensation et de suivi.
- Le dossier est ensuite « arrêté » par délibération du conseil municipal. Celui-ci est transmis aux personnes publiques associées PPA (EPCI, Préfecture, CG, Chambres Consulaires...) qui rendent un avis sous trois mois. Le dossier arrêté, auquel sont joints les avis émis par les PPA (on parle de dossier d'enquête publique), fait l'objet d'une enquête publique auprès de la population suivie par un commissaire enquêteur.



- Une fois l'enquête publique terminée, le commissaire enquêteur remet un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permet à la commune de modifier le PLU arrêté sous couvert de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU est alors approuvé par délibération du conseil municipal. Une fois approuvé, le PLU entre en vigueur et toute décision d'aménagement doit alors être compatible avec celui-ci.

2 La démarche environnementale

La commune n'est pas concernée directement par des sites Natura 2000, une évaluation environnementale n'est donc pas obligatoire dans le cadre de l'élaboration du PLU mais elle pourra être demandée par l'autorité environnementale dans le cadre d'un examen au cas par cas.

Une évaluation environnementale vise à évaluer les effets potentiels ou avérés du PLU sur l'environnement, et ce à tous les stades de son élaboration.

Cette démarche impose un principe d'auto-évaluation, de prise de conscience et de responsabilisation face aux projets de planification urbaine. Le processus d'évaluation environnementale du PLU se fonde sur une méthode itérative qui doit s'articuler autour de 3 principes généraux :

- Connaître les enjeux environnementaux du territoire et les hiérarchiser. Certains points de vigilance peuvent alors faire l'objet d'une attention plus particulière.
- Identifier les incidences des dispositions envisagées et favoriser des choix ayant le souci de la qualité environnementale. C'est

une démarche prospective qui doit aider à la formalisation du projet.

- Mener une concertation tout au long du projet avec le public et les autorités. C'est l'assurance d'une approche transparente et transversale.

L'article R. 414-23 de Code de l'Environnement précise le contenu attendu de l'étude d'incidences et indique que l'évaluation reste proportionnée à l'importance du document et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence ainsi qu'à l'état des connaissances à la date d'élaboration de cette étude.

Le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale est régi par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme :

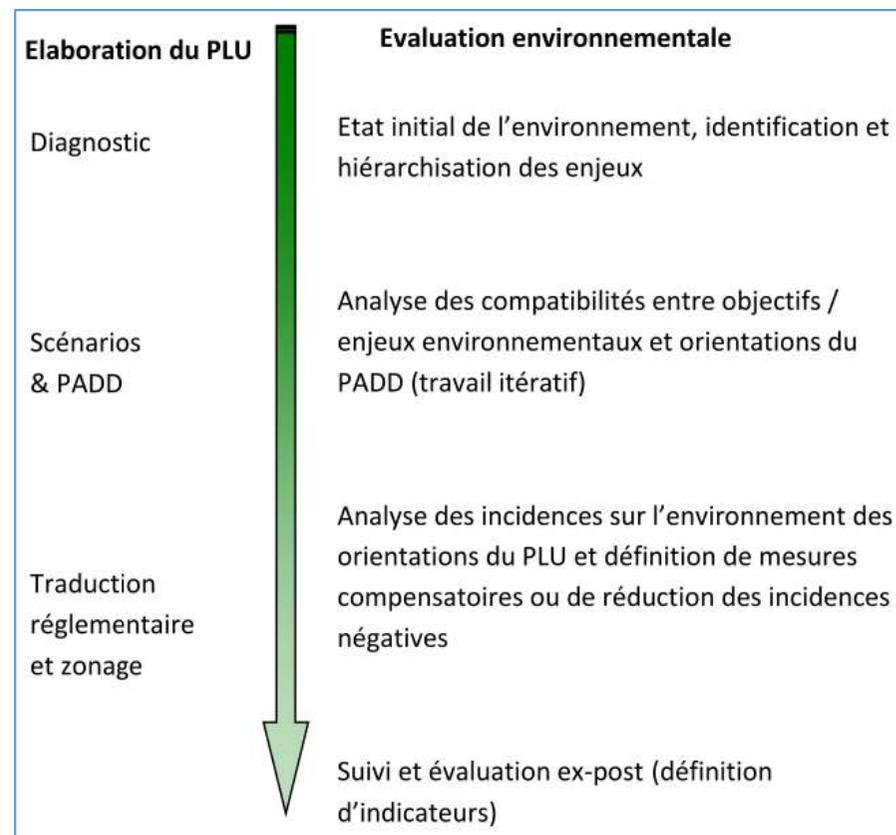
« Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1 *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
- 2 *Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
- 3 *Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;*

- 4 Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5 Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6 Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7 Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

L'évaluation environnementale est issue de la Directive européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, qui a été transposée dans le droit français par l'Ordonnance du 3 juin 2004 puis le Décret du 27 mai 2005. Elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et aussi sur la prise en compte effective de l'environnement dans le document arrêté.

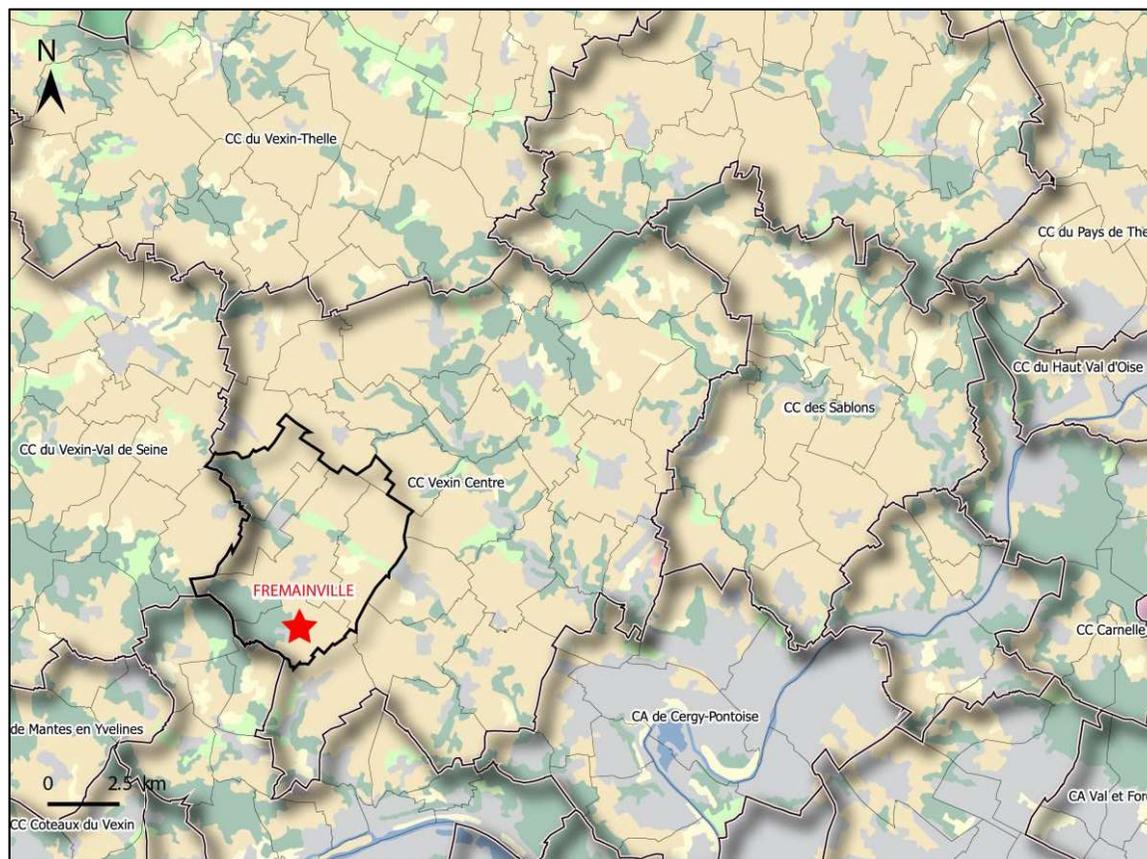




II. PRESENTATION DU TERRITOIRE

A 12 km du centre de Magny-en-Vexin et 19km de Cergy, la commune bénéficie de la proximité de services de ces agglomérations. Située à proximité immédiate de la RD14 qui structure l'Ouest du département, la commune de Frémainville est très facilement accessible

La commune est située sur la partie Ouest de l'intercommunalité qui est elle-même située à proximité immédiate de l'agglomération de Cergy-Pontoise et la Communauté de communes du Vexin Val de Seine ainsi que l'agglomération mantaise. Cette proximité immédiate permet aux habitants de Frémainville d'accéder très facilement à ces bassins d'emplois ainsi que leurs commerces et services.



III. BREVE HISTOIRE DE LA COMMUNE

Le Village, à l'écart de la grande route, est situé sur le versant d'une colline, perdu au milieu de la verdure et les bois.

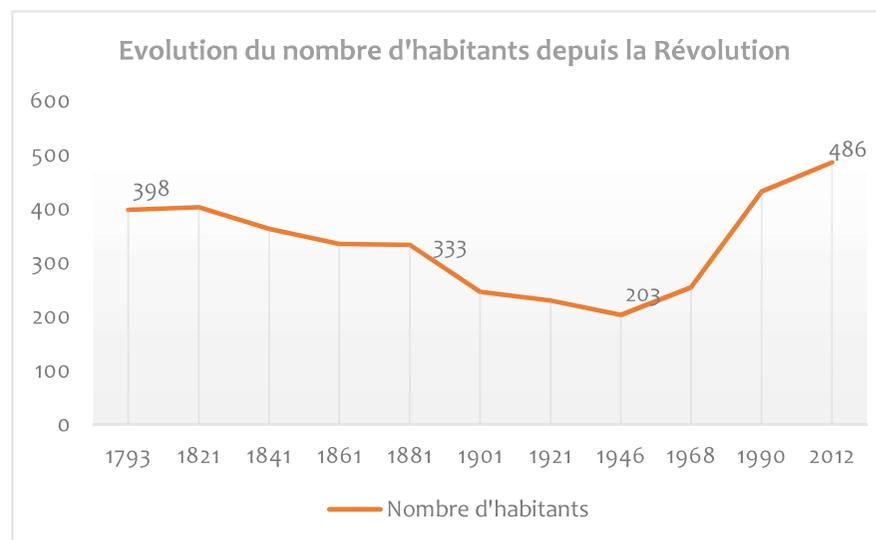
Bien que situé au nord d'une ligne imaginaire qui irait de Meulan à la Roche-Guyon, Frémainville connaît peu son passé et semble ignorer le temps des querelles entre Normands et Francs ou Français qui leur succédèrent. En effet, rien de connu avant la construction de l'église au XIème siècle et d'un château qui dût être édifié très tôt. On reste dans l'expectative, considérant néanmoins que ce dernier dût être ordonné par un pouvoir supérieur pour s'inscrire dans le collège des places fortes dressées face aux envahisseurs normands.

Sur le territoire se trouve une fontaine Saint-Clair, lieu de pèlerinage inscrit au calendrier pour le 17 juillet ; les vertus de l'eau permettaient, selon la tradition, de recouvrer ou du moins d'améliorer la vue, d'où un grand nombre de pèlerins au temps où la cécité frappait beaucoup de personnes. Des carmélites installèrent un monastère près du lieu vénéré ; leur maison sera considérée comme une succursale du couvent de Pontoise

Les habitants de Frémainville jouissaient pour partie, jusqu'à la fin du XVIIIème siècle, d'un droit de pâture sur un terrain de 105 arpents (un peu moins de 50 hectares) aux limites de Wy, de Lainville et d'Avernes. Des exploitants du site se mirent à défricher et ensemercer le terrain, ce qui motiva la protestation des usagers, particulièrement de Frémainville. On était en 1795. Un long procès traina jusqu'en 1836, à l'issue duquel les communes de Lainville et de Wy bénéficièrent seules de l'usage de la pâture. On ne sait ce qu'il advint des cultivateurs défricheurs mais les habitants de Frémainville furent définitivement déboutés de leur action.

Le comte Vitali, que l'on retrouve au XIXème siècle dans plusieurs communes du Vexin (Vigny...) fut un grand exploitant à travers le travail des fermiers qu'il avait engagés. Ceux-ci contribuèrent à l'évolution de la productivité rurale, remplaçant peu à peu les métiers traditionnels de fendeurs, d'échalas, de cercliers, de treillageurs et de charbonniers par des activités plus efficaces eu égard aux productions nouvelles qui s'annonçaient. Ainsi, Frémainville s'inscrit-il dans le grand courant de transformation des habitudes partant des traditions, qui ont permis les rendements du Vexin d'aujourd'hui.

L'analyse de l'évolution démographique passée de la commune nous indique que celle-ci n'a jamais été aussi peuplée qu'en 2015. Après avoir atteint 200 habitants à la sortie de la Seconde Guerre mondiale, la commune connaît depuis une croissance démographique quasi continue.





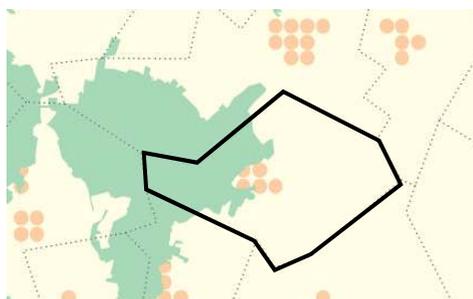
2. Cadre réglementaire



IV. LE CADRE SUPRA-COMMUNAL

1 Le Schéma Régional d'Ile de France 2030

Adopté le 18 octobre 2013, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement qui définit une vision globale, à 25 ans, de l'Ile-de-France et de ses territoires, le SDRIF affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il oriente et encadre les documents d'échelle régionale tels que le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les PLU. Document supérieur, le SDRIF s'impose au PLU de Frémainville. Ce dernier ne doit pas entraver la mise en place des projets de la région.



Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Les objectifs chiffrés du SDRIF pour la commune de Frémainville

Au titre de son appartenance à la catégorie des bourgs, villages et hameaux ou pôles de centralité au sens du SDRIF, à l'horizon 2030, la commune peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal. Ce potentiel d'extension n'est pas obligatoirement mobilisable. Toute extension devra être justifiée au regard des besoins et des potentiels de densification.

Par ailleurs, le SDRIF identifie à Frémainville un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit permettre **une augmentation minimale de 10%** :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitats.

Les principales caractéristiques de Frémainville :

- Population (Insee – RP 2014) : 474 habitants
- Nombre d'emplois (Insee – RP 2014) : 34
- Nombre de logements (Insee – RP 2014) : 187
- Superficie communale : 561 ha
- Superficie des espaces d'habitat : 193 hectares

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la surface de la commune. Pour Frémainville :

$$\text{La densité humaine} = (486+37) / 561 = \mathbf{0,9 \text{ hab./ha.}}$$

La densité moyenne des espaces d'habitat correspond quant à elle au rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs). Pour Frémainville :

$$\text{La densité moyenne des espaces d'habitats} = 187/193 = \mathbf{0,97 \text{ log./ha.}}$$

2 Le Plan de Déplacement Urbain de l'Ile-de-France

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes de l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Comme vis-à-vis du SDRIF, le PLU doit être compatible avec le PDUIF. En décembre 2007, les conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000 menée par le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) ont justifié sa mise en révision. Le nouveau PDU doit être le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport (politique de transports publics, circulation, modes doux, marchandises, etc...) à l'horizon 2020 et à l'échelle de l'Ile de France, dans une logique de développement durable. Les principales orientations du PDUIF avec lesquelles le PLU doit être compatible sont :



- Une densification aux abords des gares et des principales lignes de transport en commun,
- Une réduction à proximité de ces lieux des obligations en termes de stationnement
- Une incitation au développement des circulations douces.

