



Plan Local d'Urbanisme

Document 1c :

Rapport de Présentation Partie 3 : Justifications du Projet

Arrêt : 09 avril 2019

Approbation : 05 février 2020

FREMAINVILLE





TABLE DES MATIERES

I. Justification des choix retenus pour établir le projet 7

1	La réflexion autour des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2030	7
1.1	Rappel des tendances démographiques récentes	7
1.2	Le cadre dressé par les documents de rang supérieur	7
	Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)	7
	La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf) ...	7
2	Méthodes de calculs et d'évaluation des besoins	9
2.1	L'hypothèse démographique retenue	9
2.2	L'évaluation des besoins en logements.....	9
	L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille moyenne des ménages.....	9
	L'hypothèse retenue pour l'accueil de nouveaux habitants	9
	L'hypothèse retenue pour l'évolution des logements vacants ..	10
	Le renouvellement du parc de logements	10
	Le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique retenu	10
3	La résultante : l'estimation des besoins en foncier	11
3.1	Les capacités à construire en densification urbaine	11
3.2	En conclusion.....	11
4	Bilan du projet par rapport aux documents de rang supérieur ..	13
4.1	Bilan par rapport au SDRIF	13

4.2	Bilan par rapport à la Charte du PNRVf.....	13
-----	---	----

II. Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces..... 27

1	La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur	27
1.1	Le Schéma Directeur d'Île-de-France	27
	Rappel des objectifs du SDRIF applicables à la commune de Frémainville	27
	Bilan du PLU au regard des objectifs du SDRIF.....	29
	La traduction des orientations du SDRIF à travers le PLU de Frémainville	30
1.2	La Charte du PNRVf.....	36
	Rappel des objectifs de la Charte applicables à la commune de Frémainville	36
	La traduction des objectifs de la Charte à travers le PLU de Frémainville	36
1.3	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie	36
	Rappel des objectifs du SDAGE applicables à la commune de Frémainville	36
	La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU de Frémainville	40
1.4	Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France	43
	Rappel des objectifs du PDUIF applicables à la commune de Frémainville	43
	La traduction des objectifs du PDUIF à travers le PLU de Frémainville	45

2	Les autres documents de rang supérieur et leur prise en compte par le PLU.....	47	La zone à urbaniser	70	
2.1	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France 47		La zone agricole.....	70	
	Rappel des objectifs du SRCE applicables à la commune de Frémainville	47	La zone naturelle	71	
	La traduction des objectifs du SRCE à travers le PLU de Frémainville	52	5	La justification des règles applicables aux zones	71
2.2	Le Schéma Régional Climat Air Energie	56	5.1	L'organisation générale du règlement.....	71
	Rappel des objectifs du SRCAE applicables à la commune de Frémainville	56	5.2	La justification des règles appliquées	73
	La traduction des objectifs du SRCAE à travers le PLU de Frémainville	58		La zone urbaine	73
2.3	Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise	60		La zone à urbaniser	78
3	Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	60		La zone agricole.....	82
3.1	Rappel des grandes orientations du PADD.....	60		La zone naturelle	87
3.2	Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme	61		Les autres règles et limitations de l'usage du sol	92
	Les principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme	61	6	Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leur justification	94
	Le respect de ces principes par le PADD	62	6.1	Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU.....	94
4	Le règlement graphique : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones.....	63	6.2	Justification de l'élaboration des OAP	95
4.1	La traduction des orientations du PADD	64		L'OAP du Verger	95
4.2	La présentation des différentes zones du PLU.....	70		L'OAP de la ferme de la Vauzelle	97
	La zone urbaine.....	70		L'OAP du secteur de la Grue.....	99
				L'OAP de la ferme du Bout Sirop.....	100
				L'OAP rue du Pavé.....	102
			7	Justification des différents sous-secteurs définies à travers le règlement.....	103
			7.1	Les emplacements réservés.....	103



Rappel	103	2.1	Le fonctionnement des indicateurs	119
Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU	103	2.2	Les indicateurs de suivi	121
7.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)	104			
Rappel	104			
Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU.....	104			
III. La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	106			
1 Rappel de la consommation foncière observée entre 2000 et 2015	106			
2 L’impact du PLU sur la consommation foncière.....	107			
2.1 L’évolution des espaces à travers l’analyse des zones du PLU	107			
Evolution des surfaces entre le POS et le PLU	107			
2.2 La consommation foncière prévue à travers le PLU	107			
Rappel de l’estimation des besoins en foncier pour la production				
de logements	107			
IV. Analyse de l’impact du PLU sur l’environnement	108			
1 La prise en compte de l’environnement par le projet communal et				
sa traduction réglementaire	108			
2 L’analyse et la description des effets et des incidences du PLU sur				
l’environnement	112			
V. Les indicateurs de suivi et d’évaluation du PLU	118			
1 Rappel du contexte réglementaire	118			
2 Les indicateurs de suivi et d’évaluation du PLU de Frémainville				
119				

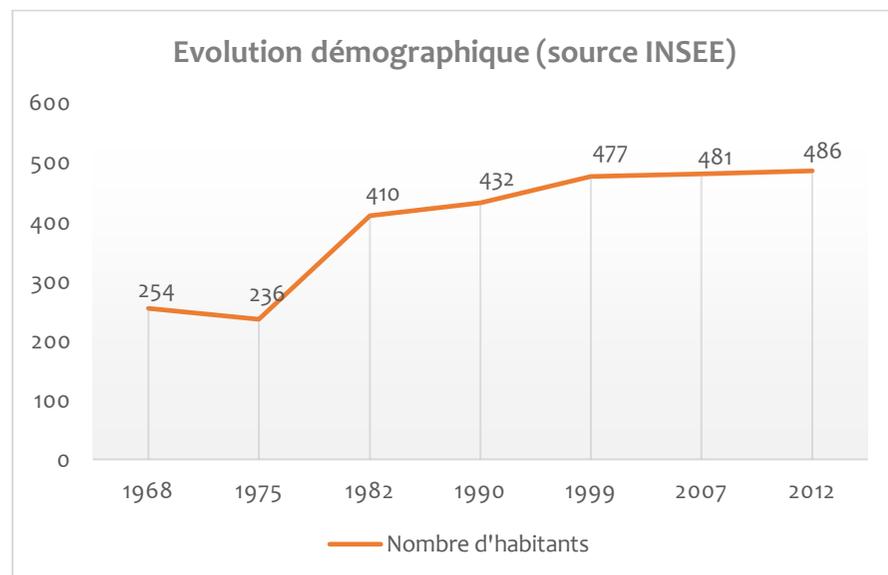


I. Justification des choix retenus pour établir le projet

1 La réflexion autour des hypothèses de développement démographique à l'horizon 2030

1.1 Rappel des tendances démographiques récentes

La commune de Frémainville se caractérise par une croissance démographique continue depuis la fin des années 70. La population communale a doublé sur ces 40 dernières années. Cette croissance s'est stabilisée entre 1999 et 2012. La commune observe une croissance de +0,2%/an depuis 1999.



1.2 Le cadre dressé par les documents de rang supérieur

Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)

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% ou de 10%** pour les pôles gare 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.

La Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf)

La Charte du Parc présente le projet territorial du Vexin français adoptée en 2008 par tous les acteurs jusqu'à 2019. 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, pour 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 : patrimoine 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 ».

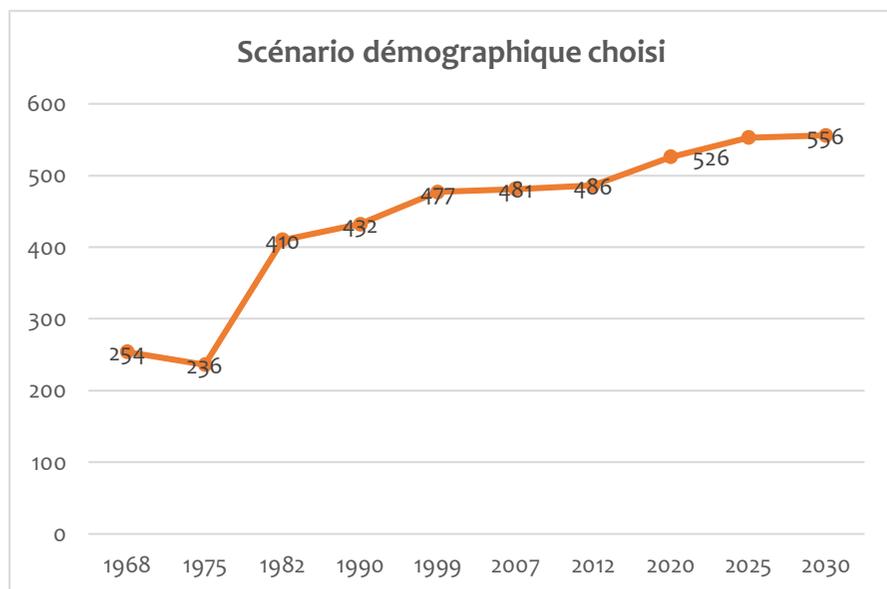
Avec une croissance démographique inférieure à 0,75%, la commune peut ouvrir de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans la limite de la zone blanche sous réserve d'optimiser les tissus bâtis existants au sein de la partie actuellement urbanisée.



2 Méthodes de calculs et d'évaluation des besoins

2.1 L'hypothèse démographique retenue

Le projet démographique est d'accueillir environ 70 habitants supplémentaires entre 2012 et 2030. Cette croissance démographique est basée sur la volonté de suivre une croissance démographique maximale de l'ordre de +0,75%/an depuis 1999.



2.2 L'évaluation des besoins en logements

L'hypothèse retenue pour l'évolution de la taille moyenne des ménages

La commune observe une taille moyenne des ménages de 2,7 en 2012. Il s'avère que la tendance est à la diminution et qu'une moyenne de 2,5 personnes par ménage en 2030 est envisagée vue les tendances intercommunales. En estimant cette diminution de la taille moyenne des ménages, la commune prévoira 14 logements supplémentaires pour absorber ce phénomène national.

Taille des ménages en	Parc de logements à population égale		Besoin de logements pour maintenir la population actuelle	
	2030	2012		2030
2,5		180	194	14

L'hypothèse retenue pour l'accueil de nouveaux habitants

La commune entend accueillir 70 habitants supplémentaires en tablant sur une taille moyenne des ménages de 2,5. Un besoin de 28 logements est identifié.

Nouveaux habitants	Besoin de logements pour accompagner le développement démographique
2030	
70	28

L'hypothèse retenue pour l'évolution des logements vacants

La commune observe un taux de logements vacants autour de 4%. N'ayant pas de problématiques particulières, le projet de PLU n'entend pas mener d'opération particulière pour la reconquête des logements vacants.

Le renouvellement du parc de logements

La commune de Frémainville prévoit un besoin de renouvellement du parc ancien. Il est estimé un besoin de 4% de renouvellement du parc tous les 10 ans. Un besoin de production de 8 logements est estimé.

Part du parc	Besoin de logements pour accompagner l'évolution du bâti
2012	
4%	8

Le nombre de logements à construire pour atteindre l'objectif démographique retenu

En tenant compte du besoin en logements pour accueillir 70 habitants ainsi que le desserrement des ménages et le besoin en renouvellement, la commune de Frémainville estime avoir besoin de **produire 50 logements**. Depuis 2012 (date de base de la projection démographique et du besoin en logements à l'horizon 2030), ce sont 23 logements qui ont été construits à Frémainville :

- 20 logements construits sur le site de la Ferme du Parc
- 3 logements construits sur le site des Ormeteaux

C'est pourquoi le projet de PLU entend permettre la production d'environ **27 logements** d'ici à 2030.

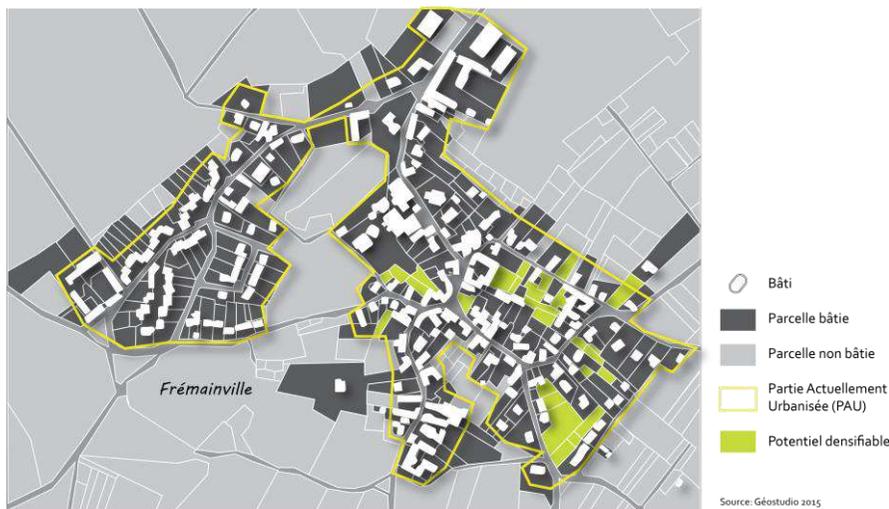
Besoin de logements pour			TOTAL		Nbre annuel
maintenir la population actuelle	accompagner le développement démographique	accompagner l'évolution du bâti	-23 logements construits depuis 2012		
14	28	8	50	27	3

3 La résultante : l'estimation des besoins en foncier

3.1 Les capacités à construire en densification urbaine

La commune de Frémainville observe un potentiel d'environ 1,1 hectare de parcelles mutables.

Potentiel densifiable à Frémainville en 2015



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 Frémainville est ainsi estimé à environ **3 logements**.

3.2 En conclusion

L'objectif donné par le PADD (Axe 1) est de produire environ 50 logements entre 2012 et 2030 pour atteindre l'objectif démographique fixé (environ 556 habitants).

Etant donné que 23 logements ont déjà été produits depuis 2012, ce sont 27 logements qui restent à produire pour atteindre l'objectif donné par le PADD.

L'analyse du potentiel densifiable ayant révélé que seuls 3 logements environ pouvaient réellement être bâtis au sein des parcelles mutables du village, il s'avère alors nécessaire de construire des logements en dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU).

La commune de Frémainville comprend plusieurs corps de ferme qui seraient à même d'être divisés pour permettre la construction de nouveaux logements dans l'avenir. Pour autant, le coût et l'importance des aménagements et travaux engagés étant assez élevés, il convient d'appliquer un coefficient de rétention foncière assez fort (50%) au potentiel de logements constructibles estimé au départ pour chaque corps de ferme. Ainsi, le nombre de logements retenus après rétention est le suivant :

dans la PAU		Nombre de logements estimé
dents creuses	0	0
parcelles mutables	1,1 ha	3
		3
hors PAU		
changement de destination		
<i>Ferme de la Vauzelle</i>		4
<i>Ferme du Bout Sirop</i>		6
<i>Rue du Pavé</i>		6
		16
	total	19

Le potentiel des corps de ferme s'avère ainsi trop juste pour atteindre l'objectif de production de 27 logements.

Le secteur du Verger a donc été retenu par les élus de la commune pour compléter le potentiel de logements constructibles et ainsi assurer la traduction d'un point de vue réglementaire de l'objectif du PADD. Ce secteur du Verger permettant par ailleurs de relier le centre ancien et le secteur de la Grue dans le cadre d'un projet situé sur un terrain communal. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation cadre l'aménagement de ce site qui revêt des enjeux importants en matière d'intégration paysagère, de gestion des sols et du risque de ruissellement des eaux pluviales.



4 Bilan du projet par rapport aux documents de rang supérieur

4.1 Bilan par rapport au SDRIF

Le SDRIF identifie 30,19 hectares de terrains faisant partie de la zone urbanisée. Le projet de PLU ne doit pas permettre plus de 5% d'extension de cette zone urbanisée soit 1,5 hectare. Le projet de PLU identifie seulement 0,4 hectare d'extension de la zone urbanisée (site du Verger) ce qui est nettement moins que le calibrage de départ prévu dans le PADD. Le PLU est donc vertueux au niveau de sa consommation foncière.

La situation de la commune au regard du SDRIF, fait qu'elle est considérée comme un espace urbanisé à optimiser. Les élus ont fait le choix d'une très faible extension de la zone urbanisée (+0,4 hectare). Le reste des possibilités est situé en dents creuses, parcelles mutables ou changements de destination.



Les espaces urbanisés

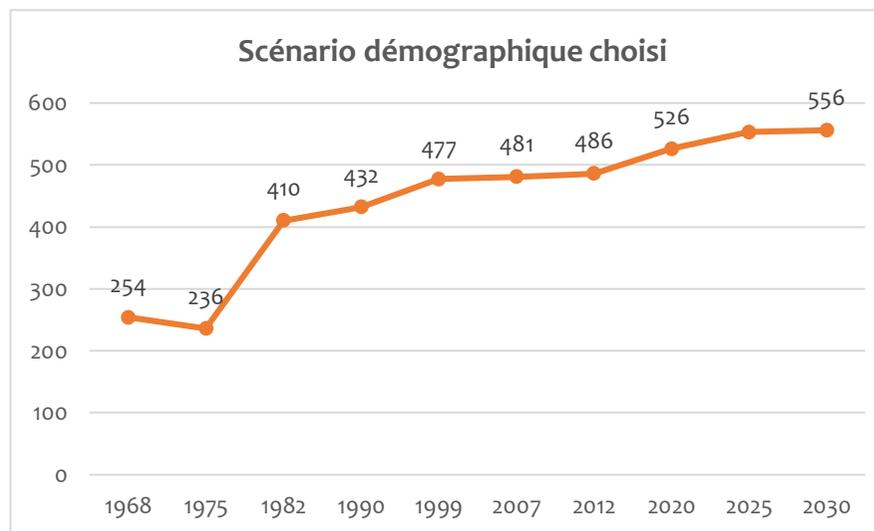
- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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

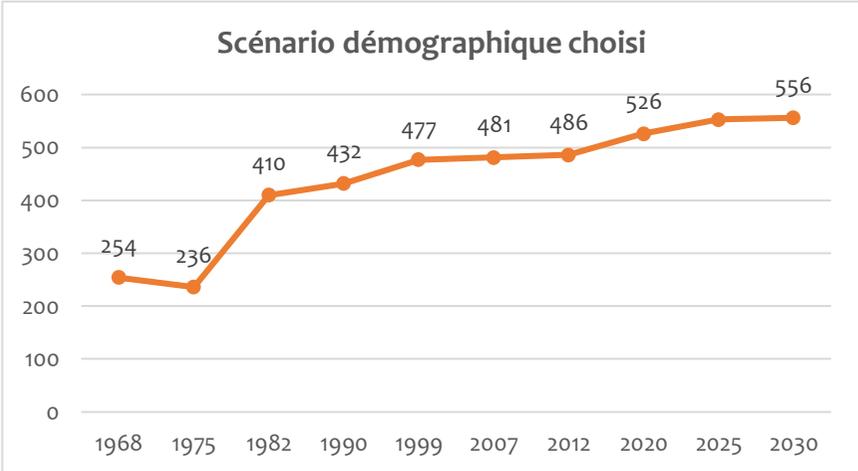
4.2 Bilan par rapport à la Charte du PNRVf

La charte du PNRVf demande à ce que les communes n'excèdent pas, depuis 1999, une croissance démographique supérieure à 0,75%/an. Les élus ont fait le choix de retenir les possibilités maximales de croissance démographique en respectant la charte du PNRVf. Avec un objectif d'atteindre 556 habitants en 2030, cela permettrait à la commune d'observer une croissance démographique annuelle depuis 1999 de +0,75%/an.