3 Le Parc Naturel Régional du Vexin français

La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adoptée en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019 (elle a été prolongée jusqu'en 2022). Ce projet territorial est fondé sur quatre grands volets : environnemental, culturel, économique et social. Il doit permettre le développement durable, dynamique et équilibré d'un territoire au caractère rural, en complémentarité des autres territoires franciliens.



Conformément à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec la Charte et en appliquer les orientations et mesures.

Les orientations sont déclinées dans la Charte à partir de trois vocations :

- Maîtriser l'espace et conforter ses patrimoines
- Promouvoir un développement agricole, touristique et économique durable, moteur d'une vie locale de qualité
- Mettre l'Homme au cœur d'un projet territorial innovant et exemplaire





En matière de maîtrise de l'espace, il s'agit de :

- Maîtriser l'urbanisation, d'une part, pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale et, d'autre part, préserver les espaces naturels et agricoles.
- Promouvoir une politique de l'habitat favorisant l'équilibre social
- Préserver et valoriser les ressources, la biodiversité et les patrimoines remarquables : patrimoines naturel, géologique, paysager, bâti, archéologique, culturel, agricole, humain...

Certains articles de la Charte concernent tout particulièrement l'élaboration du PLU.

Art.2 : Respecter le Plan de Référence de la Charte du Parc

« Les communes s'engagent à **ne pas créer de nouvelles zones constructibles, hors zone blanche**, dans le périmètre du Parc et à traiter avec soin les espaces de transition entre la partie urbanisée et le territoire agricole et naturel ».

« Les communes s'engagent à maintenir ces espaces (zones jaunes) en zones non urbanisables. Des équipements sportifs ou de loisirs peuvent cependant s'y trouver ».

« Les communes s'engagent à maintenir l'état boisé de ces zones (zones vertes) ainsi que des éventuels bosquets non cartographiés. »

Art.2 : Maîtriser l'évolution démographique

« Les communes du Parc s'engagent, d'une part, à ne pas dépasser **0,75% par an de croissance de leur population**, cet engagement étant apprécié sur la durée de la Charte et, d'autre part, à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures ».

Ce taux correspond à la croissance démographique « par an calculée depuis 1999, date du recensement général de la population ».

Avec une croissance démographique inférieure à 0,75%, la commune peut ouvrir de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans la limite de la zone blanche sous réserve d'optimiser les tissus bâtis existants au sein de la partie actuellement urbanisée.

4 La Communauté de Communes Vexin centre

La commune fait partie de la Communauté de Communes Vexin Centre. Cette intercommunalité comprend 34 communes depuis le 1^{er} janvier 2016 dont le siège est basé à Vigny.



Les compétences de la CCVC sont :

- L'aménagement du territoire – Transports
- Petite enfance – Enfance – Développement d'actions pour les adolescents
- Développement économique
- Actions sociales
- Voirie – Chemins
- Communication
- Tourisme – Culture – Animations et loisirs
- Finances et budget



3. Diagnostic humain





I. LES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

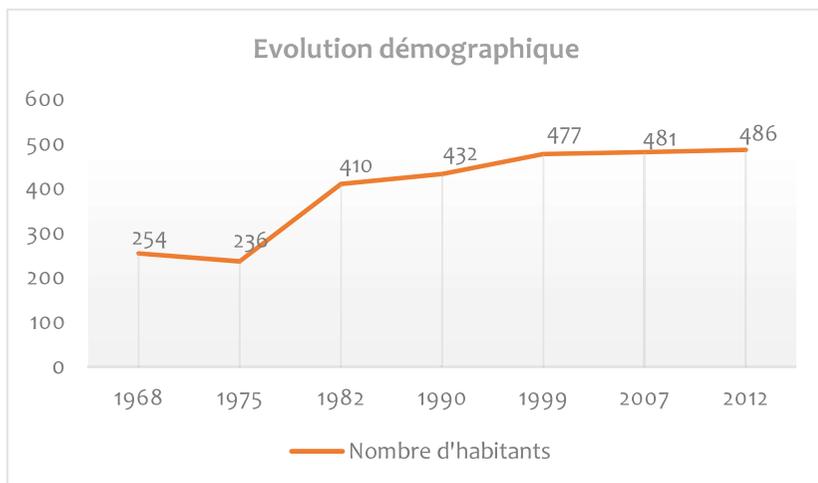
1 Démographie

1.1 L'évolution de la population communale

La commune de Frémenville a vu son évolution démographique connaître 3 périodes distinctes.

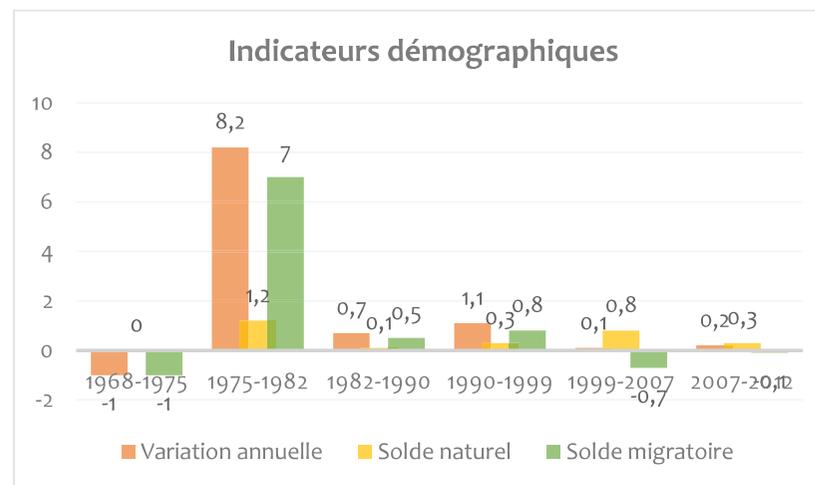
- 1968-1975 : période de perte d'habitants avec une moyenne de -1%/an.
- 1975-1982 : période de très forte progression démographique avec +8,2%/an de croissance moyenne.
- 1982-2012 : longue période de croissance légère continue avec +0,7%/an de croissance moyenne.

La forte croissance des années 70 est due à la construction de nombreux logements sous forme de petits collectifs sur le secteur de la Grüe.



A partir de 1982, l'essentiel de l'évolution démographique est dû à la construction au coup par coup de quelques logements sur plusieurs années. Le solde naturel faiblement positif des dernières années signifie que le nombre de naissances n'a été que peu supérieur au nombre de décès sur la commune de Frémenville.

Dans le cadre du respect de la charte du PNR, la commune a connu une croissance moyenne annuelle de +0,2%/an ce qui est inférieur à l'évolution moyenne maximale acceptée par la charte, à savoir, +0,75%/an. De ce fait, la commune pourra prévoir des zones d'extension urbaine nouvelles.



1.2 L'indice de jeunesse

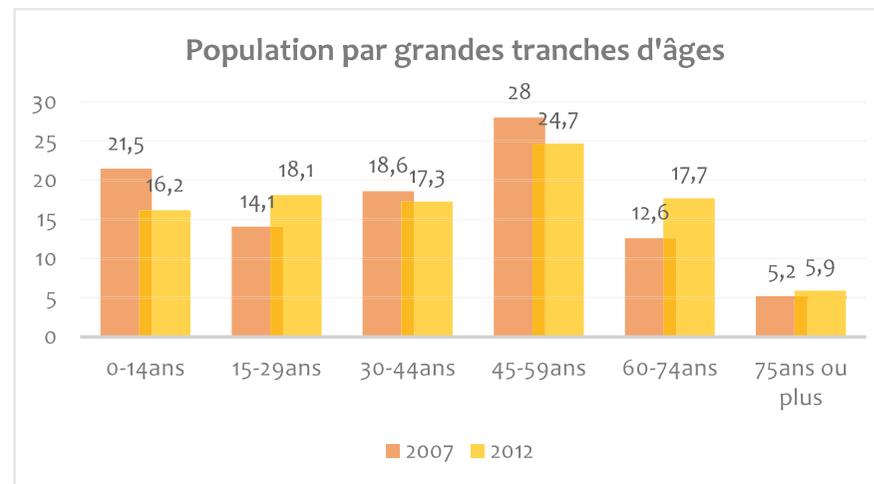
L'indicateur de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans. Plus l'indice est fort et plus la population est jeune. L'indice de jeunesse de Frémainville est très inférieur à la moyenne de l'intercommunalité et à celle du département.

		Indice de jeunesse de la population en 2012	
	Frémainville		0,93
Communes à proximité	Avernes		1,26
	Gadancourt		0,93
	Vigny		1,25
	Marines		1,45
	EPCI	CdC Vexin Centre	
Département	Val d'Oise		1,66

1.3 Structure par âges de la population

L'analyse de la répartition de la population par grandes tranches d'âges permet d'observer le phénomène de vieillissement de la population. Ce phénomène, que l'on observe également à l'échelle nationale, prend forme avec une diminution entre 2007 et 2012 de la part des moins de 15 ans. Dans le même temps, on observe une augmentation des 60 ans et plus.

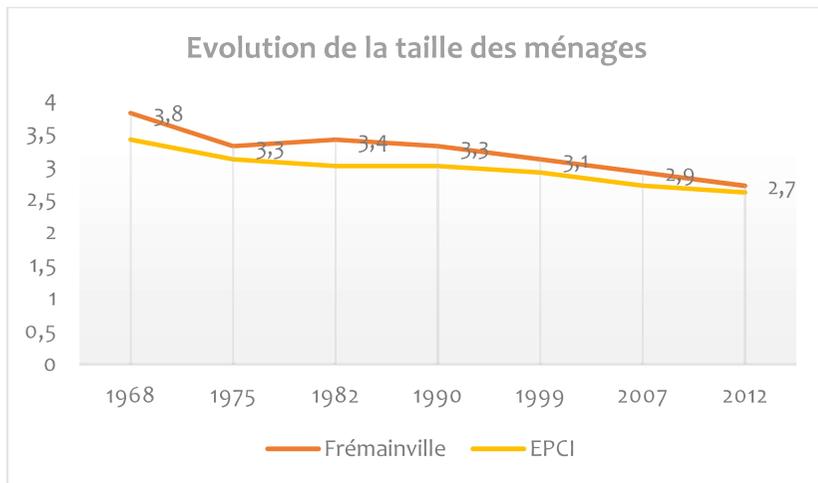
On voit qu'une partie des moins de 15 ans est passée dans la partie des 15-29 ans d'où une augmentation. Une partie des 45-59 ans a également été transférée dans la tranche 60-74 ans. Une partie de la population active quitte la commune avec la diminution des 30-44 ans mais pas au profit des 45-59 ans.



1.4 La taille des ménages

On constate un phénomène sociétal de desserrement des ménages, lié à plusieurs facteurs (vieillissement de la population, augmentation de la proportion de familles monoparentales, etc.). Ce phénomène national se traduit par une grande diminution du nombre de personnes par ménage. La taille des ménages sur la commune de Frémainville a diminué sensiblement ces dernières années tout comme au niveau intercommunal. Il y a environ une personne en moins par ménage entre 1968 et aujourd'hui. A population égale, il faut donc en 2015 plus de logements qu'en 1968 pour accueillir le même nombre d'habitants.

Il est intéressant d'observer que la taille moyenne des ménages a augmenté entre 1975-1982. C'est sur cette période que les petits collectifs ont été construits chemin de la Grüe. La population entrante était donc des ménages avec enfants pour une grande partie.



Familles...

- traditionnelles
- monoparentales
- recomposées



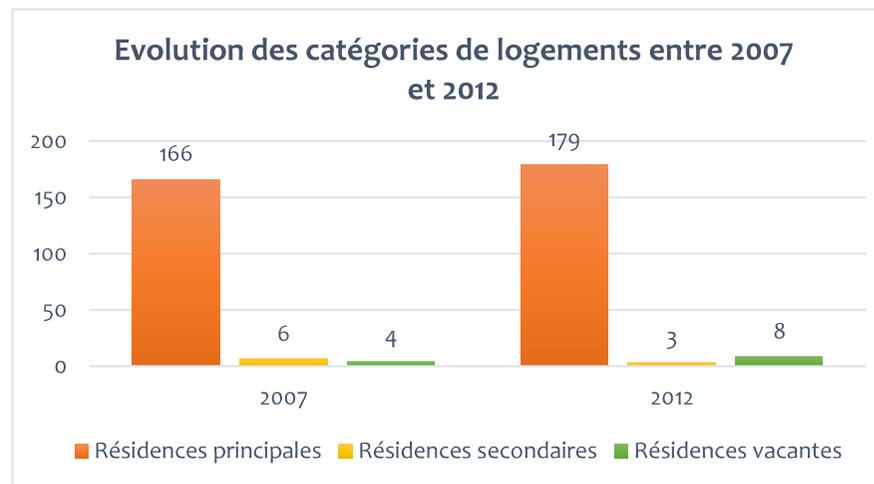
Champ : France métropolitaine, familles avec au moins un enfant mineur

2 L'habitat

Le nombre de logements a augmenté avec +14 logements entre 2007 et 2012 faisant passer le nombre de logements de 176 à 190. Cette augmentation représente +7% du parc, soit **+3 logements** par an en moyenne.

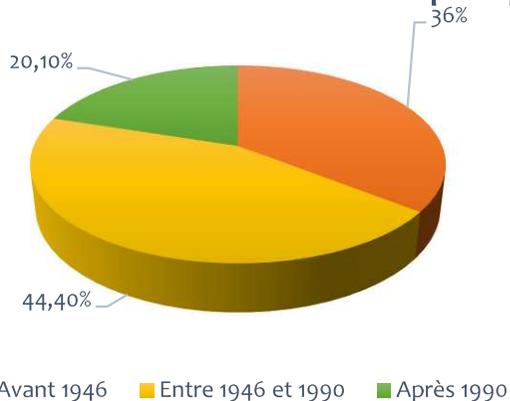
Il est intéressant d'observer la diminution du nombre de résidences secondaires. Elles ont soit été vendues en résidences principales ou bien elles sont devenues des logements vacants car ceux-ci ont légèrement augmenté entre 2007 et 2012.

Le nombre de logements vacants est faible sur la commune et représentait en 2012 4% du parc de logements.



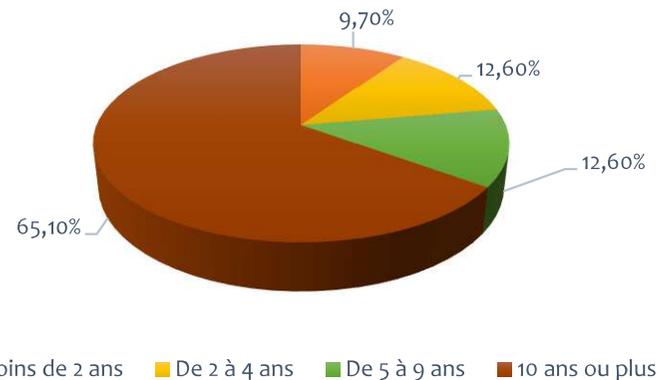
Le parc de logements est assez récent avec seulement 35,5% du parc construit avant la Seconde Guerre mondiale. Le parc a été construit à 44% entre 1945 et 1990, ce qui correspond aux extensions importantes sur le chemin de la Grüe notamment.