Objectif	Sous-objectifs	Traduction dans le PLU
Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation	<u>Art 2. Respecter le Plan de Référence de la Charte du Parc</u>	<p>Dans le PADD Le PADD indique que toute extension de l'urbanisation est interdite hors zones blanches (Axe 1 ; objectif 4).</p> <p>Dans le règlement et zonage Les contours des zones U épousent les Parties Actuellement Urbanisées (PAU). De plus, l'habitat isolé est situé en zone Nh afin de limiter l'urbanisation à l'extension de l'existant ou des annexes.</p>
	<u>Art2. Maîtriser l'évolution démographique</u>	<p>Dans le rapport de présentation L'analyse de la consommation foncière a été réalisée entre 2000 et 2015 avec une distinction entre la consommation de terres agricoles et de terres naturelles mais aussi entre production d'équipements ou de logements. De plus, il a été analysé la consommation foncière en densification et celle en étalement.</p> <p>Dans le PADD Dans l'axe 1 (objectif 4), la commune se fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace. Il est annoncé un objectif de 0% de consommation de terres agricoles.</p> <p>Dans le règlement et zonage Le zonage reprend les limites des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) pour le contour des zones U. L'extension de l'enveloppe bâtie se fait uniquement sur le secteur du Verger situé dans la zone blanche du plan de référence du PNRVf.</p> <p>Précisions La commune observe depuis 1999 une croissance démographique très légère, de l'ordre de +0,15%/an. Le PLU est calibré pour accueillir environ 70 habitants supplémentaires, ce qui permettrait à la commune d'atteindre environ 556 habitants d'ici 2030. Cette évolution permettrait</p>



		<p>d'avoir une croissance démographique annuelle moyenne de +0,75% depuis 1999.</p>  <table border="1"><caption>Scénario démographique choisi</caption><thead><tr><th>Année</th><th>Population</th></tr></thead><tbody><tr><td>1968</td><td>254</td></tr><tr><td>1975</td><td>236</td></tr><tr><td>1982</td><td>410</td></tr><tr><td>1990</td><td>432</td></tr><tr><td>1999</td><td>477</td></tr><tr><td>2007</td><td>481</td></tr><tr><td>2012</td><td>486</td></tr><tr><td>2020</td><td>526</td></tr><tr><td>2025</td><td>545</td></tr><tr><td>2030</td><td>556</td></tr></tbody></table>	Année	Population	1968	254	1975	236	1982	410	1990	432	1999	477	2007	481	2012	486	2020	526	2025	545	2030	556
Année	Population																							
1968	254																							
1975	236																							
1982	410																							
1990	432																							
1999	477																							
2007	481																							
2012	486																							
2020	526																							
2025	545																							
2030	556																							
	<p><u>Art 3. Optimiser les tissus bâtis existants</u></p>	<p><u>Dans le rapport de présentation</u></p> <p>Le potentiel foncier a été diagnostiqué dans le rapport de présentation.</p>																						

Potentiel densifiable à Frémainville en 2015



Dans le PADD

Dans l'axe 1 (objectif 4) la commune prévoit dans son projet de mettre la priorité sur le potentiel densifiable.

Précisions

Le potentiel de densification dans les Parties Actuellement Urbanisées a permis à la commune d'identifier un besoin en foncier en extension limitée. Le besoin de 27 logements ne pouvait pas être prévu sur les 1,1 hectare de potentiel en dents creuses et parcelles mutables (propriétaires multiples et parcelles non accessibles en secondes lignes).

Le choix s'est donc porté sur le secteur du Verger et celui-ci est couvert d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'extension sera maîtrisée puisque le site représente 9 500 m² mais seulement 2 500 m² sont destinés à accueillir des constructions à



		vocation résidentielle. Le reste du site doit rester perméable aux eaux de pluie.
	<u>Art 3. Promouvoir des formes d'urbanisation plus denses</u>	<p>Dans le rapport de présentation</p> <p>Le diagnostic a permis d'analyser les typologies, les dimensions, les volumes des constructions, leur emplacement par rapport aux voies et limites séparatives, ainsi que le traitement de leurs abords.</p> <p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Des règles d'emprise au sol mais aussi d'alignements ont été inscrites dans le règlement écrit afin de promouvoir des formes d'urbanisation plus denses.</p> <p>Dans les OAP</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont systématiquement présentes sur les sites projets. Elles indiquent une densité moyenne et permettent de retrouver une cohérence d'aménagement.</p> <p>Précisions</p> <p>La densification est au cœur du projet de PLU de Frémainville. Une moyenne de 13 logements par hectare est annoncée dans le PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont permis de traduire cette volonté avec une densité moyenne demandée sur chaque site projet.</p>
	<u>Art 3. Promouvoir une qualité des aménagements exemplaires</u>	<p>Dans le règlement</p> <p>Le PLU prévoit des règles fines sur les clôtures. Elles sont détaillées avec les clôtures en front de rue, les clôtures sur les limites latérales et les clôtures en fond de parcelle et en limite de zones naturelles et/ou agricoles. Ces règles permettent une harmonie entre les constructions nouvelles et actuelles. Elles permettent d'avoir une qualité paysagère intéressante sur les parties extérieures de l'espace bâti. De plus, les</p>



		<p>espaces de transitions entre les espaces bâtis et les espaces naturels sont réglementés afin que le passage de la petite faune soit possible.</p> <p>Dans les OAP</p> <p>Sur les questions d’accessibilité, les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentes sur tous les sites projets que ce soit en zone AU (obligatoire) mais aussi dans des unités foncières présentes en zone U. Elles permettent de cadrer les futurs accès afin de mutualiser au maximum et éviter ainsi les accès multiples. De plus, elles permettent de créer des continuités avec l’existant notamment pour les accès piétons.</p>
	<p><u>Art 2. Maîtriser le processus opérationnel</u></p>	<p>Précisions</p> <p>Il a systématiquement été réalisé une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur chaque site projet, que ce soit pour de l’ouverture à l’urbanisation ou pour des sites aux changements de destinations. Le guide méthodologique du PNR « <i>le devenir des corps de ferme</i> » a été utilisé tout au long de la procédure pour accompagner l’évolution de deux corps de ferme sur la commune. Il y a donc 5 OAP sur le PLU de Frémainville dont 2 sur des corps de ferme.</p>
<p>Objectif 2 : Favoriser l’équilibre social et fonctionnel</p>	<p><u>Art 4. Favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par une politique volontariste de l’habitat</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation</p> <p>Le diagnostic habitat a permis de faire ressortir les caractéristiques du parc de logements sur la commune et notamment les typologies de logements existants et la vacance de ces logements qui se révèle faible (4% en 2012).</p> <p>Dans le PADD</p> <p>Dans l’axe 1 (objectif 3) la commune annonce une volonté de diversification du parc de logements à travers les nouvelles opérations.</p>



		<p>Dans les OAP</p> <p>Les OAP ont permis de fixer des orientations pour définir une programmation mixte de logements répondant aux besoins par secteur en variant les tailles et les typologies. Une offre diversifiée (secteur privé, secteur public, accession à la propriété, locatif conventionné, habitat individuel et collectif) permettant de créer un parcours résidentiel cohérent, a été prévu.</p> <p>Précisions</p> <p>Bien que la commune de Frémainville soit une commune rurale du Vexin, les élus ont souhaité favoriser la mixité à travers la production des futurs logements. Une OAP sur le site du Verger permet la production de 25% de logements locatifs et de 25% de logements de type T2 ou T3 afin de créer de la mixité dans le parc de logements.</p> <p>L'OAP de la ferme Vauzelle, demande également une mixité des logements avec la production de 25% de T2 ou T3.</p>
	<p><u>Art 4. Permettre la mixité fonctionnelle</u></p>	<p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Dans les zones urbaines, il est permis l'accueil d'activités économiques de proximité et d'activités artisanales non nuisantes de tailles réduites.</p> <p>Dans les OAP</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant les corps de ferme favorisent la mixité fonctionnelle avec la possibilité de mêler résidentiel et activité économique.</p> <p>Précisions</p> <p>La mixité fonctionnelle se retrouve dans l'ensemble de l'espace bâti de la commune ainsi que dans les corps de ferme. L'ensemble de ces espaces sont situés en zone Ua ou Ub. Dans ces zones, le règlement écrit permet l'implantation des habitations, des commerces et activités de service (hormis commerce de gros) et des équipements d'intérêts</p>





		<p>collectifs et services publics. Les activités de secteurs secondaires et tertiaires sont admises hormis les industries et les entrepôts.</p>
	<p><u>Art 13. Prendre en compte l'activité agricole et son support</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation</p> <p>Une concertation agricole a été réalisée afin d'échanger avec le monde agricole. Des questionnaires personnalisés ont été distribués mais les exploitants ont très peu répondu aux questions d'où un manque d'informations détaillées sur les exploitations présentes sur la commune.</p> <p>Dans le PADD</p> <p>La commune affiche une volonté de ne pas consommer de terres agricoles (axe 1 ; objectif 4) afin de préserver cette activité économique.</p> <p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Il a été défini des règles de hauteurs plus importantes que dans le POS afin que le document d'urbanisme ne soit pas un frein au développement de l'activité. En contrepartie, il a été créé des sous-secteurs de la zone A afin que les règles de hauteurs soient en cohérence avec les enjeux paysagers.</p> <p>Précisions</p> <p>Les bâtiments agricoles en activité ont été placés en zone agricole. Seuls les anciens corps de ferme ont été mis en zone urbaine pour leur permettre d'évoluer vers une mixité fonctionnelle.</p> <p>Les élus ont fait le choix de 0% de consommation de terres agricoles dans leur PADD. Le PLU a donc mis toutes les terres agricoles en zone A. Il y a deux sous-secteurs de la zone A : un sous-secteur Ap préservant totalement ces espaces de toutes nouvelles constructions pour préserver les enjeux paysagers et un sous-secteur Ar où les bâtiments agricoles peuvent s'implanter près du bourg mais avec des hauteurs limitées.</p>