Périodes d'achèvement des résidences principales

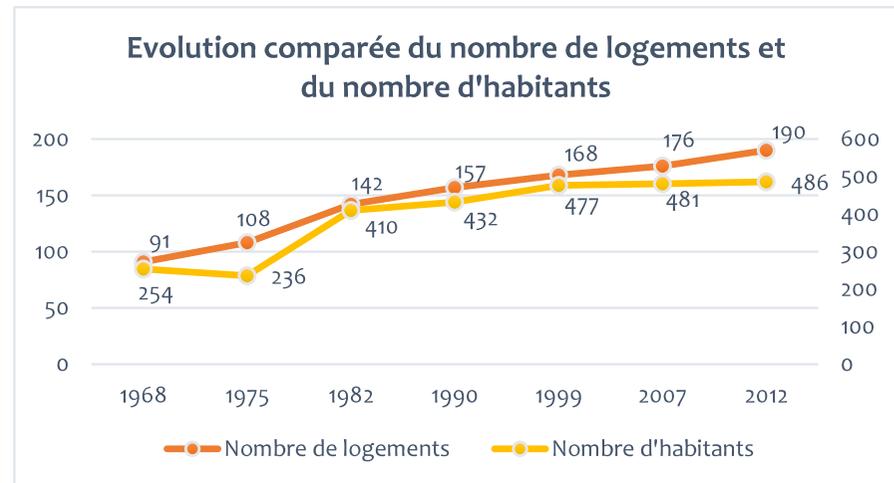
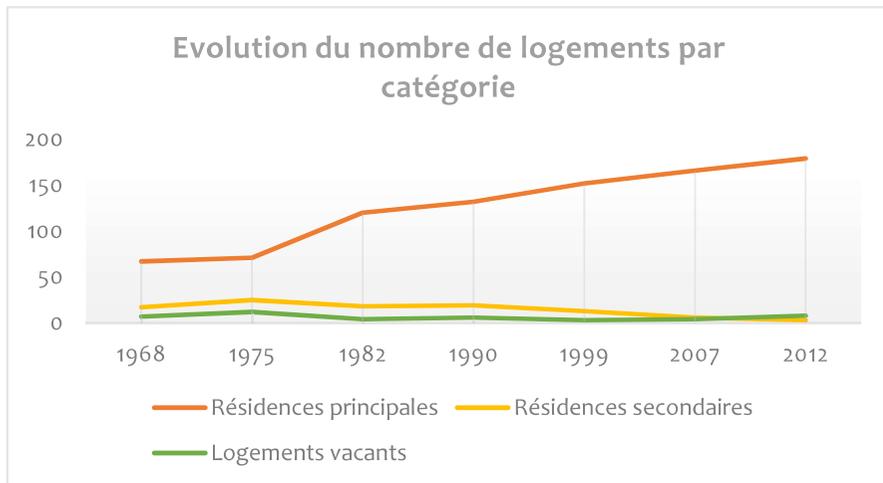


Au cours des dernières années, les résidences principales ont augmenté de façon très importante tandis que les logements secondaires ont sensiblement diminué passant de 25 en 1975 à 3 en 2012. Cela montre que la commune a gagné en attractivité pour les ménages actifs travaillant en Ile-de-France.

Ancienneté d'emménagement



Environ 65% de la population est installée depuis plus de 10 ans. Les flux de population peuvent être dus au fait que les jeunes de la commune ne peuvent pas rester habiter sur le territoire une fois le logement familial quitté. Environ 35% des habitants sont présents depuis moins de 10 ans alors que seulement 22 logements ont été construits sur les 15 dernières années.

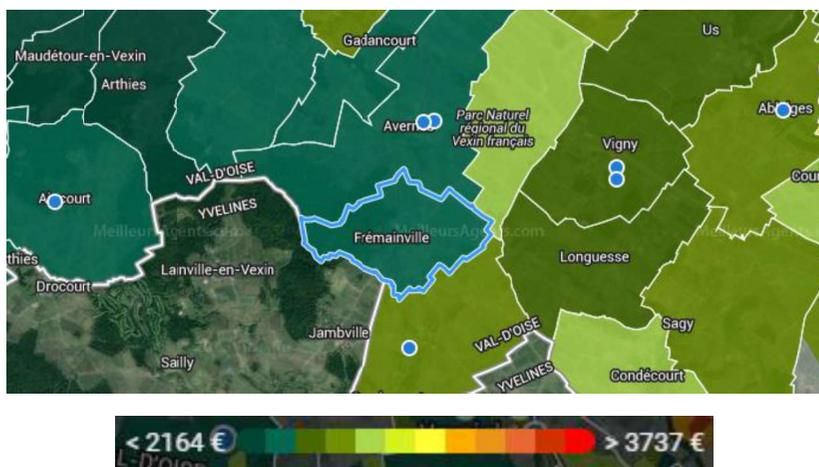


L'analyse de l'évolution comparée entre le nombre d'habitants et le nombre de logements met en avant le fait que la création de logements n'est pas systématiquement liée avec une augmentation de population importante. On remarque qu'entre 1968 et 1975, le nombre de logements a augmenté alors que la population perdait des habitants. Actuellement, la commune voit le nombre de logements augmenter et le nombre d'habitants augmenter mais très légèrement, ce qui n'est pas en cohérence avec le nombre de logements créés. On retrouve donc ici l'impact de la diminution de la taille des ménages.

2.1 Le prix de l'immobilier

Le prix de l'immobilier joue également un rôle important sur le marché de l'acquisition immobilière et de la construction.

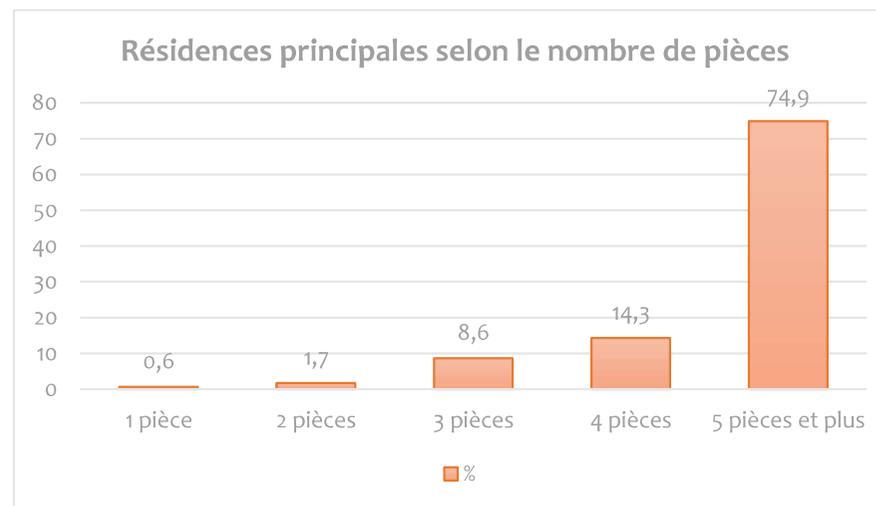
Le prix moyen par m² sur la commune de Frémainville est de 1 990€. En comparaison, le prix moyen par m² est de 2 163€ à Vigny, 1 992€ à Avernes et 2 671€ pour le Val d'Oise. La commune est donc située dans la fourchette basse du prix moyen du m² mais reste tout de même dans un secteur assez cher.



Un parc de logements diversifié dans ses tailles d'habitations permet aux habitants de réaliser le parcours résidentiel et donc d'être plus attractif.

2.2 Les logements

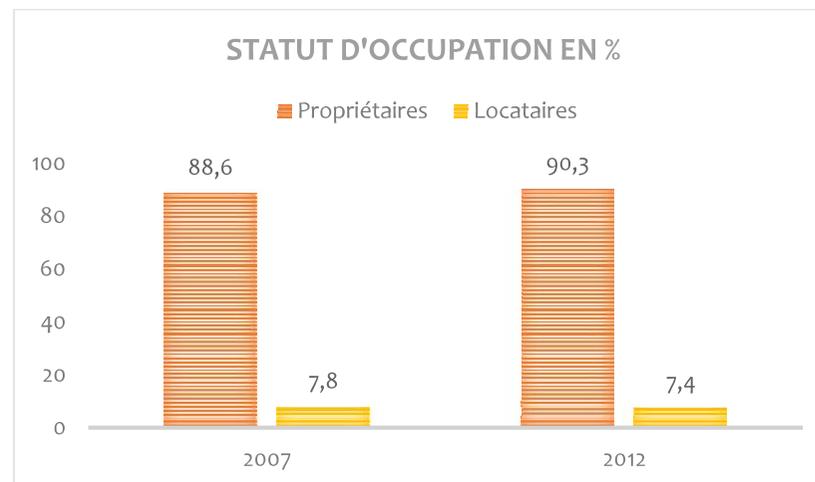
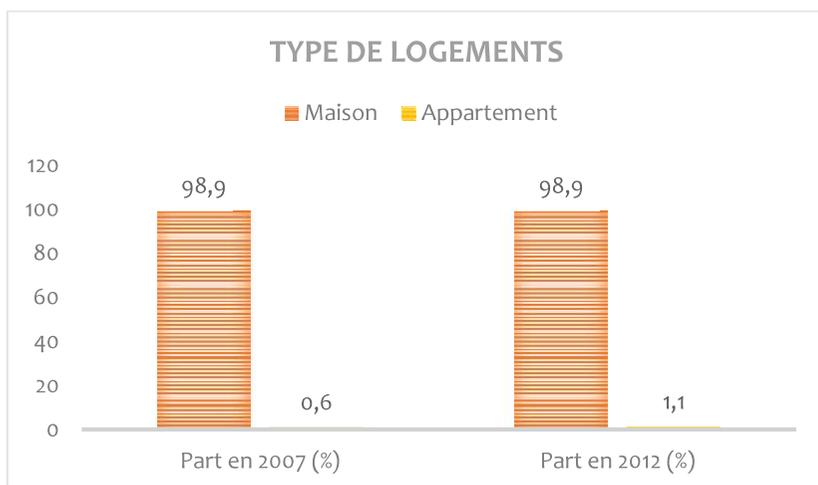
Le parc de logements de la commune est peu diversifié avec seulement 25% de logements avec moins de 5 pièces. La majorité des logements (74,4%) est supérieur à 5 pièces. Il est important pour la commune d'avoir une réflexion sur la diversité de son parc de logements afin d'être attractive pour les jeunes ménages notamment.



Si les éléments de confort sont globalement présents, l'importance de la catégorie « du chauffage tout électrique » pose à nouveau la question de la précarité énergétique des prochaines années. Sur la commune la tendance est en hausse.

	2007	%	2012	%
Ensemble	166	100	179	100
Salle de bain avec baignoire ou douche	164	98.8	178	99.4
Chauffage central collectif	3	1.8	4	2.3
Chauffage central individuel	69	41.3	71	39.4
Chauffage individuel « tout électrique »	71	42.5	75	41.7

Le type de logements qui domine le parc est la maison individuelle et la tendance est à une légère diversification en direction des appartements mais ils restent peu représentatifs.



Le parc de logements est très majoritairement occupé par les propriétaires.

Résidences	Nombre	%	Nombre de personnes
Ensemble	179	100	486
Propriétaire	162	90.3	451
Locataire	13	7.4	27
Dont un logement HLM	0	0	0
Logé gratuitement	4	2.3	8

2.3 Le parcours résidentiel

Le parcours résidentiel des demandeurs de logement est motivé par des raisons familiales (naissances et décohabitation, vieillissement) et par des raisons professionnelles (se rapprocher du lieu de travail).

Notamment la taille du logement évolue en fonction des évolutions de la structure familiale, le mode (propriété ou location) évolue en fonction des revenus, la localisation en fonction des modes de déplacements et de l'autonomie.

L'offre actuelle en logements sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logements et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune.

Cette situation provient à la fois du déficit :

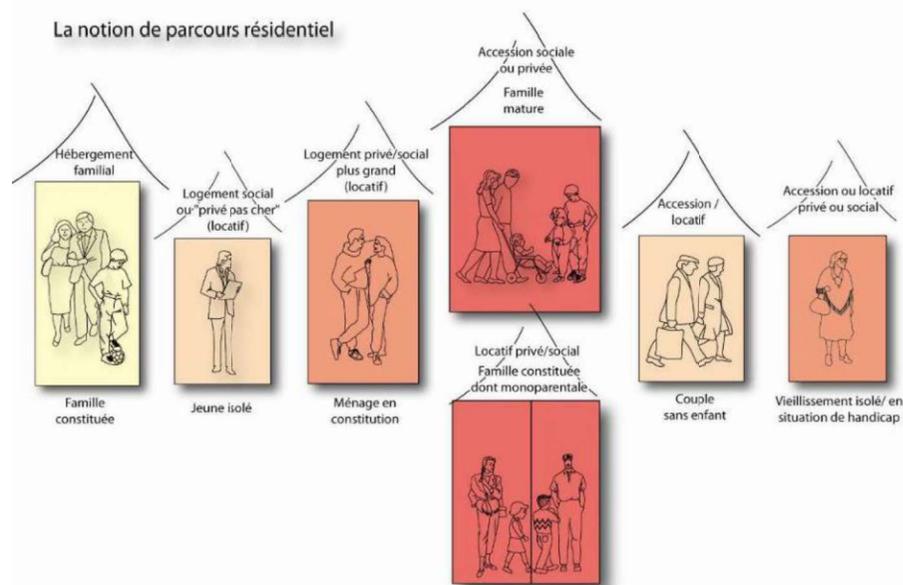
- en petits logements locatifs de qualité résidentielle s'adressant aux jeunes isolés ou aux jeunes en entrée de vie de couple.
- en logements en accession « abordable » ou en location sur de petites parcelles (foncier abordable) s'adressant aux jeunes ménages avec enfants.
- en logements en accession adaptés au vieillissement des personnes encore autonomes, et situés en centre-ville.

Cette situation de déficit s'intensifie par la faible rotation des logements mis en location comme par l'état dégradé de certains logements du parc privé.

Une diversification de l'offre devra être envisagée en vue de satisfaire une demande de logements :

- en collectif : il s'agira essentiellement de répondre aux besoins en logements spécifiques (jeunes isolés, jeunes ménages et personnes âgées).
- en habitat intermédiaire en location ou en accession.

La qualité résidentielle se manifeste par le confort donné, par l'espace disponible avec une augmentation conjuguée du nombre de pièces par logement et par la baisse du nombre de personnes par logement et par la consommation énergétique.



II. LES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

En 2012, la commune de Frémainville comptabilisait 37 emplois sur son territoire. La commune se situe en situation de dépendance par rapport aux grands bassins d'emplois de Cergy et Mantes. Cependant, son activité économique historique est essentiellement liée à l'activité agricole.

1 Répartition des actifs

1.1 Un secteur tertiaire largement dominant

	Nombre	%
Ensemble	18	100
Construction	0	0
Industrie	0	0
Commerces et services	15	83,3
Administration publique	3	16,7

2 La densité humaine à Frémainville

Au sens du SDRIF, la densité humaine sert à évaluer les capacités d'accueil en termes de population et d'emplois d'un espace urbanisé.

Cette densité humaine s'obtient ainsi en additionnant le nombre d'habitants du territoire concerné avec le nombre d'emplois présents, puis de diviser le résultat par la surface de la commune.

La commune de Frémainville comptait 486 habitants et 37 emplois en 2012, pour une surface communale de 561ha.

Ainsi, la densité humaine de la commune est de : $(486+37) / 561 = 0,9$ hab./ha.

3 Les entreprises

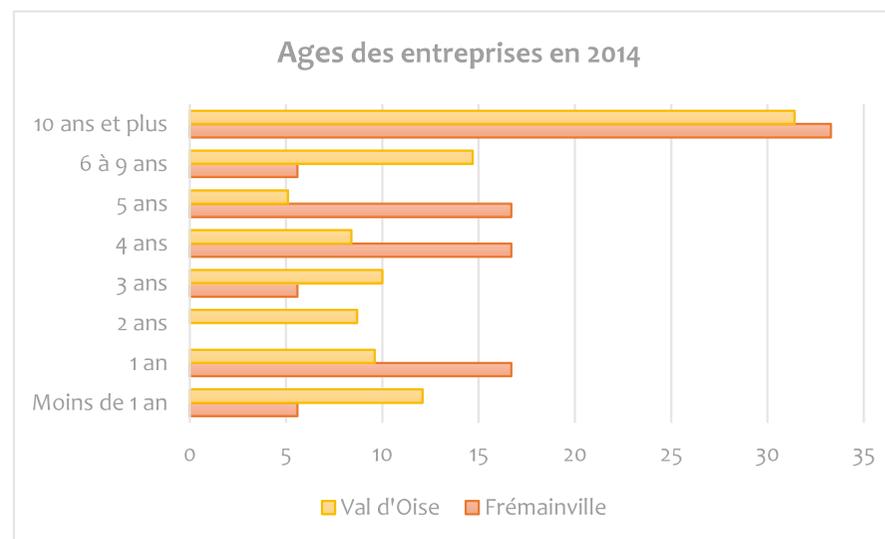
3.1 Des entreprises bien ancrées sur le territoire

L'âge des entreprises montre que les entreprises du territoire communal présentent une durée de vie (celle supérieure à 6 ans) supérieure à celles du territoire du Département du Val d'Oise.

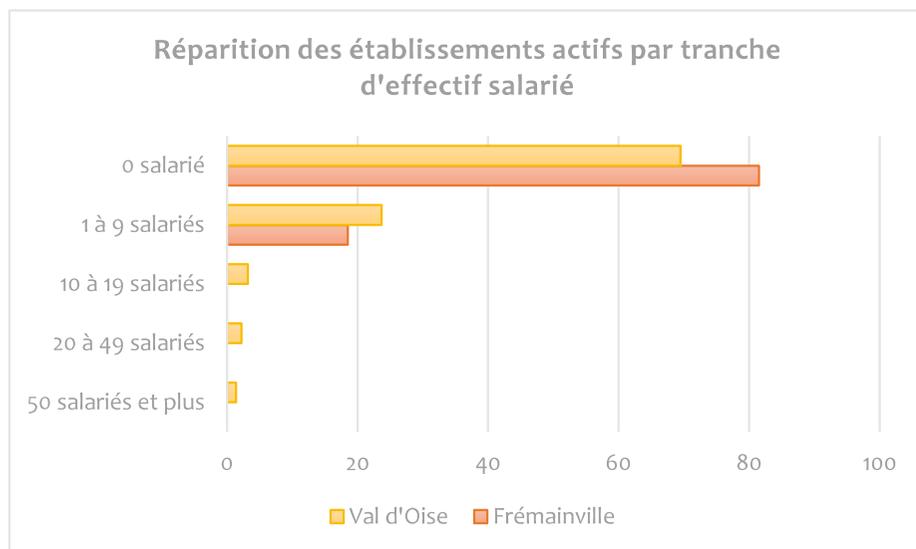
Un renouvellement de la création d'entreprises est présent sur la commune avec de nombreuses entreprises très jeunes.

3.2 La prédominance des très petites structures

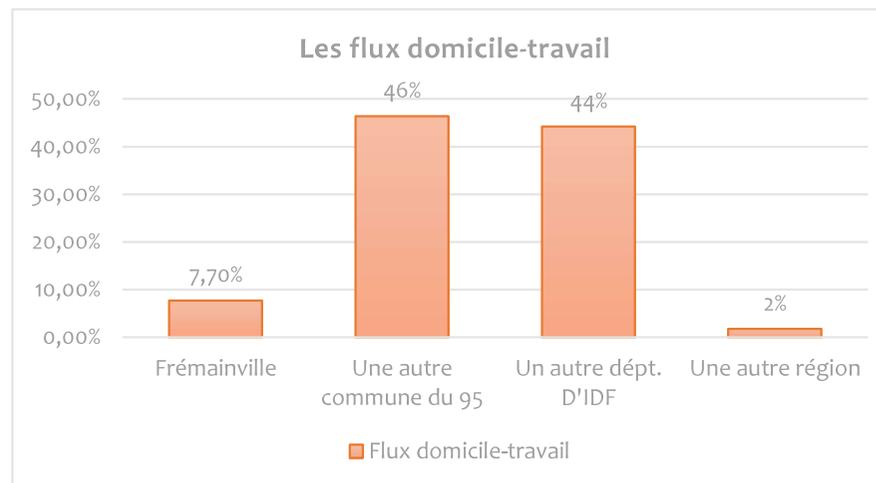
En comparaison des effectifs présents sur le territoire du département du Val d'Oise, la répartition des emplois montre, au sein du territoire communal, qu'il y a une nette domination des très petites structures. La



commune n'a pas sur son territoire de très grandes entreprises en termes d'emplois.



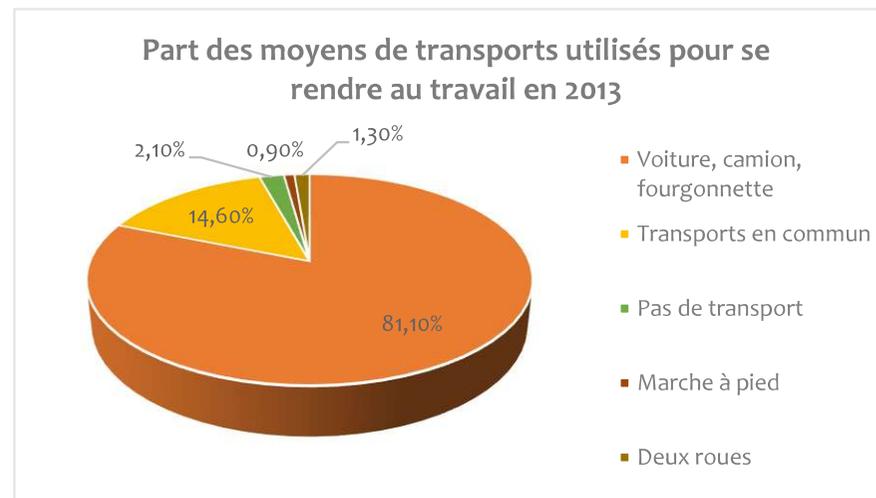
4 Les migrations pendulaires



Les migrations pendulaires sont souvent nombreuses en milieu rural puisque les secteurs d'emplois sont souvent situés dans les grandes agglomérations. La commune de Frémainville a 7% d'habitants qui travaillent sur la commune. Plus de 46% des habitants travaillent sur d'autres communes du Val d'Oise et notamment Cergy-Pontoise. L'emploi est très concentré (hormis celui de Paris) puisque aucun habitant ne travaille dans une autre région que l'Ile-de-France. Les 44% travaillant dans un autre département d'Ile-de-France travaillent essentiellement dans les Yvelines.

L'usage de la voiture pour se rendre au travail est le moyen de locomotion le plus utilisé à Frémainville comme dans le reste du département. Les emplois se trouvant principalement dans une autre commune que Frémainville, l'usage de ce moyen de locomotion s'avère évident pour 81% des déplacements.

Cela peut également s'expliquer par le manque d'infrastructure de transport en commun ou de leur éloignement par rapport à Frémainville.



5 Les zones d'activités

5.1 La zone d'activités de Cergy-Pontoise

Cergy est considérée aujourd'hui comme un pôle majeur du département du Val-D'oise regroupant un ensemble d'activités administrative, économique et culturelle.

La zone d'activités à Cergy-Pontoise située à proximité de Frémainville s'étend sur 11 communes, regroupe 17 parcs d'activités avec 3 500 entreprises et offre 90 000 emplois.

Chacun des parcs d'activités rassemble plusieurs entreprises offrant de nombreux emplois sur place.

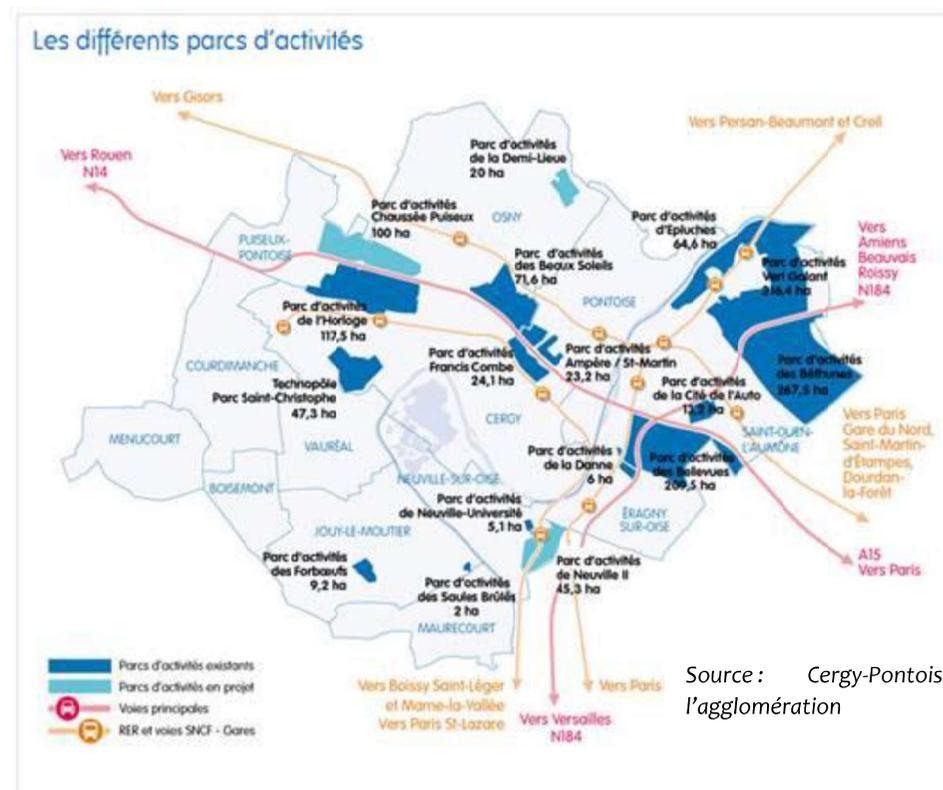
À titre d'exemple le parc d'activités Francis Combe regroupe 46 entreprises, ce qui représente 730 emplois.

Le parc d'activités de l'Horloge regroupe quant à lui 196 entreprises pour 3900 emplois.

Au sein des différents parcs d'activités présents à Cergy-Pontoise de nombreux groupes internationaux se sont implantés : Mercedes, Valeo, Johnson Controls.

Une offre d'équipements s'est développée dans les parcs d'activités permettant d'allier confort de travail et accessibilité : présence de la fibre optique, d'espaces de restauration et d'un réseau RER desservant 7 gares, et d'un réseau bus de 16 lignes.

Plusieurs terrains présents dans les parcs d'activités de Cergy-Pontoise sont disponibles pour de nouvelles entreprises.





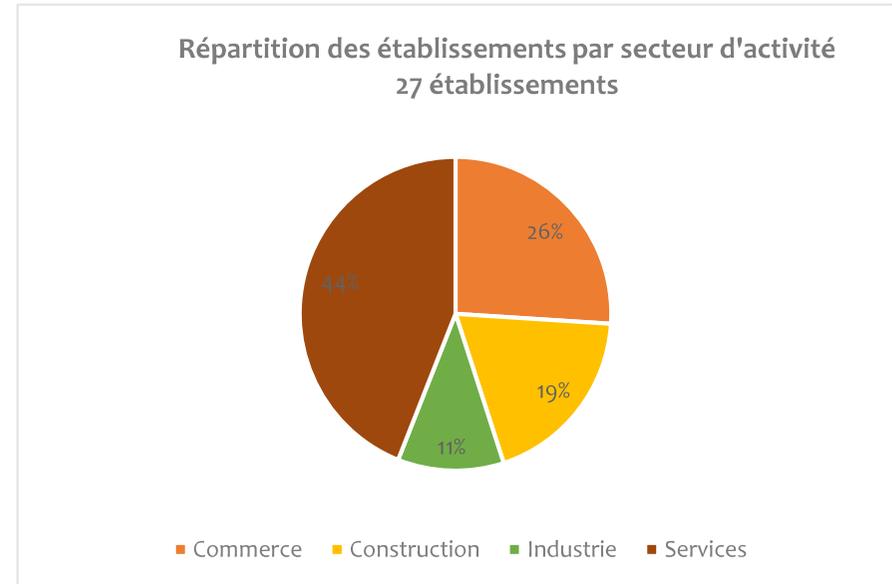
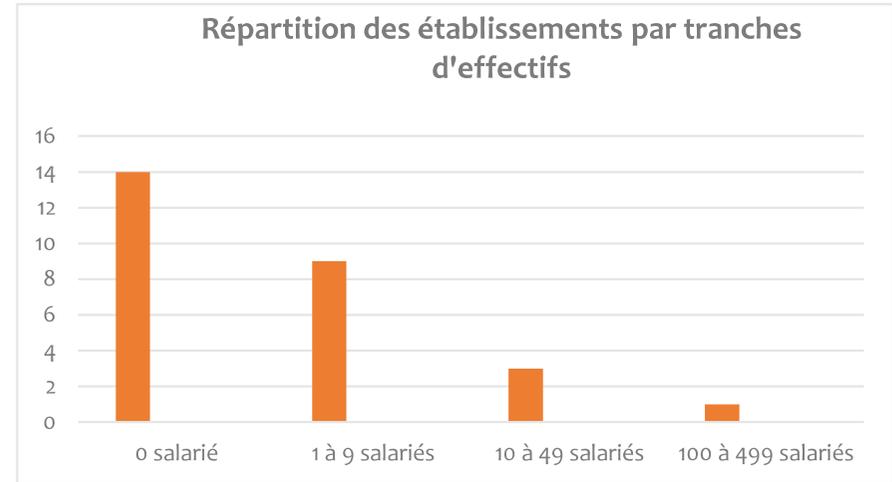
Mantes-la-Ville et Mantès-la-Jolie sont deux bassins d'emplois situés à une vingtaine de kilomètres de Frémainville, chacun desservi par une départementale facilitant les trajets domicile-travail depuis Frémainville. L'offre d'emploi est variée dans chacun des bassins d'emploi.

5.2 Les zones d'activités de Mantès-la-Jolie : Sainte Claire Deville et Sully

Sully a été créée en 2000 et accueille aujourd'hui 27 établissements et un peu plus de 200 salariés.