Objectif 3 : Préserver le patrimoine bâti	<u>Art 11. Inventorier, préserver et valoriser le patrimoine rural</u>	<p>Dans le rapport de présentation</p> <p>Une identification des éléments remarquables du paysage a été réalisée (Annexe 12). Cette identification s’est nourrie des fiches Visiau et d’une sortie terrain avec les élus.</p> <p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Le plan de zonage localise les éléments remarquables du paysage au titre du L. 151-19 du code de l’Urbanisme.</p> <p>Précisions</p> <p>L’OAP du Verger précise bien qu’il ne faille pas toucher au mur situé le long de la rue de la Source lors de la création de l’accès.</p> <p>L’OAP de la Grue permet la préservation de l’organisation du site avec ses écrans de verdure et ses espaces aérés.</p> <p>La prairie située au sud de la rue de la Source est préservée au titre des éléments paysagers remarquables du L. 151-23 du Code l’Urbanisme.</p>
	<u>Art 10. Encourager et encadrer la mutation du bâti vacant</u>	<p>Dans les OAP</p> <p>Le guide du PNR « <i>le devenir des corps de ferme</i> » a été utilisé systématiquement pour paramétrer les OAP sur les deux corps de ferme en mutation.</p>
	<u>Art 12. Transmettre l’identité architecturale du Vexin français</u>	<p>Dans le PADD</p> <p>Dans l’axe 2 (objectif 1), les élus annoncent vouloir identifier les éléments remarquables du paysage afin de les préserver.</p> <p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Le règlement écrit travaillé par les élus, le bureau d’études, la DDT et le PNR a permis d’assurer la préservation de l’identité architecturale du Vexin français. L’implantation, les volumes bâtis, les clôtures différenciées entre le front de rue et l’arrière des parcelles et les accès</p>

		ont été réglementés afin de trouver une cohérence par rapport à l'existant.
Objectif 4 : Préserver le paysage	<u>Art 3. Intégrer les recommandations de la charte paysagère</u>	<p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Une ceinture verte a été délimitée à travers la mise en place de zones Nj entre l'espace bâti et les espaces naturels/agricoles.</p> <p>Dans les OAP</p> <p>Les corps de ferme sont cadrés pour leur évolution par des OAP afin de préserver l'identité paysagère du Vexin.</p>
	<u>Art 3. Maintenir des trames éco-paysagères et des ceintures vertes autour du village</u>	<p>Dans le règlement et zonage</p> <p>Des zones Nj (naturelles jardins) ont été mises en place dans le zonage. Ces zones ont vocations à créer une ceinture verte autour de l'espace bâti mais aussi de créer un espace tampon entre l'espace bâti et les espaces agricoles.</p> <p>Ont été classé en zone N les secteurs à protéger en raison de leur richesse en milieux d'intérêt écologique ou de la diversité paysagère (ceintures vertes des villages, buttes boisées, versants et fonds de vallées, grands ensembles boisés). Dans les secteurs de prairies, sont toutefois permis la construction limitée d'abris pour animaux ou de bâtiments d'élevage agricole afin d'en garantir la pérennité, sous réserve que ces constructions ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager des sites.</p>
	<u>Art 3. Préserver le grand paysage</u>	<p>Dans le rapport de présentation</p> <p>L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) fait une analyse des sensibilités paysagères. De plus, une carte fournie par la DDT résume les sensibilités paysagères sur la commune.</p> <p>Deux sous-secteurs de la zone agricole ont été mis en place. Un sous-secteur Ap préservant totalement ces espaces de toutes nouvelles constructions pour préserver les enjeux paysagers et un sous-secteur Ar</p>

		<p>où les bâtiments agricoles peuvent s’implanter près du bourg mais avec des hauteurs limitées.</p> <p>Les espaces boisés sont situés en zone naturelle et couverts par des Espaces Boisés Classés.</p>
<p>Objectif 5 : Valoriser la biodiversité et les ressources</p>	<p><u>Art 6. Identifier les sites d’intérêt écologique du Plan de Référence</u></p>	<p>Dans l’Etat Initial de l’Environnement Une analyse des composantes de la TVB en intégrant les sites d’intérêt écologique a été réalisée.</p> <p>Dans le PADD Dans l’axe 2 (objectif 3), la commune fixe ses objectifs en termes de protection de la trame verte et bleue.</p> <p>Dans le règlement et zonage Des prairies sont identifiées comme éléments remarquables du paysage au titre du L. 151-23 du Code l’Urbanisme. Les autres éléments végétaux sont des arbres de hautes tiges, des vergers, des haies et des bosquets.</p> <p>Les espaces boisés sont situés en zone naturelle et couverts par des Espaces Boisés Classés.</p> <p>Deux sous-secteurs de la zone agricole ont été mis en place. Un sous-secteur Ap préservant totalement ces espaces de toutes nouvelles constructions pour préserver les enjeux paysagers et un sous-secteur Ar où les bâtiments agricoles peuvent s’implanter près du bourg mais avec des hauteurs limitées.</p>
	<p><u>Art. 7 Assurer une gestion exemplaire des ressources (carrières)</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation Comme indiqué dans la seconde partie du Rapport de présentation (Etat Initial de l’Environnement), la commune de Frémainville ne présente pas de risque particulier en termes de carrières.</p>

	<p><u>Art 8. Limiter les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation L'Etat Initial de l'Environnement recense toutes les informations connues sur les risques naturelles.</p> <p>Dans le PADD Le PADD évoque la volonté de ne pas aggraver les risques naturels sur la commune dans l'axe 2 (objectif 2).</p> <p>Dans le règlement et zonage La gestion des eaux à la parcelle est demandée par le règlement écrit.</p> <p>Des emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation de fossés notamment mais aussi de bassins de rétention d'eau (en lien avec le PNR).</p> <p>Dans l'OAP L'OAP du verger cadre la seule zone AU du PLU afin de prendre en compte les risques de ruissellements identifiés sur ce secteur. Le futur espace bâti sera réalisé en dehors de ces axes.</p>
<p>Objectif 6 : Privilégier les énergies durables et l'éco-mobilité</p>	<p><u>Art 9. Permettre et encourager le recours aux énergies durables</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) aborde la question des consommations énergétiques, de la production et de l'approvisionnement en énergie.</p> <p>Dans le règlement Le règlement autorise l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou autre dispositif de production d'énergie renouvelable.</p>



	<p><u>Art 9. Favoriser le développement de moyens alternatifs à la mobilité individuelle motorisée</u></p>	<p>Dans le rapport de présentation L'Etat Initial de l'Environnement (EIE) analyse le potentiel de développement des modes de déplacements actifs.</p> <p>Dans le règlement et zonage Les chemins ruraux existants ont été identifiés sur le plan de zonage.</p> <p>Dans les OAP La thématique des cheminements doux a été intégrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les besoins en stationnement.</p>
--	--	--



II. JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DE SES PIECES

1 La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

En respect des dispositions de l'article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme qui renvoie à l'article L. 131-1 du même Code, en l'absence de SCoT, le PLU de Frémainville doit être compatible avec :



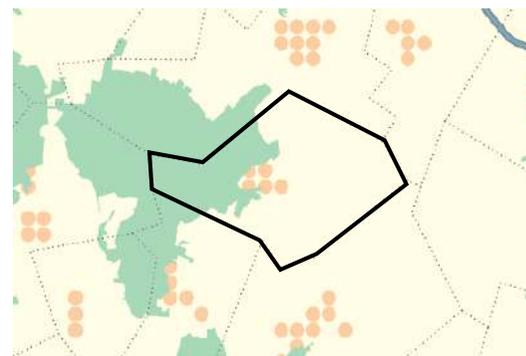
- Le Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF) ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- La charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNRVf).
- Enfin, selon les dispositions de l'article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Frémainville doit également être compatible avec le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).

1.1 Le Schéma Directeur d'Île-de-France

Rappel des objectifs du SDRIF applicables à la commune de Frémainville

Le SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui s'impose aux SCOT et aux PLU en l'absence de SCOT (article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme).

Définitivement approuvé par le Décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, le SDRIF cadre, fixe des limites, impose des orientations mais laisse aux collectivités et aux acteurs publics et privés la responsabilité de la mise en œuvre locale de la politique d'aménagement qu'il porte. De fait, le SDRIF sert de socle aux politiques régionales d'accompagnement, aux politiques sectorielles ou transversales à conforter ou à créer, définissant des actions complémentaires en vue de répondre aux grands défis qu'il a identifiés.



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

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

Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation des espaces naturels, boisés et agricoles, en cherchant à densifier les espaces déjà urbanisés. Le SDRIF invite les communes à maîtriser leur développement urbain et à densifier leur enveloppe urbaine à travers leurs documents d'urbanisme.

Il est inscrit que « les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire.

Il conviendra de :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ;
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines;
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage;

- renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. »

Comme évoqué dans la première partie du Rapport de présentation, la commune de Frémenville peut entreprendre **une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal. Le PLU doit également permettre une augmentation minimale de 10% :

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

Le SDRIF veille par ailleurs à la protection des espaces boisés et naturels, notamment à travers leurs lisières. Comme l'écrit le SDRIF « en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué ».

La commune de Frémenville est en partie couverte par le Bois de Galluis, dont la superficie est supérieure à 100 hectares, si bien que la commune est concernée par l'application de cette disposition du SDRIF.

Bilan du PLU au regard des objectifs du SDRIF

La densité humaine

Telle que présentée dans la première partie du Rapport de Présentation (*Diagnostic, 3. Diagnostic humain, II. Dynamiques socio-économiques, 2. La densité humaine à Frémainville*), la densité humaine mesurée au sein de l'enveloppe bâtie de Frémainville est de 17,3 habitants par hectare.