Parmi les établissements présents à Sully, 44% des établissements sont liés à une activité de service et 26% à une activité de commerce.

Les établissements qui emploient le plus de personnes sont La Goele exotique, Delamare SOVRA ou encore SAGE DRS.

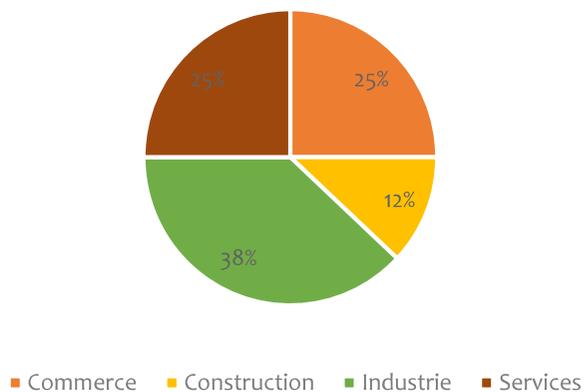


La zone d'activités de Sainte Claire Deville est fortement implantée sur le territoire depuis 1970. Le secteur d'activités qui est ici privilégié parmi les 8 établissements présents est l'activité industrielle.

On compte près de 320 salariés dans la zone d'activités avec une majorité d'établissements de 1 à 9 salariés.

Eiffage Energie Ile-de-France, SOMEK et CTVMI-COM Bus sont les établissements qui emploient le plus de personnes sur le site.

Répartition des établissements par secteur d'activités
8 établissements



Répartition des établissements par tranches d'effectifs

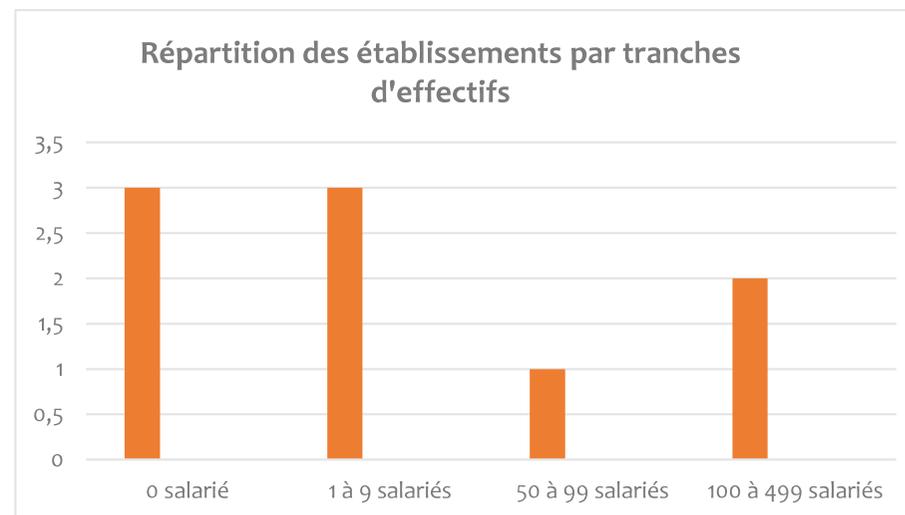
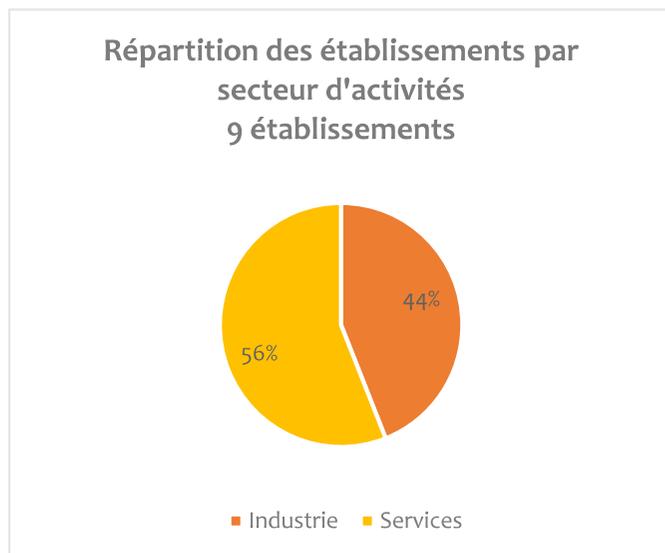


5.3 Les zones d'activités de Mantes-la-Ville : Les Deux Gares et Vaucouleurs

La zone d'activité Les 2 Gares est spécialisée dans l'industrie et les services, elle compte environ 811 salariés.

Cette zone d'activités dispose de deux établissements comprenant entre 100 et 499 salariés, cela évoque une importante ressource en emploi.

Henrie Selmer Paris, Buffet Crampon et l'Imprimerie du Mantois sont les principaux établissements employeurs.

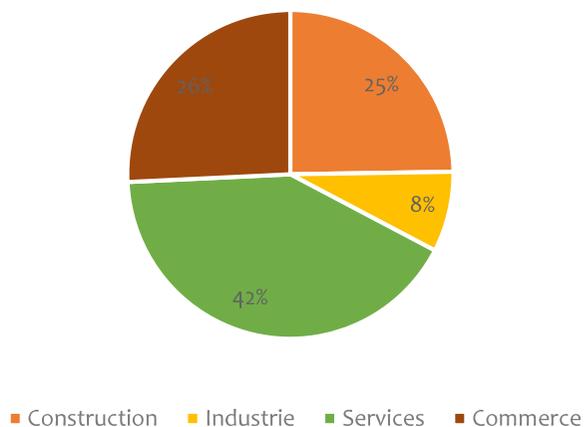


C'est en 1973 que la zone d'activités Vaucouleurs sur la commune de Mantes-la-Ville a été implantée.

Aujourd'hui elle se compose de 409 salariés et de 77 établissements spécialisés principalement dans les services puis dans le commerce et la construction.

Les principaux établissements qui emploient le plus de salariés sont ADREXO, Chanteraine Automobile, et GED-AGATE.

Répartition des établissements par secteur d'activités
77 établissements



Répartition des établissements par tranches d'effectifs



6 L'agriculture

Frémainville est un territoire à dominante rurale où l'activité agricole marque fortement les paysages. La commune se situe en effet au sein de la plaine céréalière d'Île-de-France et comprend plusieurs corps de ferme qui témoignent du poids de l'agriculture dans son histoire.

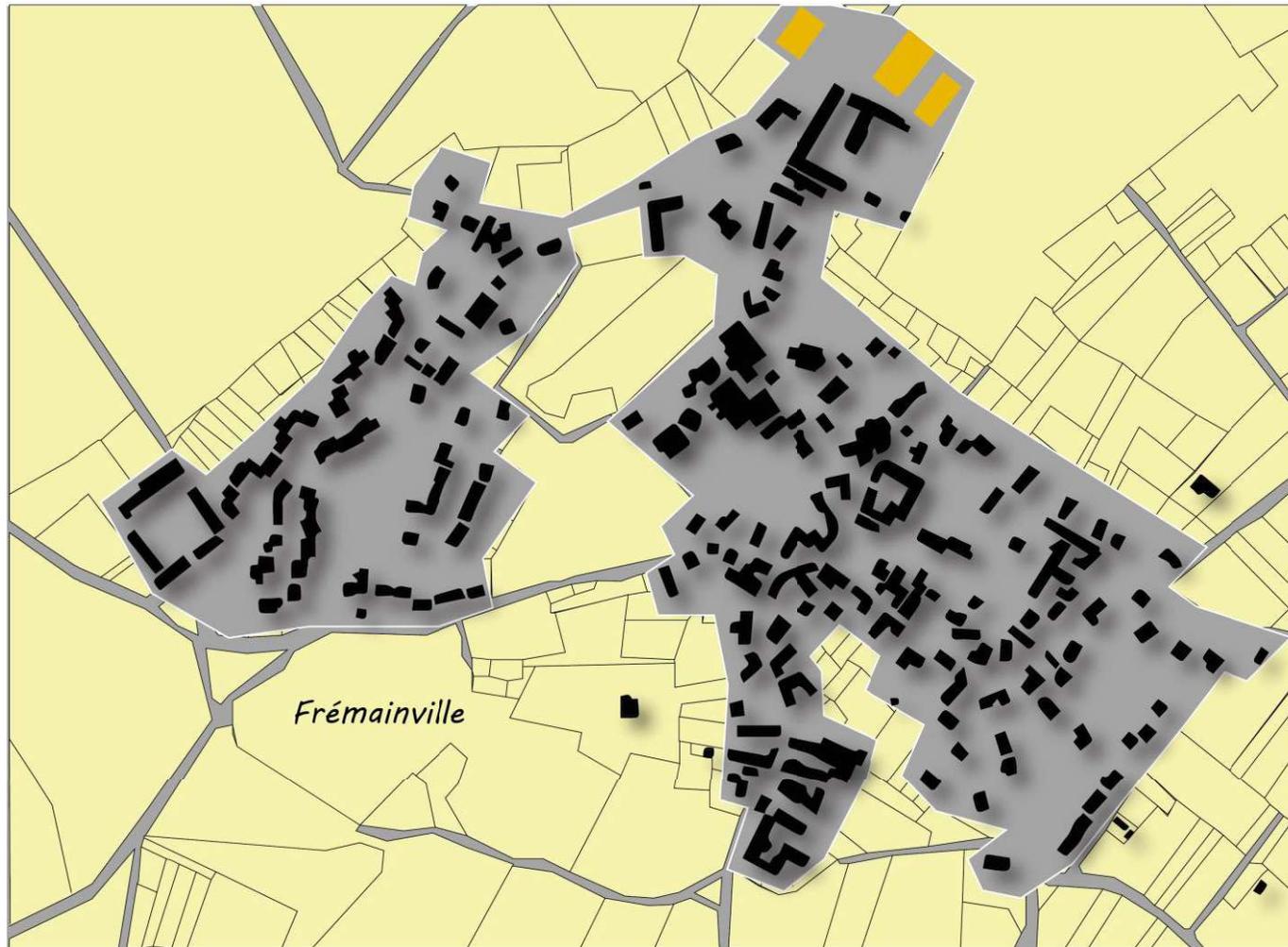
Toutefois, à l'image des tendances observées à l'échelle nationale, Frémainville connaît depuis plusieurs années une évolution de son agriculture qui se traduit généralement par une diminution du nombre d'agriculteurs exploitants.

Les données les plus récentes mises à disposition sont issues du recensement général agricole (RGA) de 2010. Ces données peuvent éventuellement être complétées des relevés de terrain effectués au cours de l'élaboration du PLU.

6.1 L'activité agricole et son implantation à Frémainville

En 2018, la commune de Frémainville abrite un secteur destiné à l'activité agricole, avec la présence de bâtiment de stockage de matériel et de bâtiment d'habitation.

La carte suivante localise ces bâtiments, situés au bout de la rue du Pavé, en sortie nord du village. Ce corps de ferme se trouve dès lors à l'écart du reste du bourg, ce qui limite l'impact de la circulation d'engins agricoles à cet endroit. Pour autant, l'accès aux bâtiments se fait uniquement depuis la rue du Pavé, ce qui peut en quelque sorte influencer sur la circulation des véhicules sur cette rue, même si celle-ci demeure relativement peu passante.



-  Tissu bâti
-  Bâti
-  Bâti rattaché à une exploitation agricole en activité

Source: Géostudio 2017



6.2 L'évolution du nombre d'exploitations agricoles

A Frémainville, le nombre d'exploitations agricole est en baisse depuis 30 ans. Pour autant, ce nombre n'a jamais été très élevé sur la commune, en comparaison des territoires voisins (cf. tableau suivant). En 1988, on dénombrait 3 exploitations agricoles à Frémainville, contre 6 en moyenne sur les communes de l'actuelle CC Vexin Centre et 7 en moyenne sur les communes du Département du Val d'Oise.

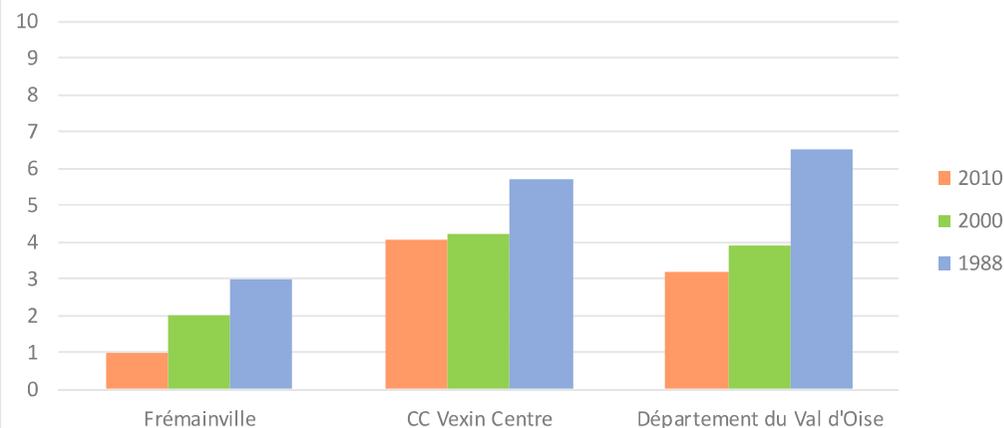
Sur chacun de ces territoires, le nombre d'exploitations a reculé depuis 1988. En 2000, on ne comptait plus que 2 exploitations agricoles à Frémainville, avant qu'une seule exploitation ne soit recensée en 2010 sur la commune. En 2018, la commune de Frémainville ne compte toujours qu'une exploitation agricole sur son territoire.

En comparaison, les communes de la CC Vexin Centre comptaient en moyenne 4 exploitations agricoles sur leur territoire en 2010 ; 3 exploitations en moyenne par commune au niveau du Département du Val d'Oise.

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale en moy/commune (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Frémainville	1	2	3
CC Vexin Centre	4	4	6
Département du Val d'Oise	3	4	7

Evolution du nombre d'exploitations agricoles - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



Cette évolution traduit celle de l'activité agricole aujourd'hui. Les exploitations diminuent en nombre, mais augmentent en taille.

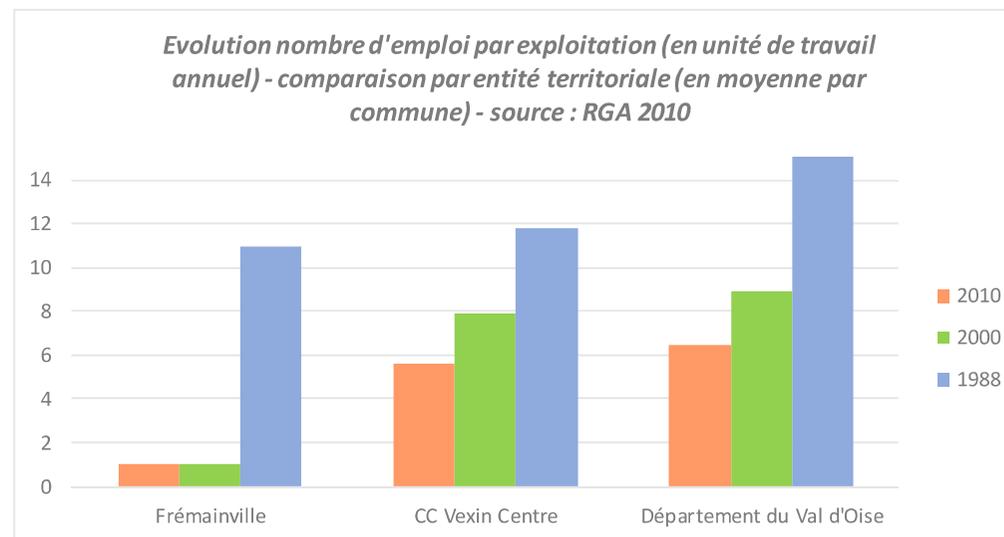
6.3 L'évolution du nombre d'emplois agricoles

A l'image de l'évolution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'emplois est lui aussi en baisse (cf. tableau et graphique suivants), un phénomène qui peut s'expliquer du fait de la mécanisation croissante de l'activité agricole.

A Frémainville, alors qu'en 1988 une exploitation employait en moyenne 11 personnes sur une année pleine, une exploitation agricole n'emploie plus désormais qu'une seule personne à l'année (hors travailleurs saisonniers). La diminution du nombre d'emplois se révèle moins forte à l'échelle des communes de la CC Vexin Centre (12 emplois en 1988, 6 en 2010) et du Département du Val d'Oise (15 emplois en 1988, 6 emplois en 2010). Cela peut s'expliquer par des exploitations agricoles de taille plus importante sur certaines communes de ces territoires et qui nécessitent d'employer un nombre de personnes plus important sur une année pleine.

Evolution nombre d'emploi par exploitation (en unité de travail annuel) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Frémainville	1	1	11
CC Vexin Centre	6	8	12
Département du Val d'Oise	6	9	15



6.4 L'évolution de la surface agricole utile

La surface agricole utile (SAU) regroupe trois types de modes d'usages agricoles des sols : les superficies en terres labourables, les superficies en cultures permanentes et les superficies toujours en herbe.

La SAU, ramenée au siège d'exploitation, représente ainsi les terres utilisées par une exploitation, aussi bien sur la commune d'implantation que sur d'autres territoires.

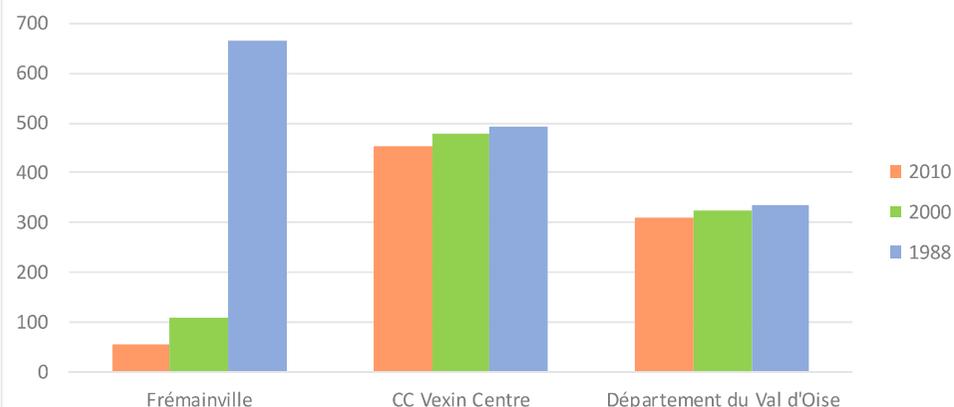
L'évolution de la SAU à Frémainville a connu une baisse très importante depuis une trentaine d'années (cf. tableau et graphique suivants), passant de 666 ha de SAU en 1988 répartis entre les 3 exploitations de l'époque à 56 ha en 2010. Cette baisse est bien entendu liée à la baisse du nombre d'exploitation, mais elle démontre aussi la réduction des surfaces exploitées en moyenne par les agriculteurs de la commune au cours des dernières années.

En comparaison, la SAU a globalement diminué sur les communes membres de la CC Vexin Centre et du Département du Val d'Oise, mais ces diminutions se sont révélées nettement moindres. Ainsi, en 2010, là où la SAU était de 56 ha à Frémainville, les communes de la CCVC travaillaient en moyenne 453 ha de SAU ; 309 ha en moyenne pour les communes du Département du Val d'Oise. Si l'on compare ces données en y ajoutant le nombre moyen d'exploitations agricoles par commune, nous obtenons une SAU moyenne de 113 ha par exploitation sur la CCVC et une SAU moyenne de 103 ha par exploitation sur le Département. Pour rappel, la SAU moyenne est de 56 ha par exploitation à Frémainville. Cette différence témoigne ainsi de l'écart de taille des exploitations agricoles entre la commune de Frémainville et les territoires voisins.

Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Frémainville	56	107	666
CC Vexin Centre	453	480	493
Département du Val d'Oise	309	322	335

Evolution de la surface agricole utile (en ha) - comparaison par entité territoriale (en moyenne par commune) - source : RGA 2010



6.5 Le type d'agriculture pratiquée à Frémainville

L'agriculture que l'on observe à Frémainville repose essentiellement sur les cultures céréalières et d'oléagineux. Ce constat se révèle sans grande surprise au regard des pratiques agraires de l'Île-de-France, très largement tournées vers la production de COP (céréales, oléagineux et protéagineux).

La carte ci-dessous traite de l'occupation des parcelles agricoles en 2014 à Frémainville. On peut voir que la dominante des céréales de type blé tendre et orge est très forte. Elle s'accompagne de quelques cultures de maïs et d'oléagineux. Certaines cultures industrielles (ex : betteraves, lin, ...) sont également relevées dans la partie Nord de la commune.



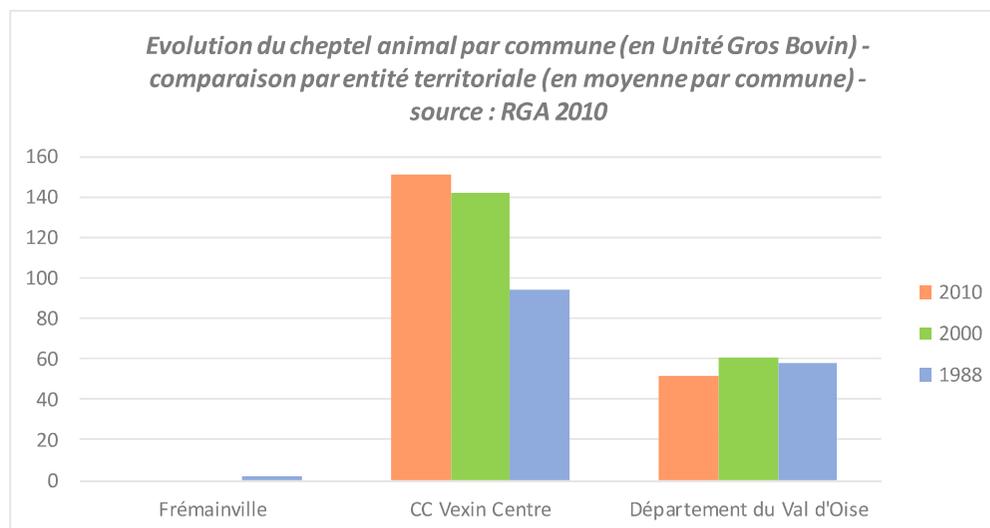
Registre parcellaire graphique (RPG) de 2014 à Frémainville – source : Géoportail

L'élevage est pour ainsi dire inexistant à Frémainville, ce qui était déjà le cas dans les années 1980 (cf. tableau et graphique suivant).

En revanche, l'élevage est tout de même présent sur certaines communes voisines, que ce soit sur la CCVC ou ailleurs dans le Département du Val d'Oise. D'après le RGA 2010, l'élevage était même en hausse entre 1988 et 2010 sur la CCVC, en passant de 94 UGB par commune en 1988 à 151 UGB en 2010. Ces chiffres sont toutefois à nuancer. En effet, cette augmentation s'explique avant tout du fait de la très forte augmentation de l'élevage sur la commune de Commeny qui a multiplié par quatre son nombre d'UGB entre 1988 et 2010, passant de 1000 à près de 4000 UGB. Nous pouvons ainsi conclure que la commune de Frémainville ne constitue pas un cas isolé parmi ses voisines de la CCVC en matière d'élevage.

Evolution du cheptel animal par commune (en Unité Gros Bovin) - comparaison par entité territoriale en moy/communes (source : RGA 2010)

	2010	2000	1988
Frémainville	0	0	2
CC Vexin Centre	151	142	94
Département du Val d'Oise	51	60	58



6.6 L'avenir de l'activité agricole à Frémainville

D'après les informations récoltées auprès des élus de la commune, l'activité agricole existante à Frémainville en 2018 est considérée comme étant pérenne d'ici à 2030. L'exploitation agricole existante devrait maintenir son fonctionnement au cours de la prochaine décennie. Située au niveau de la frange Nord du village, cette activité n'est aujourd'hui pas contrainte par le développement de l'urbanisation et peut envisager la poursuite de son activité.

Un projet de construction de bâtiment agricole a été relevé et concerne la parcelle OA 210.

SYNTHESE ANALYSE SOCIO-ECO

Analyse socio-économique
Atouts
<ul style="list-style-type: none">- Une croissance démographique continue depuis plusieurs années- Une attractivité avérée
Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- Consolider les points forts de la commune- Accompagner les projets économiques et les projets de changement de destination

Analyse socio-économique
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Une population amorçant un vieillissement- Un parc de logement peu diversifié
Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une commune n'ayant pas un parc de logements attractifs- Une école dont la pérennité ne serait plus assurée- Une démographie en perte de vitesse



4. Diagnostic urbain





I. LES DYNAMIQUES URBAINES

1 Les grandes étapes de l'urbanisation

Historiquement, la commune est implantée autour des rues Bout Sirop, des Ormeteaux et la rue du Pavé. La commune était donc étirée sur un axe Nord-Sud avec un bâti implanté le long de ses différentes rues.

Les corps de ferme de la Grüe et de la rue du Pavé existaient donc déjà en 1831. Ils font partie du patrimoine bâti de la commune et ils sont toujours, aujourd'hui, inscrits dans la vie de la commune.

Les cartes suivantes permettent d'observer que le développement bâti de la commune s'est effectué sur un axe Ouest-est, contrairement au développement historique.

L'implantation historique du bâti en limite d'emprise publique a limité grandement les possibilités de densification du centre ancien. Il reste pourtant de nombreuses aérations non bâties en seconde ligne.

Les deux corps de ferme historiques sont aujourd'hui reliés par un front bâti quasi discontinu.



Evolution dans le temps du bâti à Frémainville



2 La consommation foncière pour l'urbanisation

L'évolution de l'espace bâti entre 2000 et 2015 a été très faible. Il n'y a pas eu de constructions liées à des activités économiques. Les seules constructions sur cette période sont liées à l'habitat et des annexes. La consommation foncière totale sur cette période est d'environ 11 790m². Cette consommation foncière s'est faite à 86% en dent creuse avec 0% de consommation de terres agricoles

Le potentiel densifiable à Frémainville est d'environ 1,1ha dont 0,5ha en division parcellaire. Ce potentiel densifiable représente moins des 5% demandés par le SDRIF 2030. La zone urbanisée au sens du SDRIF représente 30ha.

Consommation foncière sur les 15 dernières années à Frémainville

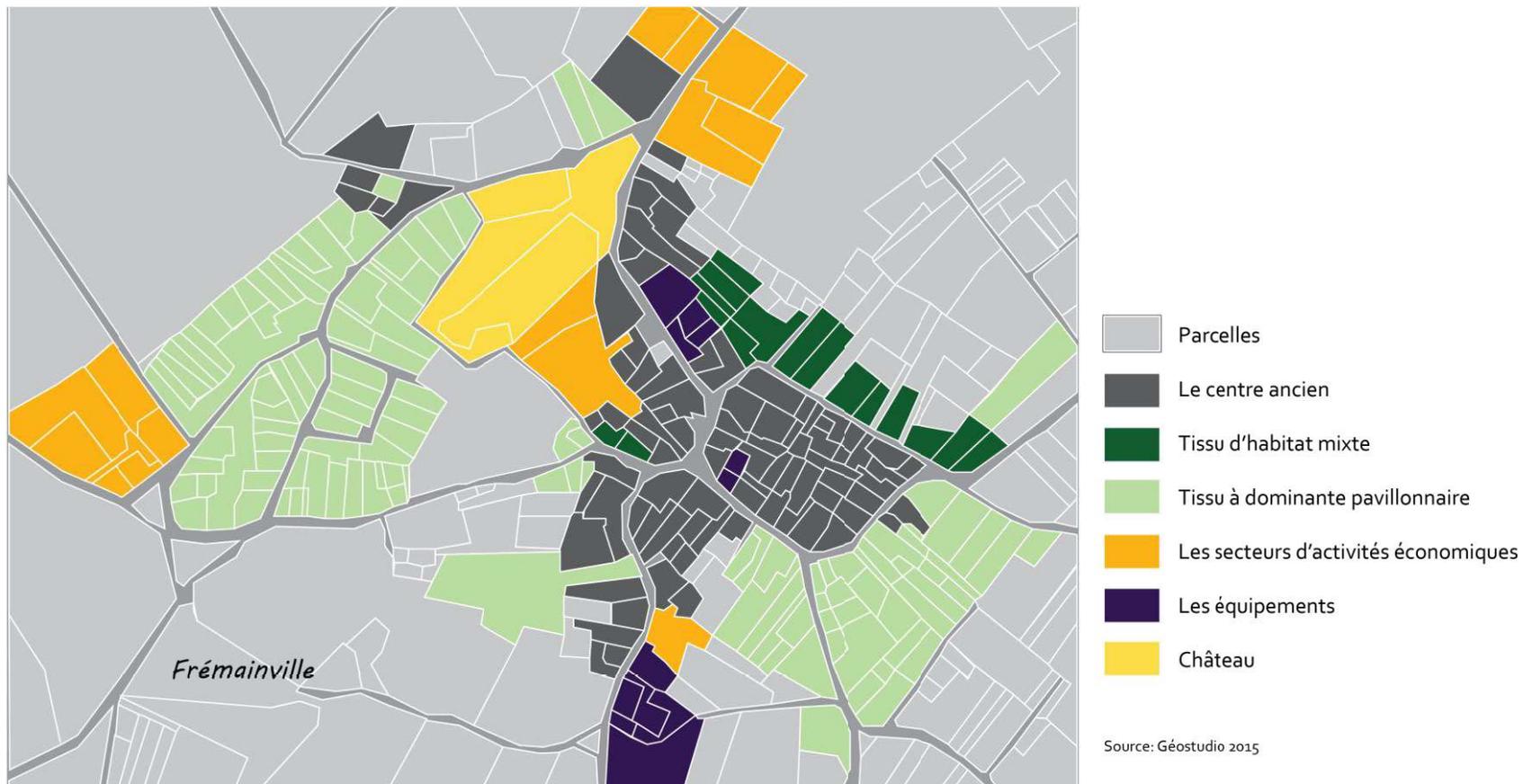


Source: Géostudio 2015

	Nombre de constructions entre 2000 et 2015			
	Quantité	Habitation	Activité	Superficie (m ²)
Centre bourg	15	15	-	11790
%	100%	100%	0%	100%

	Urbanisation en dent creuse		Urbanisation en étalement		Superficie consommée (m ²)	
	Dent creuse	Superficie (m ²)	Etalement	Superficie (m ²)	Agricoles	Naturelles
Centre bourg	13	10690	2	1100	0	11790
%	86%	90%	14%	10%	0%	100%

Entités morphologiques à Frémainville en 2015



3 La densité moyenne des espaces d'habitat

La commune de Frémainville comprenait en 2012 un total de 190 logements. La surface urbanisée pour de l'habitat sur la commune est quant à elle évaluée à 30,19 ha.