Objectif du SDRIF 2030 = $17,3$ (densité actuelle) $\times 10\% + 17,3 = 19$
habitants/ ha

- Nombre d'habitants en 2030 : 556 habitants
- Superficie de l'espace urbanisé en 2030 (comprenant les secteurs ouverts à l'urbanisation à travers le règlement graphique du PLU) = 30,6 ha

⇒ **Soit : $19 \times 30,6 = 581$**

⇒ **$581 - 556$ habitants = 25**

Pour atteindre l'objectif emploi-habitants, la commune de Frémainville devrait ainsi comprendre environ 25 emplois sur son territoire en 2030. Il s'agit d'un chiffre cohérent avec le nombre d'emplois actuel qui est de 37 en 2012. Pour autant, le PLU ne prévoit pas de développement économique particulier sur la commune d'ici à 2030 et n'ouvre pas de zone à l'urbanisation en vue du développement d'activités, cette compétence appartenant à l'intercommunalité. L'évolution du nombre d'emplois, si elle doit avoir lieu, ne pourra se faire qu'au coup par coup. Le projet de PLU permet la mixité fonctionnelle en zone U à travers son règlement écrit.

Il est donc possible d'affirmer que la commune de Frémainville pourra répondre à l'objectif du SDRIF en matière de densité humaine à l'horizon 2030.

La densité moyenne des espaces d'habitats

Telle que présentée dans la première partie du Rapport de Présentation (*Diagnostic, 4. Diagnostic Urbain, I. Les dynamiques urbaines, 3. La densité moyenne des espaces d'habitat*), la densité de l'enveloppe urbaine de Frémainville est évaluée à 6,3 logements par hectare.

Objectif du SDRIF 2030 = $6,3$ (densité actuelle) $\times 10\% + 6,3 = 6,9$ **log./ha**

Au regard des objectifs affichés à travers le PADD (Axe 1), à savoir un besoin d'une cinquantaine de logements supplémentaires pour l'atteinte de l'objectif démographique fixé à environ 556 habitants d'ici à 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat pourrait être en 2030 :

- Nombre de logements en 2030 = 240 logements
- Superficie des espaces d'habitat en 2030 (comprenant les secteurs ouverts à l'urbanisation à travers le règlement graphique du PLU) = 30,6 ha

⇒ **Soit : $240/30,6 = 7,84$ log./ha**

Au travers de son projet de PLU, la commune de Frémainville répond ainsi assez largement à l'objectif du SDRIF en matière de densification des espaces d'habitats à l'horizon 2030.



La traduction des orientations du SDRIF à travers le PLU de Frémainville

Orientations du SDRIF	Intégration à travers le PLU
Risques et nuisances	
<p>L'urbanisation nouvelle et l'aménagement urbain renouvelé doivent être maîtrisés afin de réduire la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le PADD, à travers son Axe 2 « Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver », Objectif 2 « Prévenir les risques et les nuisances », fixe un principe de réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes vis-à-vis du risque d'inondation par ruissellements des eaux pluviales ; Les OAP (Le Verger et Ferme rue du Bout Sirop) traitent de l'enjeu représenté par la gestion des eaux pluviales ; Le règlement graphique (plan n°2) rapporte les risques naturels présents sur le territoire communal et retranscrit les axes de ruissellement des eaux pluviales ; Le règlement fixe, à travers ses Dispositions générales (art. 8), des prescriptions spécifiques applicables au niveau des secteurs concernés par un risque naturel.
<p>La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit fixe, pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) la règle d'un minimum d'espaces de pleine terre à préserver par unité foncière, de manière à faciliter l'infiltration des eaux pluviales ; Les OAP (Le Verger, secteur de la Grue, Ferme rue du Bout Sirop et rue du Pavé) fixent des principes d'inconstructibilité de certains espaces (jardins, fonds de parcelles, ...).
Ressource en eau	
<p>L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP peuvent permettre de faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;

	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit (3. Equipements, réseaux – 3.2 Desserte par les réseaux) de chaque zone incite à effectuer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ; Le règlement écrit fixe, pour les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) la règle d'un minimum d'espaces de pleine terre à préserver par unité foncière, de manière à faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP peuvent permettre de faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle ; Le règlement des zone U et AU autorise la création de toitures végétales en cas de toitures terrasses.
La gestion alternative des eaux pluviales visera à optimiser la maîtrise du ruissellement et à limiter les rejets dans les réseaux de collecte. Ainsi on favorisera une mutualisation des aménagements et, à défaut de dispositions spécifiques, notamment celles prévues par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, on visera, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain, et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha. pour une pluie décennale.	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit (3. Equipements, réseaux – 3.2 Desserte par les réseaux) des zones U et AU fixe comme règle le fait que « <i>tout rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha maximum</i> ».
Ressource en matériau	
L'accès aux ressources en matériaux, y compris celles des gisements franciliens de matériaux de substitution aux granulats (calcaires, chailles, sablons, matériaux recyclés), et leur exploitation future doivent être préservés.	Sans objet à Frémainville.
Equipements liés aux ressources	
Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à	Sans objet à Frémainville.

leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleur, doivent être réservées.	
Il est nécessaire de maintenir leur accès (routier, ferré, fluvial) et de pérenniser un voisinage compatible avec ces activités.	Sans objet à Frémainville.
Les terrains d'emprise qui sont affectés aux équipements de services urbains doivent être conservés à ces usages. Une relocalisation est possible à condition que son bilan soit aussi avantageux en termes de service rendu, de préservation de l'environnement et de protection des populations.	Sans objet à Frémainville.
Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.	Sans objet à Frémainville.
Des emplacements nécessaires aux équipements structurants destinés au stockage et à la transformation des ressources agricoles et forestières, aux industries agroalimentaires, à l'assainissement et au traitement des déchets seront réservés dans les espaces où leur création peut être autorisée, à proximité des activités concernées, afin d'assurer un rééquilibrage territorial (centres de stockage des déchets dans l'ouest et le sud de l'Île-de-France) ou le bon fonctionnement de filières économiques.	Sans objet à Frémainville.
La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs.	<ul style="list-style-type: none"> • Les élus de la commune ont décidé de n'entreprendre aucune extension urbaine à travers le PLU. • Par ailleurs, la question du dimensionnement des réseaux d'eau potable et d'électricité a été prise en compte à travers les réunions de travail menées avec les élus de la commune.



	<ul style="list-style-type: none">• Chaque secteur concerné par l'application d'une OAP est desservi par le réseau d'eau potable (AEP) – se référer au plan du réseau d'eau potable (Annexe 11 du dossier de PLU).
Espaces ouverts urbains	
<p>Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, à travers son Axe 2 « Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver », Objectifs 1 « Préserver l'identité paysagère de la commune » et 3 « Protéger la trame Verte et Bleue » contribue à la mise en valeur de l'environnement et des espaces paysagers naturels de la commune ;• Le règlement du PLU, à travers sa partie graphique (plan n°2) protège certains linéaires de haies et arbres remarquables et permet ainsi une protection du cadre paysager de Frémainville.
<p>Dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts (cf. carte du chapitre 3.3 du fascicule « Défis, projet spatial régional et objectifs »), l'offre d'espaces verts publics de proximité doit être développée afin de tendre vers 10 m² par habitant.</p>	<p>Sans objet à Frémainville.</p>
<p>La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, à travers son Axe 1 « Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré », Objectif 4 « Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace » et son Axe 2 « Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver », Objectif 3 « Protéger la trame Verte et Bleue » fixe pour principe de limiter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols ;• Les OAP fixent des principes de secteurs préférentiels pour l'implantation des constructions, permettant ainsi la préservation d'espaces de pleine de terre ;• Le règlement graphique (plan n°1) préserve un certain nombre de zones naturelles (N) et secteurs de jardins (Nj) qui permettent

	d'encadrer la zone urbaine (U) et d'assurer la préservation de sols perméables aux eaux de pluie.
Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.	Sans objet à Frémainville.
L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.	Sans objet à Frémainville.
Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP prévoient l'intégration des espaces de nature et boisés au sein du projet d'aménagement auquel ils sont rattachés.
<p>Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ; - d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ; - de créer les espaces verts d'intérêt régional ; - d'aménager les bases de plein air et de loisirs ; - de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF. 	Sans objet à Frémainville.



<p>Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents.</p>	<p>Sans objet à Frémainville.</p>
---	-----------------------------------

1.2 La Charte du PNRVf

Rappel des objectifs de la Charte applicables à la commune de Frémainville

La charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français a été adoptée en 2008. 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.

Le PNRVf a fourni à la commune de Frémainville un document de cadrage à respecter à travers l'élaboration de son PLU. Ce document comprend les objectifs et orientations suivants :

- **Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation**
 - ✓ Equilibre des espaces
 - ✓ Optimisation du foncier
 - ✓ Forme urbaine
- **Objectif 2 : Favoriser l'équilibre social et fonctionnel**
 - ✓ Mixité générationnelle et sociale
 - ✓ Diversité fonctionnelle
- **Objectif 3 : Préserver le patrimoine bâti**
- **Objectif 4 : Préserver le paysage**
 - ✓ Trame éco-paysagère
 - ✓ Grand paysage

- **Objectif 5 : Valoriser la biodiversité et les ressources**

- ✓ Trame Verte et Bleue
- ✓ Gestion des ressources et des risques

- **Objectif 6 : Privilégier les énergies durables et l'éco-mobilité**

La traduction des objectifs de la Charte à travers le PLU de Frémainville

Cf. Partie I : Justification des choix retenus pour établir le projet.

1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

Rappel des objectifs du SDAGE applicables à la commune de Frémainville

Le SDAGE 2016-2021 a été adopté en Comité de Bassin le 5 novembre 2015 et est applicable depuis le 1er janvier 2016. Il comprend cinq enjeux majeurs :

- Préserver l'environnement et sauvegarder la santé en améliorant la qualité de l'eau et des milieux aquatiques de la source à la mer ;
- Anticiper les situations de crise en relation avec le changement climatique pour une gestion quantitative équilibrée et économe des ressources en eau (inondations et sécheresse) ;
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré de la politique de l'eau ;

- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ; Améliorer les connaissances spécifiques sur la qualité de l'eau, sur le fonctionnement des milieux aquatiques et sur l'impact du changement climatique pour orienter les prises de décisions.

Pour répondre à ces cinq enjeux, le SDAGE présente huit défis déclinés en orientations et en dispositions. Ces défis sont les suivants :

- Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Défi 3 : réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Défi 4 : protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation.

Deux leviers viennent compléter ces défis. Le premier de ces leviers est « *d'acquérir et partager les connaissances pour relever les défis* », tandis que le second concerne « *le développement de la gouvernance et de l'analyse économique pour relever les défis* ».

En application de la loi du 21 Avril 2004 portant transposition en droit français de la directive 2000/60/CE du parlement européen et du conseil du 23 Octobre 2000 établissant un cadre pour une politique

communautaire dans le domaine de l'eau, le PLU doit être compatible « *avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis* » par le SDAGE (article L. 122-1 du Code de l'Environnement).

Au sein du SDAGE Seine-Normandie 2016-2030, la commune de Frémainville est concernée par les défis, orientations et dispositions suivantes :

Défi du SDAGE	Orientation	Disposition
Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	<i>Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</i>	<i>Disposition D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</i>
		<i>Disposition D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie</i>
		<i>Disposition D1.10 - Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie</i>
Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	<i>Orientation 4 - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</i>	<i>Disposition D2.17 - Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des masses d'eau altérées par ces phénomènes</i>
		<i>Disposition D2.18 - Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</i>
		<i>Disposition D2.19 - Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)</i>
Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	<i>Orientation 22 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</i>	<i>Disposition D6.83 - Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides</i>



		<i>Disposition D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</i>
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	<i>Orientation 34 - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées</i>	<i>Disposition D8.142 - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets</i>
		<i>Disposition D8.143 - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée</i>
	<i>Orientation 35 - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement</i>	<i>Disposition D8.144 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</i>

La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU de Frémainville

Dispositions du SDAGE	Traduction à travers le PLU
<p>Disposition D1.8 - Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, dans son Axe 2, Objectif 2 « Prévenir les risques et les nuisances », fixe le principe d'une gestion des eaux à la parcelle ; • La question des eaux pluviales est traitée à travers les OAP du Verger et Ferme du Bout Sirop ; • Le règlement graphique (plan n°2) répertorie les axes de ruissellement des eaux pluviales sur la commune de Frémainville ; • Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.
<p>Disposition D1.9 - Réduire les volumes collectés par temps de pluie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit fixe une règle de régulation des rejets des eaux pluviales dans le réseau de collecte à 2 l/s/ha (3. Equipements, réseaux / Desserte par les réseaux / Eaux pluviales).
<p>Disposition D1.10 - Optimiser le système d'assainissement et le système de gestion des eaux pluviales pour réduire les déversements par temps de pluie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit fixe un principe de « mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux », ainsi qu'une règle de régulation des rejets des eaux pluviales dans le réseau de collecte à 2 l/s/ha (3. Equipements, réseaux / Desserte par les réseaux / Eaux pluviales).
<p>Disposition D2.17 - Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des masses d'eau altérées par ces phénomènes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit fixe un principe de « mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux ». Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.

<p><i>Disposition D2.18 - Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 3 « Protéger la trame verte et bleue », définit un principe de gestion des paysages écologiques ; • Les OAP du Verger et du secteur de la Grue fixent des principes d'aménagement paysager à entreprendre ou encore de talus à préserver ; • Le règlement écrit et graphique (plan n°2) identifie et protège certains éléments naturels d'intérêt écologique, ainsi que des linéaires de haies, l'ensemble participant à réguler le ruissellement des eaux pluviales.
<p><i>Disposition D2.19 - Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 3 « Protéger la trame verte et bleue », définit un principe de gestion des paysages écologiques ; • Le règlement écrit et graphique (plan n°2) identifie et protège certains éléments naturels d'ordre paysager ou écologique.
<p><i>Disposition D6.83 - Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 3 « Protéger la trame verte et bleue », exprime une volonté de préserver les milieux naturels, dont les zones à dominante humide ; • Le règlement graphique (plan n°2) matérialise les zones humides à préserver.
<p><i>Disposition D6.86 - Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 3 « Protéger la trame verte et bleue », exprime une volonté de préserver les milieux naturels, dont les zones à dominante humide ; • Le règlement graphique (plan n°2) matérialise les zones humides à préserver.
<p><i>Disposition D8.142 - Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD, dans son Axe 2, Objectif 2 « Prévenir les risques et les nuisances », fixe le principe d'une gestion des eaux à la parcelle ; • La question des eaux pluviales est traitée à travers les OAP du Verger et Ferme du Bout Sirop.



<p><i>Disposition D8.143 - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, dans son Axe 2, Objectif 2 « Prévenir les risques et les nuisances », fixe le principe d'une gestion des eaux à la parcelle ;• Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.
<p><i>Disposition D8.144 - Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, dans son Axe 2, Objectif 2 « Prévenir les risques et les nuisances », fixe le principe d'une gestion des eaux à la parcelle ;• La question des eaux pluviales est traitée à travers les OAP du Verger et Ferme du Bout Sirop ;• Le règlement écrit traite de la question du risque de ruissellement des eaux pluviales à travers l'article 8 de ses Dispositions Générales. Les règles d'emprise au sol maximales des constructions traduisent par ailleurs un souci de prise en compte de la bonne infiltration dans le sol des eaux pluviales.



1.4 Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

Rappel des objectifs du PDUIF applicables à la commune de Frémainville

Approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-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'Île 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'Île de France, dans une logique de développement durable.

Le PDUIF fixe plusieurs actions à mettre en œuvre, réparties à travers les 9 défis suivants :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Défi 3 & 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.



Au sein du PDUIF, la commune de Frémainville est concernée par les défis et actions suivants :

Défi du PDUIF	Actions à mettre en place
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	Action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé



La traduction des objectifs du PDUIF à travers le PLU de Frémainville

Actions à mettre en place	Traduction à travers le PLU
<i>Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture</i>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 4 « Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace », mentionne le fait que « Les déplacements doux sont au cœur de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU ».• L'objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable » évoque une « pratique des modes doux qui sera favorisée en préservant les cheminements doux existants et en développent le maillage à travers les nouvelles opérations d'aménagement ».• Les secteurs d'OAP traitent de l'accessibilité aux sites concernés et fixent pour certains des principes d'accès pour les mobilités douces.
<i>Action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics</i>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 4 « Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace », mentionne le fait que « Les déplacements doux sont au cœur de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU ».• L'objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable » évoque une « pratique des modes doux qui sera favorisée en préservant les cheminements doux existants et en développent le maillage à travers les nouvelles opérations d'aménagement ».• Les secteurs d'OAP traitent de l'accessibilité aux sites concernés et fixent pour certains des principes d'accès pour les mobilités douces.
<i>Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé</i>	<ul style="list-style-type: none">• Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable », dit que « le stationnement sera encadré dans les futurs projets d'aménagement afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires dans le fonctionnement du village ».



- La question du stationnement et de son encadrement est traitée à travers les OAP Ferme de la Vauzelle, Secteur de la Grue et Ferme rue du Bout Sirop.
- Pour chaque zone, le règlement écrit fixe pour obligation d'assurer le stationnement des véhicules liés aux besoins des nouvelles constructions en dehors des voies publiques. Des normes de stationnement sont par ailleurs définies, de manière à encadrer le stationnement privé en fonction de la destination de la construction principale à laquelle il se rattache.

2 Les autres documents de rang supérieur et leur prise en compte par le PLU

En respect des dispositions de l'article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme qui renvoie à l'article L. 131-2 du même Code, en l'absence de SCoT, le PLU de Frémainville doit prendre en compte les documents supra-communaux suivants :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France ;
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) ;
- Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise.

2.1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France, approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par l'arrêté préfectoral n°2013294-0001 en date du 21 octobre 2013, identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.

Celles-ci sont constituées par des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Rappel des objectifs du SRCE applicables à la commune de Frémainville

Sur la commune de Frémainville, le SRCE d'Île-de-France identifie un corridor de la sous-trame arborée, accompagné d'une mosaïque agricole d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Le SRCE identifie également une lisière urbanisée en limite du Bois de Galluis (cf. *Rapport de présentation - Etat Initial de l'Environnement*).

Le SRCE comprend un « Plan d'actions stratégiques », au sein duquel sont définies des orientations à suivre, elles-mêmes déclinées en actions à appliquer de manière à atteindre les objectifs fixés à l'échelle régionale.



Au sein du Plan d'actions stratégiques du SRCE d'Île-de-France, la commune de Frémainville est concernée par les orientations et actions suivantes :

Point	Orientations	Actions
4.3.4. Documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme.• Intégrer, dans les documents d'urbanisme, la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.• Permettre la prise en compte du SRCE par les PLU et les SCOT, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue.	<p>Réaliser un diagnostic écologique intégrant l'analyse de la fonctionnalité écologique pour tout document d'urbanisme en élaboration et avant chaque évolution des documents d'urbanisme. La carte des composantes constitue un porter à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local.</p>
		<p>Identifier à une échelle adaptée, les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels (mares et mouillères, zones humides et milieux associés, berges des cours d'eau, mosaïques agricoles, bosquets, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, lisières forestières, landes, pelouses, prairies...) dans les documents de planification notamment dans un but de préservation.</p>
		<p>Traiter dans un document graphique les enjeux de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue en intégrant l'analyse des points de fragilité et des points de blocage dans les documents d'urbanisme.</p>
		<p>Exploiter l'ensemble des dispositifs existants dans le code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.</p>
		<p>Lutter contre l'enclavement total des massifs et des boisements en maintenant des espaces de transition</p>



		<p>et des percées garantissant la fonctionnalité de la sous-trame boisée et des interfaces avec les espaces cultivés et les corridors alluviaux.</p> <p>S'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion sur la continuité écologique dans les documents d'urbanisme.</p> <p>Selon le document d'urbanisme, réglementer la nature et le type de clôtures et recommander un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune selon l'échelle du plan.</p>
4.3.5. Les actions en milieu forestier	<ul style="list-style-type: none">• Préserver la qualité des lisières forestières et veiller à leur prise en compte dans les documents d'urbanisme. Les lisières constituent à la fois un habitat pour une grande variété d'espèces et des corridors écologiques suivis par de nombreuses espèces (insectes, oiseaux, chauves-souris, autres mammifères). Mal gérées ou interrompues, elles sont autant d'obstacles à la continuité écologique.	<p>Préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité inventoriés pour maintenir les dernières grandes mailles boisées d'Île-de-France.</p> <p>Promouvoir une gestion des lisières entre milieu agricole et milieu forestier qui préserve leur fonctionnalité écologique.</p> <p>A l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des bois et forêts, en dehors de tous les sites urbains constitués. Toute artificialisation doit être évitée. L'orientation du SDRIF concernant les lisières répond à cette action du SRCE</p>
		Maintenir la fonctionnalité des mosaïques agricoles



4.3.6. Les actions en milieu agricole	<ul style="list-style-type: none">• Maintenir les espaces agricoles et leurs fonctionnalités écologiques et économiques : limiter la consommation des espaces agricoles, préserver leurs liaisons.• Préserver et conforter les réseaux d'infrastructures naturelles adossées aux systèmes de production agricole : bordures de chemins enherbés, lisières forestières, bosquets, arbres isolés, ripisylves, têtes de bassins, mares, etc.	Introduire des objectifs de préservation des habitats en milieu agricole (bosquets, haies, arbres isolés, mares, ripisylves, lisières...)
4.3.7. Les actions en milieu urbain	<ul style="list-style-type: none">• Assurer le maintien de la biodiversité en ville et l'interconnexion des espaces verts ou naturel au sein du tissu urbain : maintenir et développer un tissu d'espaces verts et naturels au sein et en bordure des zones urbanisées.• Préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles en lisière d'urbanisation.	<p>Valoriser les espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises, des bailleurs sociaux et des collectivités...) qui constituent souvent la majorité des espaces verts en ville</p> <p>Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation.</p> <p>Concevoir tout nouvel aménagement urbain afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales</p> <p>Prendre en compte la TVB dès la conception des aménagements, notamment en intégrant les friches et les espaces de biodiversité ordinaire et en limitant l'imperméabilisation</p>

4.3.8. Actions pour les milieux aquatiques et les corridors humides

- Stopper la disparition et la dégradation des zones humides : préserver, maintenir et protéger leurs fonctionnalités (biodiversité, hydraulique, épuratoire).

Identifier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

La traduction des objectifs du SRCE à travers le PLU de Frémainville

Actions du SRCE	Traduction à travers le PLU
<p>Réaliser un diagnostic écologique intégrant l'analyse de la fonctionnalité écologique pour tout document d'urbanisme en élaboration et avant chaque évolution des documents d'urbanisme. La carte des composantes constitue un porter à connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local.</p>	<p>Ce diagnostic a été réalisé à travers l'Etat Initial de l'Environnement.</p>
<p>Identifier à une échelle adaptée, les éléments isolés ou les petits réseaux d'espaces naturels (mares et mouillères, zones humides et milieux associés, berges des cours d'eau, mosaïques agricoles, bosquets, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, lisières forestières, landes, pelouses, prairies...) dans les documents de planification notamment dans un but de préservation.</p>	<p>Ce travail a été réalisé à travers l'Etat Initial de l'Environnement.</p>
<p>Traiter dans un document graphique les enjeux de préservation et de remise en bon état de la trame verte et bleue en intégrant l'analyse des points de fragilité et des points de blocage dans les documents d'urbanisme.</p>	<p>Ce travail a été réalisé à travers l'Etat Initial de l'Environnement.</p>
<p>Exploiter l'ensemble des dispositifs existants dans le code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.</p>	<p>Le règlement écrit et graphique (plan n°2) identifie et protège des éléments naturels d'intérêt écologique, tels que les haies et arbres remarquables, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.</p>
<p>Lutter contre l'enclavement total des massifs et des boisements en maintenant des espaces de transition et des percées garantissant la fonctionnalité de la sous-trame boisée et des interfaces avec les espaces cultivés et les corridors alluviaux.</p>	<p>Le règlement graphique (plan n°1) évite l'enclavement des massifs boisés de la commune, notamment en protégeant les fonds de parcelles bâties correspondant à des espaces de jardin.</p>

S'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion sur la continuité écologique dans les documents d'urbanisme.	Le porté à connaissance du PNRVf établit une analyse paysagère de la commune à travers l'objectif 4 « Préserver le paysage » ainsi que la charte paysagère qui a été réalisée pour la commune.
Selon le document d'urbanisme, réglementer la nature et le type de clôtures et recommander un traitement de ces dernières afin de garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune selon l'échelle du plan.	Le règlement écrit interdit en zone urbaine et à urbaniser les clôtures opaques (murs pleins, murs bahuts) en limite des zones A et N, de manière à garantir une certaine perméabilité entre les espaces.
Préserver l'intégrité des réservoirs de biodiversité inventoriés pour maintenir les dernières grandes mailles boisées d'Île-de-France.	Le règlement graphique (plan n°1) classe systématiquement en zone N inconstructible l'ensemble des espaces boisés constituant des réservoirs de biodiversité sur la commune de Frémainville. Ces boisements se voient en parallèle concernés par l'application du régime d'Espace Boisé Classé.
Promouvoir une gestion des lisières entre milieu agricole et milieu forestier qui préserve leur fonctionnalité écologique.	Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 3 « Protéger la Trame Verte et Bleue », rappelle que « Le maintien de la qualité des lisières (avec le Bois de Galluis) est un des enjeux environnementaux importants ». Le règlement de la zone agricole (A) interdit la construction de bâtiments agricoles à moins de 15 mètres d'une lisière forestière.
A l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des bois et forêts, en dehors de tous les sites urbains constitués. Toute artificialisation doit être évitée. L'orientation du SDRIF concernant les lisières répond à cette action du SRCE	Le règlement de la zone agricole (A) reprend cette disposition.
Maintenir la fonctionnalité des mosaïques agricoles	Le règlement de la zone agricole (A) permet le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole, tout en veillant à une certaine préservation des paysages de la plaine, à travers l'application de sous-secteurs Ap et Ar.
Introduire des objectifs de préservation des habitats en milieu agricole (bosquets, haies, arbres isolés, mares, ripisylves, lisières...)	La zone agricole étant dénuée d'habitat réellement constitué (aucun bosquet, ni arbre remarquable, ni mare), le règlement graphique n'identifie aucun élément naturel à préserver en zone A.

	Pour autant, le règlement de la zone agricole (A) interdit la construction de bâtiments agricoles à moins de 15 mètres d'une lisière forestière.
Valoriser les espaces verts privés (jardins, foncier des entreprises, des bailleurs sociaux et des collectivités...) qui constituent souvent la majorité des espaces verts en ville	Le règlement graphique (plan n°1) classe en sous-secteur spécifique Nj les espaces de jardins, de manière à y encadrer la constructibilité en autorisant uniquement la construction d'annexes.
Développer et accroître les surfaces d'espaces verts, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surface d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30 % de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain, ou encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation.	Le règlement écrit fixe un minimum d'espaces de pleine terre de 40% en zone UA et de 50% en zones UB et AU, de manière à garantir la préservation d'un minimum d'espaces verts et perméables aux eaux de pluie en zone urbanisée.
Concevoir tout nouvel aménagement urbain afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales	Le règlement écrit définit au sein des zones urbaine (U) et à urbaniser (AU) des règles d'emprise au sol soucieuses de l'infiltration des eaux de pluie, à travers un minimum d'espaces de pleine terre à préserver. Les OAP Le Verger et ferme rue du Bout Sirop traitent de la question de l'infiltration des eaux de pluie et fixent des principes d'aménagement en ce sens.
Prendre en compte la TVB dès la conception des aménagements, notamment en intégrant les friches et les espaces de biodiversité ordinaire et en limitant l'imperméabilisation	Le règlement écrit définit au sein des zones urbaine (U) et à urbaniser (AU) des règles d'emprise au sol permettant de limiter l'imperméabilisation du sol. Par ailleurs, les OAP définies à travers le PLU de Frémainville prennent en compte systématiquement les éléments naturels présents sur le secteur où elles s'appliquent et fixent des principes de préservation de ces éléments, voire d'intégration au projet futur, dans un souci de qualité paysagère et écologique.
Identifier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme	Le règlement graphique (plan n°2) affiche les zones humides relevées sur la commune de Frémainville, de même que les enveloppes d'alerte de zones humides.



	<p>Le règlement écrit, à travers l'article 5 de ses Dispositions Générales, fixe des règles applicables aux aménagements qui interviendraient au sein d'une zone humide. Par ailleurs, le règlement interdit systématiquement les sous-sols et les constructions en excavation du sol à l'intérieur des zones humides.</p>
--	--



2.2 Le Schéma Régional Climat Air Energie

Rappel des objectifs du SRCAE applicables à la commune de Frémainville

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) est un document stratégique issu des lois Grenelle de 2010 et 2011.

Le SRCAE dresse un état à l'échelle régionale des lieux des thématiques liées aux gaz à effet de serre, la consommation énergétique, la qualité de l'air ou encore les énergies renouvelables afin de fixer une politique régionale à mettre en œuvre pour atteindre le facteur 3x20 en 2020 et le facteur 4 à l'horizon 2050.