La densité moyenne des espaces d'habitat = $190/30,19 = 6,3 \text{ log./ha.}$

II. ORGANISATION ET FORMES URBAINES

La commune est constituée d'un centre ancien qui est bien identifiable de par l'architecture et l'implantation des bâtiments. Plusieurs bâtiments des années 70 se différencient de par leur implantation au centre du parcellaire contrairement à l'implantation historique : tissu d'habitat mixte. Les extensions urbaines récentes se sont, elles, réalisées par la construction de pavillon aux architectures plus contemporaines.

La commune est caractérisée par la présence d'un château au Nord-ouest du centre ancien. Ce secteur est aujourd'hui au cœur de l'espace bâti de la commune et son devenir pose aujourd'hui de nombreuses questions notamment par le fait que cet espace est actuellement à l'état d'abandon.

La commune dispose également de la porte du presbytère inscrite aux Monuments Historiques le 17 février 1950.



1 Le centre ancien

Le centre ancien de Frémainville est facilement identifiable de par l'architecture des bâtiments et de par leurs implantations. L'implantation historique du centre ancien est liée à l'activité agricole notamment. Un grand corps de ferme rue du Pavé.

Le croisement de plusieurs rues forme la Place Albert Hamot, ce qui donne une vraie centralité à la commune et cela à proximité immédiate de la Mairie.

Le centre ancien de la commune a donc une apparence bien organisée avec place et rue bien définies et assez dense en bâti. La forme actuelle de la commune est un centre ancien situé à l'Est du bourg et des extensions récentes essentiellement à l'Ouest.

Les corps de ferme sont situés dans l'espace bâti du bourg. Ils participent à son identité et son paysage. Ils pourront facilement évoluer d'un point de vue réglementaire en étant situés en zone U du PLU.

1.1 Accessibilité et desserte

Comme tout tissu historique, la trame viaire est plus dense que dans les autres parties de la commune. La voirie est étroite atteignant parfois moins de 4m de largeur rue du puits notamment. De par l'étroitesse des voies, le partage modal de l'espace public est difficile mais les déplacements piétonniers restent agréables avec peu de circulation automobile mais un réseau de trottoir pas toujours continu et très étroit pour les landaus ou les personnes à mobilité réduite (PMR). Le stationnement se fait essentiellement sur l'espace public et peut engendrer des difficultés de franchissement pour les usagers de la route. Un espace plus large de la voirie permet de trouver du stationnement sur la Place Albert Hamot.

1.2 Morphologie et tissu urbain

Le tissu urbain est compact et comprend de nombreux bâtiments anciens. L'implantation des constructions est essentiellement en limite d'emprise publique ce qui donne une vraie sensation de zone urbaine. La densité du bâti est essentiellement supérieure à 15 bâtiments/ha. C'est le secteur le plus dense de la commune. Le regroupement et la concentration du bâti dans le centre ancien était lié à la défense contre les attaques extérieures, la gestion de l'eau au quotidien mais aussi pour des questions d'approvisionnement.

1.3 Types de constructions

Les maisons sont parfois jointives, le plus souvent liées les unes aux autres par des bâtiments annexes et des murs en pierre. Cet habitat continu impose la construction en profondeur : la vie est toute entière tournée vers l'intérieur et non vers la rue. L'importance des clôtures, des murs sans ouverture qui bordent les rues, confère aux villages un aspect minéral. Cette unité de l'habitat est renforcée par l'utilisation de matériaux de construction issus directement du terroir, tels que la pierre, l'argile et le plâtre.

1.4 Végétation et espaces extérieurs

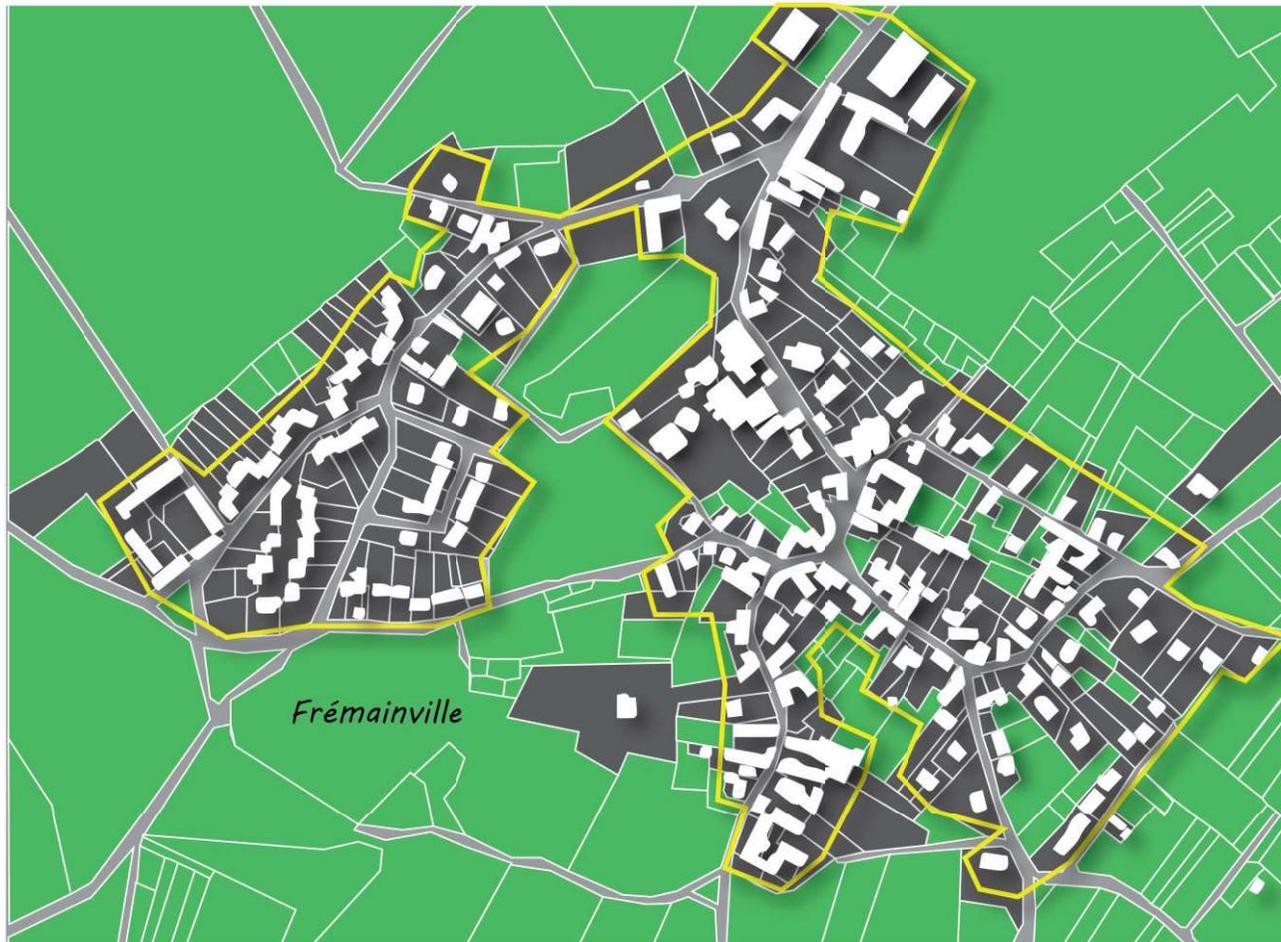
L'espace bâti est essentiellement minéral. Les espaces paysagers sont peu nombreux, seul le secteur non bâti entre les deux entités urbaines permet d'avoir un poumon vert au cœur de l'espace bâti. L'implantation du bâti en limite d'emprise publique offre peu d'espaces de respirations à part en seconde ligne.

1.5 Enjeux d'évolution

Les possibilités d'évolution sont peu nombreuses de par le fait que l'essentiel de l'espace bâti offre des respirations qu'en seconde ligne. L'évolution de ce secteur peut passer par le changement de destination de certains bâtiments agricoles ou par la densification en seconde ligne. Quelques parcelles jardins subsistent néanmoins et peuvent représenter un potentiel de densification.



Occupation du sol à Frémainville en 2015



-  Bâti
-  Parcelle bâtie
-  Parcelle naturelle ou agricole
-  Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Source: Géostudio 2015

Densité de logements à Frémainville





2 Le tissu d'habitat mixte

Ce tissu est situé entre le centre ancien et les espaces pavillonnaires. Cet espace contient essentiellement de l'habitat. Les constructions sont essentiellement datées d'après 1946.

2.1 Accessibilité et desserte

Ces espaces sont facilement accessibles car ils sont situés au contact immédiat avec le centre ancien. Ils représentent la continuité du développement du centre ancien.

2.2 Morphologie et tissu urbain

Le bâti est implanté en retrait par rapport à l'espace public. Il dénote avec l'implantation historique des bâtiments les plus anciens de la commune. Ces constructions sont le plus souvent clôturées par un mur couplé par des haies végétales.

2.3 Végétation et espaces extérieurs

La trame verte est fortement développée sur ce type de secteur (jardins de fronts et fonds de parcelles, haies végétales, arbres, arbustes, etc...).

L'aspect extérieur reprend des coloris respectant le paysage bâti historique du Vexin.

2.4 Enjeux d'évolution

L'évolution de ces secteurs est faible puisque les espaces libres à proximité de ces secteurs sont très peu nombreux.

3 Les espaces de petits collectifs/pavillonnaires

Ce tissu bâti est issu du développement le plus récent de la commune. Ces espaces sont essentiellement situés sur les parties extérieures de l'enveloppe urbaine.

3.1 Accessibilité et desserte

Ces espaces sont facilement accessibles puisqu'ils sont situés le long des axes principaux de la commune. Ils sont présents le long du chemin de la Grue, de la ruelle ou bien rue du verger. Au sein de ces espaces, le stationnement est essentiellement géré sur la parcelle.

3.2 Morphologie et tissu urbain

Contrairement aux lotissements pavillonnaires classiques, les secteurs de petits collectifs sont essentiellement implantés en limite d'emprise publique libérant tout le reste de la parcelle en jardin.



Au niveau du parcellaire, le secteur est contrasté entre le pavillonnaire normé (des parcelles rectangulaires et de taille modeste) et des ensembles mixtes avec des parcelles de formes irrégulières aux tailles diverses (entre 300 et 9 000m²). La densité est systématiquement supérieure à 10 logements/ha.

3.3 Végétation et espaces extérieurs

La trame verte est fortement développée sur ce type de secteur (jardins de fronts et fonds de parcelles, haies végétales, arbres, arbustes, etc...).

Ces secteurs bénéficient d'un cadre paysager intéressant qui compense

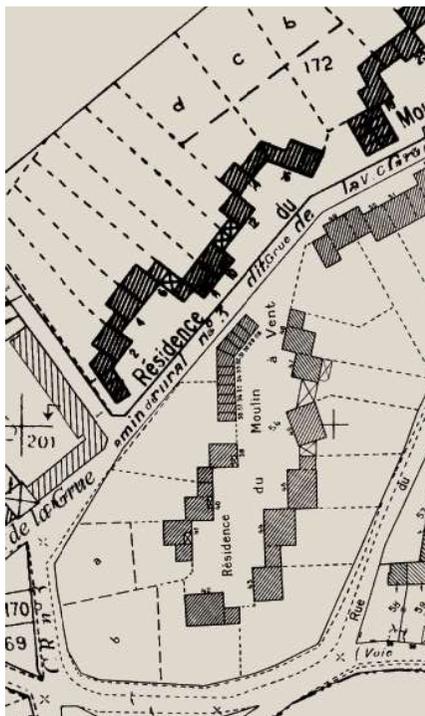
le caractère purement fonctionnel des voies de desserte et l'absence d'espace de socialisation.

L'aspect extérieur reprend des coloris respectant le paysage bâti historique du Vexin mais les façades ne sont plus en pierres mais avec un enduit.

3.4 Enjeux d'évolution

L'évolutivité de ces ensembles peut se montrer limitée de par leur morcellement foncier. Néanmoins, il s'agit d'un modèle de développement extensif et rigide qu'il faut pouvoir faire évoluer afin d'améliorer leur intégration à la vie de la commune.

La position de ces secteurs en limites extérieures de l'enveloppe urbaine ne permet que très peu d'évolution. Il est en effet peu envisageable de continuer l'extension linéaire sur laquelle ils sont implantés. Une meilleure intégration de ces secteurs via des liaisons douces peut être étudiée.



4 Les architectures

L'architecture traditionnelle du patrimoine ancien présente un caractère remarquable qui est reconnu dans le bourg.

Le bourg de Frémainville est marqué par une architecture constituée de pierre, d'argile et de plâtre.

L'architecture de la commune est également constituée de nombreuses habitations liées à l'agriculture.

Le paysage urbain est aussi caractérisé par la qualité des architectures des constructions récentes qui ont, pour la plupart, conservé les murs faisant office de limite parcellaire. Deux typologies sont classiquement très représentées :

- Les architectures sans identité particulière des pavillons, mais qui s'intègrent au fil des années avec la végétalisation des parcelles.
- Les architectures « pastiches » prenant pour références d'autres régions ou d'autres époques dénotent dans le paysage.

5 Les entrées de ville

On accède au centre bourg de Frémainville par cinq entrées principales. Ces entrées de ville permettent de refléter la qualité paysagère, il est important de les maîtriser pour l'image de la ville.





Les entrées de ville de Frémainville sont composées de végétal avec la présence sur certaines entrées d'une ceinture agricole.



III. POTENTIEL POUR L'AVENIR

1 Quelles possibilités de développement ?

Plusieurs options s'offrent pour le développement urbain :

- La poursuite de l'urbanisation en direction des espaces agricoles

Elle peut être coûteuse en termes d'extension des réseaux collectifs (assainissement, eau, électricité). Mais elle est « facile » sur le plan du développement : espaces plats, peu de contraintes en matière de risques, une bonne exposition. Elle aurait plusieurs conséquences irrémédiables : la destruction des derniers territoires de production agricole de la commune, la fragmentation accrue des espaces naturels et la destruction des derniers secteurs de corridors.

- La mobilisation des interstices de l'espace urbanisé

Ces espaces sont nombreux, ils sont majoritairement des grands jardins de propriétés habitées. Ces secteurs sont desservis par les réseaux sont situés au cœur de la vie du village et en secondes lignes. Ils pourront voir une urbanisation avec une densification accrue.

- Le changement de destination de certains bâtiments

Les bâtiments agricoles de la commune ont la plupart une architecture typique du Vexin mais ils n'ont aujourd'hui plus tous la même utilité que par le passé. Cet espace bâti situé dans le bourg représente donc un potentiel de reconversion à travers un changement de destination en logements.

2 L'étude du potentiel foncier mobilisable à Frémenville

Environ 1,1ha de divisions de grands jardins représentent un potentiel de densification de l'espace bâti actuel. Une forte rétention foncière est tout de même à prévoir en sachant que malgré les possibilités ces dernières années, ces espaces n'ont vu aucun projet sortir de terre.