Le facteur 3x20 correspond à une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre, d'une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique des territoires, et d'une consommation énergétique finale couverte à hauteur de 23% par des énergies renouvelables.

Le facteur 4 correspond quant à lui à l'objectif ambitieux d'une diminution par 4 des émissions de gaz à effet de serre.

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé par Arrêté préfectoral du 14 décembre 2012. Il fixe 17 objectifs desquels découlent 58 orientations stratégiques. Trois axes prioritaires sont dégagés à l'échelle régionale, à savoir :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;

- La réduction de 20% des émissions de GES du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques.

Le SRCAE est également organisé autour d'orientations sectorielles, transversales et structurantes devant permettre d'atteindre les objectifs qu'il a fixés à l'horizon 2020 (facteur 3x20) concernant les bâtiments, les transports et les énergies renouvelables et de récupération.

Le SRCAE indique que la région francilienne s'inscrit dans la tendance métropolitaine à la baisse concernant sa consommation énergétique. Les efforts les plus importants à fournir afin d'atteindre l'objectif facteur 3x20 portent sur le secteur des bâtiments.



Le SRCAE est susceptible de concerner la commune de Frémainville à travers les objectifs et orientations suivants :

Objectifs	Orientations
BÂTIMENTS	
BAT 2. - Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques	BAT 2.4 – Orienter, permettre et valoriser des opérations exemplaires et reproductibles
ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION	
ENR 1. – Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	ENR 1.3. – Encourager le développement et l'exploitation durable des géothermies
ENR 2. – Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment	ENR 2.2. – Accompagner le développement des filières solaires thermique et photovoltaïque
TRANSPORTS	
TRA 1. – Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés	TRA 1.1. – Développer l'usage des transports en commun et des modes actifs
URBANISME ET AMENAGEMENT	
URBA 1. - Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air	URBA 1.2. - Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques
QUALITE DE L'AIR	
AIR 1. – Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens	AIR 1.3. Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air

La traduction des objectifs du SRCAE à travers le PLU de Frémainville

Orientations	Traduction à travers le PLU
BÂTIMENTS	
BAT 2.4 – Orienter, permettre et valoriser des opérations exemplaires et reproductibles	<p>Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable », écrit que « la commune accompagnera les porteurs de projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme) ».</p> <p>Le règlement du PLU laisse la possibilité de construire des bâtiments exemplaires sur le plan énergétique et environnemental.</p>
ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION	
ENR 1.3. – Encourager le développement et l’exploitation durable des géothermies	<p>Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable », écrit que « la commune accompagnera les porteurs de projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme) ».</p> <p>Le règlement écrit des zones U, AU et A autorise sous condition « l’installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d’énergie renouvelable » (2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).</p>
ENR 2.2. – Accompagner le développement des filières solaires thermique et photovoltaïque	<p>Le règlement écrit des zones U, AU et A autorise sous condition « l’installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d’énergie renouvelable » (2. Caractéristiques urbaine, architecturale,</p>

	environnementale et paysagère – 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).
TRANSPORTS	
TRA 1.1. – Développer l’usage des transports en commun et des modes actifs	Le PADD, à travers son Axe 1, Objectif 4 « Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d’espace », écrit que « les déplacements doux sont au cœur de la réflexion dans le cadre de l’élaboration du PLU », tandis que l’Objectif 5 « Mettre en place un développement harmonieux et durable » rappelle que « la pratique des modes doux sera favorisée en préservant les cheminements doux existants et en développent le maillage à travers les nouvelles opérations d’aménagement ». L’OAP Le Verger définit un principe de cheminement doux à préserver.
URBANISME ET AMENAGEMENT	
URBA 1.2. - Promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques	Les OAP définies à travers le PLU fixent des densités bâties à respecter, de manière à assurer une certaine optimisation dans l’utilisation du foncier.
QUALITE DE L’AIR	
AIR 1.3. Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l’air	A l’échelle de la commune de Frémainville, le PLU ne peut avoir qu’un impact limité sur l’amélioration de la qualité de l’air. Pour autant, certaines OAP encouragent au développement des modes doux.

2.3 Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise

Le Schéma Départemental des Carrières est un document de planification qui s'applique aux carrières, selon les dispositions de l'article L. 515-3 du Code de l'Environnement.

Le Schéma Départemental des Carrières du Val d'Oise a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2014. Il s'organise autour de 4 objectifs stratégiques sur une période décennale. Ces objectifs sont :

- Objectif 1 - Ne pas augmenter le taux de dépendance des départements franciliens pour les granulats ;
- Objectif 1bis - Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale ;
- Objectif 2 - Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale ;
- Objectif 3 - Intensifier l'effort environnemental des carrières.

Ce schéma n'identifie pas de carrière à Frémainville qui n'est ainsi pas concernée par ses objectifs.

3 Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3.1 Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de deux axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

- **Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré**
 - ✓ Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé
 - ✓ Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal
 - ✓ Promouvoir une mixité générationnelle
 - ✓ Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace
 - ✓ Mettre en place un développement harmonieux et durable
- **Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver**
 - ✓ Préserver l'identité paysagère de la commune
 - ✓ Prévenir les risques et les nuisances
 - ✓ Protéger la trame verte et bleue
 - ✓ Préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire

3.2 Le respect de l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Les principes fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1 L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une 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 ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3 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 ;
- 4 La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6 La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7 La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le respect de ces principes par le PADD

Principe 1° L'équilibre entre :

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales*

La commune de Frémainville ambitionne d'accueillir de nouveaux habitants sur son territoire, tout en maîtrisant ce développement démographique et urbain (Axe 1, Objectif 1). L'objectif démographique affiché (+70 habitants à l'horizon 2030) est compatible avec la Charte du PNRVf.

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*

Le PADD affiche clairement la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain au cours des prochaines années (Axe 1, Objectif 1), en modérant la consommation de l'espace (Axe 1, Objectif 2) et en mobilisant les disponibilités foncières offertes par l'enveloppe urbaine existante (Axe 1, Objectif 4).

c) *Une 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*

Le PADD démontre le souhait de la commune de modérer la consommation des espaces naturels et agricoles (Axe 1, Objectif 2 ; Axe 2, Objectif 1), tout en affirmant une volonté de préservation de l'identité paysagère de la commune (Axe 2, Objectif 1).

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel*

La commune doit entreprendre l'identification des éléments remarquables du paysage, bâti comme naturel, en vue de les préserver comme cela est expliqué au niveau du PADD (Axe 2, Objectif 1).

e) *Les besoins en matière de mobilité*

Le PADD traite des questions de mobilité de manière transversale, en affirmant la place centrale des déplacements doux au sein de la réflexion communale (Axe 1, Objectif 4) et en rappelant la volonté d'encadrer le stationnement dans les futurs projets d'aménagement (Axe 1, Objectif 5).

Principe 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 2, Objectif 1, en affirmant la volonté de la commune de préserver l'architecture locale et d'exiger cela envers tous les porteurs de projets. Les vues paysagères doivent également être protégées, comme cela est rappelé par le PADD.

Principe 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...]:

Le PADD traite ce principe à travers son Axe 1, Objectif 3, en recherchant une certaine mixité de logements, devant permettre d'atteindre une mixité générationnelle. Il y est expliqué que la commune espère pouvoir développer des programmes de petits logements, pour atteindre une certaine diversité dans l'accueil de nouveaux habitants.

Principe 4° La sécurité et la salubrité publiques :

A travers son Axe 2, Objectif 1, le PADD affiche l'ambition communale de maintenir une certaine qualité de cadre de vie, à travers la préservation des paysages naturels et bâtis, en veillant à une bonne insertion paysagère des projets futurs et en protégeant le patrimoine commun des habitants de Frémainville.

Principe 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 2, Objectif 2, en rappelant que la commune de Frémainville, parce qu'elle est soumise un risque d'inondation par ruissellement, doit réglementer les secteurs soumis à ce type de risque afin d'y encadrer la constructibilité.

Principe 6° La protection des milieux naturels et des paysages [...]:

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 2, Objectif 1. La préservation des paysages de la commune est affirmée, que ce soit à travers la protection du patrimoine naturel et bâti, ou encore celle des vues et perspectives paysagères, tandis que les principes de protection de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont clairement affichés au niveau du troisième grand objectif de l'Axe 2. On y retrouve la volonté des élus de la commune de sauvegarder le patrimoine naturel du territoire, tout en réaffirmant un souhait de bonne gestion des paysages.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...]:

La recherche d'un développement durable est affichée dans le PADD à travers l'Axe 1, Objectif 5. Les nouveaux aménagements devront faire apparaître de meilleures performances énergétiques.

L'adaptation au changement climatique s'exprime à travers l'Axe 2 et Objectif 3 du PADD, où l'on peut ressentir un souci d'améliorer la gestion de l'eau et des ruissellements, pour prévenir d'un risque d'inondation connu.

4 Le règlement graphique : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes définies suite au enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports & mobilités, de l'environnement, des équipements, ...

4.1 La traduction des orientations du PADD

Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré

Les enjeux du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Le potentiel densifiable à Frémainville est de 1,1 hectare, Ce potentiel densifiable représente plus de 5% de l'enveloppe bâtie, ce qui est conforme au SDRIF 2030. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé <ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune entend retenir une prévision démographique de +0,75%/an en moyenne, pour atteindre une population d'environ 550 habitants d'ici 2030 ; ✓ Mettre en œuvre une politique d'aménagement en faveur de l'habitat, des équipements et des services ; ✓ Cette hypothèse de développement démographique maîtrisée prend en considération les capacités globales d'accueil de la commune et les capacités par secteurs du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique, de par la zone urbaine qu'il définit permet la construction de logements en densification et renouvellement de l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, la zone AU fixée au niveau du secteur du Verger permet la création de 10 logements. • Ces dispositions permettent de soutenir l'objectif démographique fixé par le PADD