Le potentiel densifiable à Frémenville est d'environ 1,1 hectares en division parcellaire.

En partant du principe qu'il ne sera pas possible de bâtir l'entièreté de la superficie des parcelles mutables (division parcellaire), il convient d'appliquer un coefficient de rétention foncière afin de ramener cette superficie à un chiffre jugé plus proche de la réalité.

Coefficients de rétention :

- **Parcelle mutable (ou division parcellaire) : 50%, soit = $1,1 \times 0,5 = 0,55$ ha de surface estimée comme étant bâtie d'ici à 2030.**

Comme vu précédemment, la densité moyenne des espaces d'habitat à Frémenville est de 6,3 log./ha.

Le potentiel de logements au sein de l'enveloppe bâtie constituée est ainsi réparti comme suit (après application des coefficients de rétention foncière) :

- **En parcelles mutables : $0,55 \times 6,3 = 3$ logements**

Le potentiel constructible au sein de l'enveloppe bâtie constituée de Frémenville est ainsi estimé à environ **3 logements**.

Potentiel densifiable à Frémainville en 2015



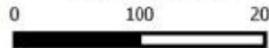


CARTE 2
Zoom sur les secteurs à enjeux
d'urbanisation
Frémainville

-  *Partie actuellement urbanisée (PAU)*
- Secteur à enjeux d'urbanisation**
-  *Bâti agricole, industriel ou vacant avec changement de destination possible*
-  *Secteur à faible densité*
-  *Limite du Parc*
-  *Limite communale*

 Source : Orthophotos IGN (2015); Autres données PNRVF.
Carte réalisée par le PNRVF, juin 2015.

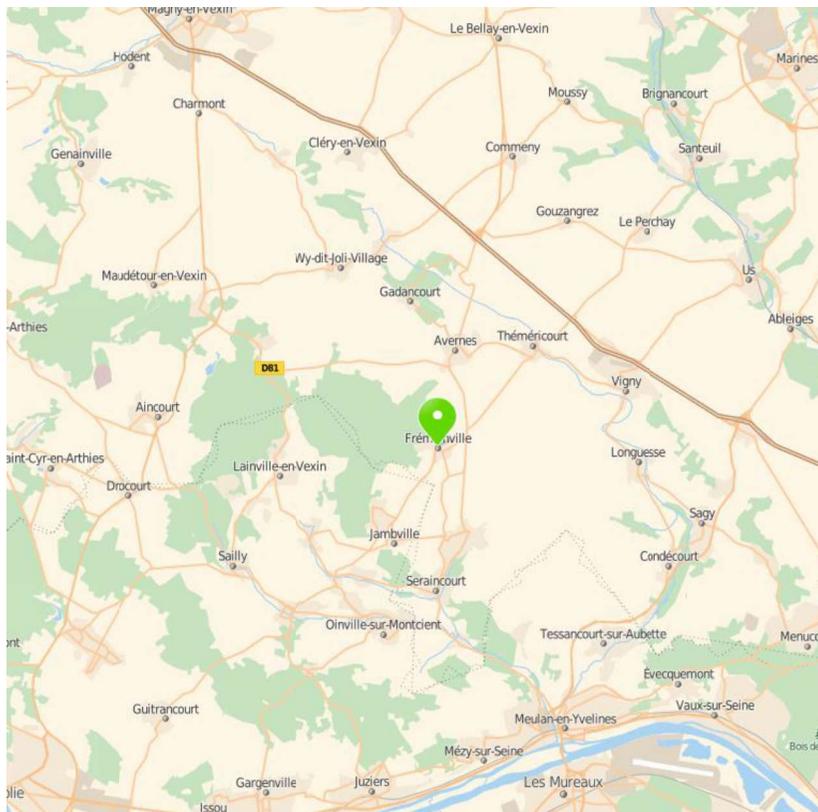
0 100 200 m



IV. CONTEXTE HUMAIN

1 Réseau viaire et déplacements automobiles

1.1 Le réseau de voirie



La commune de Frémainville est desservie par la RD51 et la Rd43 qui permettent de rejoindre la RD14 notamment. La route qui rejoint Cergy-Magny puis Rouen est très structurante pour le territoire du Vexin. La commune de Frémainville est située à proximité immédiate de cet axe ce qui la rend très facilement accessible. De plus, la commune dessert

facilement la vallée de la Seine avec Les Mureaux notamment mais surtout Mantes-la-Jolie.

1.2 Le stationnement

Le bourg de Frémainville arbore un profil caractéristique du Vexin, avec des voies de circulation plutôt étroites et sinueuses, composées de trottoirs, de murs en pierre, ... La faible emprise publique existante et les enjeux patrimoniaux font que les espaces disponibles pour l'aménagement de nouveaux espaces de stationnement sont assez réduits.

Les principaux espaces de stationnement à Frémainville sont situés :

- Sur la place Albert Hamot, à proximité de la Mairie dans le cœur de bourg,
- Rue du Bout Sirop, en sortie du village, aux abords de l'école,
- Rue du Puits, au niveau du cimetière.

Ainsi, on compte sur la place Albert Hamot une quinzaine de places, tandis que l'espace de stationnement situé au niveau de l'école (rue du Bout Sirop) peut accueillir un maximum d'environ douze véhicules. Le stationnement au niveau du cimetière reste assez limité, de l'ordre d'une dizaine de places maximum.

Des véhicules peuvent par ailleurs se stationner au niveau de la rue du Pavé, même si celle-ci demeure assez peu adaptée au stationnement, face à l'église (5 places) ou encore face au corps de ferme de La Vauzelle (5 à 10 places sur les bas-côtés).

La rue des Ormeteaux peut quant à elle permettre le stationnement d'une vingtaine de véhicules.



Au total, jusqu'à 70, voire 80 véhicules peuvent se stationner sur l'espace public de Frémainville.

En revanche, celui-ci n'offre pas de place de stationnement véritablement dédiée aux véhicules hybrides ou électriques, ni même de parc ouvert pour le stationnement des vélos.

2 Les transports collectifs

2.1 Le service départemental de cars

La commune est desservie en transport en commun par deux lignes départementales. La première ligne est la 95-23 qui relie Banthelu à Pontoise. L'autre tracé est la ligne 95-25 qui relie Gadancourt-Vigny pour rejoindre le collège notamment.



2.2 Le covoiturage

Qu'est-ce que le covoiturage ?

Le covoiturage consiste en l'utilisation d'un véhicule par un conducteur non professionnel et un (ou plusieurs) passager(s) dans le but d'effectuer tout ou partie d'un trajet commun. Concrètement, il vise à mettre en relation des individus effectuant un trajet qu'ils effectuaient jusque-là seuls.

Le covoiturage est une pratique qui connaît un essor important en France depuis quelques années.

Cet essor s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs : augmentation du coût de l'énergie et prise de conscience collective des enjeux environnementaux notamment.

La pratique du covoiturage par les habitants de la commune d'Avernes reste difficile à appréhender pour plusieurs raisons :

- Il s'agit d'une pratique qui prend différentes formes (domicile-travail, domicile-études, longue distance ou loisirs), donc très variable dans le temps et l'espace
- Il s'agit d'une pratique qui s'organise le plus souvent de manière informelle entre 2 (ou plus) covoitureurs. Il est donc difficile de mesurer l'ampleur du phénomène du fait que la majeure partie des covoiturages est invisible.

La commune de Frémainville est située dans une zone pauvre en aires de covoiturage gérées par le département. Il n'y a pas d'aire de covoiturage officielle gérée par le département.

2.3 La desserte SNCF

La gare la plus proche est la gare d'US. Cette gare est située à 20mn en voiture. Elle n'est pas accessible à pied (plus de 2h de marche).

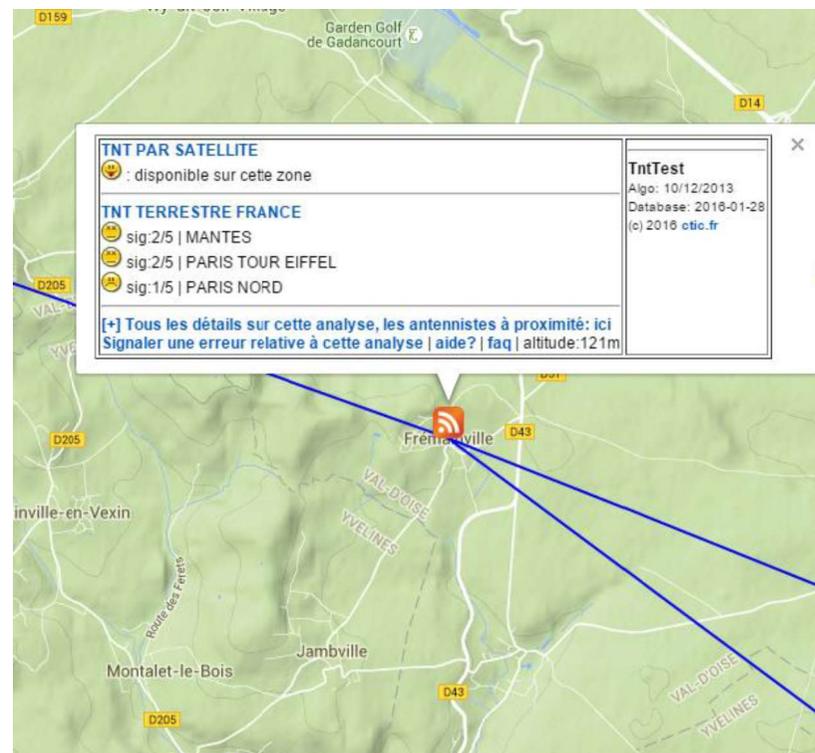
2.4 Les déplacements piétonniers

Le recours à la marche à pied ou au vélo pour les trajets du quotidien à l'échelle de la commune est peu aisé de par les voies étroites et aucune partie réservée aux cyclistes.

3 Les réseaux numériques

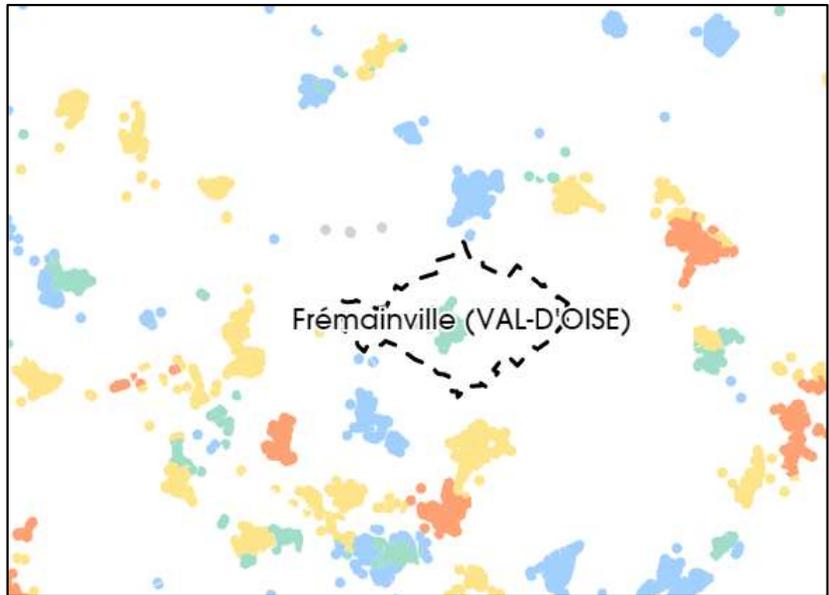
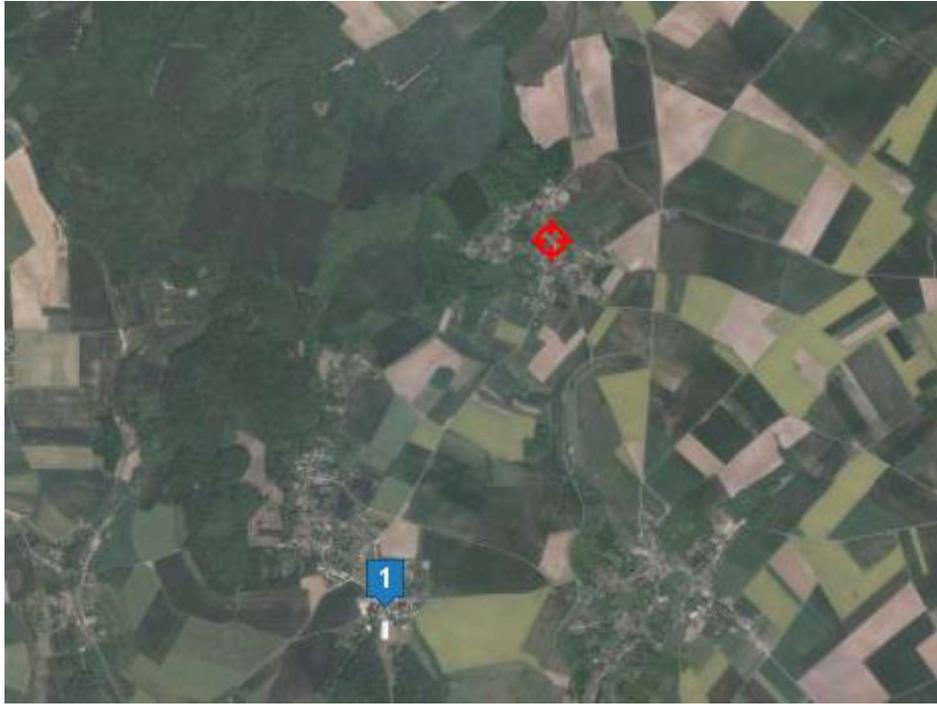
3.1 La TNT

La commune reçoit parfaitement le réseau de la Télévision Numérique Terrestre (réseau hertzien) et le satellite.



3.2 Les antennes relais

Le réseau mobile est accessible par les antennes de Vigny qui sont situées sur le château d'eau de la commune.



3.3 L'accès à Internet par ADSL

L'accès au réseau Internet est de très mauvaise qualité.

3.4 Les servitudes d'utilité publiques (SUP)

Les servitudes d'utilité publique représentent les limites administratives au droit de propriété au bénéfice de personnes publiques, des concessionnaires de services ou de travaux publics ou des personnes privées (réalisant une activité d'intérêt général).

Frémainville dispose de deux servitudes d'utilité publiques.

La première est représentée par la porte du presbytère située place de l'Église, cette servitude datant de 1950 émane du Ministère de la Culture et du Ministère de l'Écologie.

S'agissant de la protection de sites, la commune fait partie du périmètre de la servitude de l'ensemble du Vexin français.



SYNTHESE ANALYSE URBAINE

Analyse urbaine
Atouts
<ul style="list-style-type: none">- Une croissance urbaine modérée- Une faible consommation foncière ces dernières années- Des bâtiments agricoles au cœur de l'espace bâti- Un espace aéré entre le centre ancien et la Grue
Opportunités
<ul style="list-style-type: none">- Créer des liaisons entre les deux secteurs urbanisés

Analyse urbaine
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">- Une circulation et du stationnement parfois difficile- Peu de possibilité de densification
Menaces
<ul style="list-style-type: none">- Une urbanisation augmentant l'exposition aux risques de ruissellement- Accentuation des problèmes liés aux stationnements



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE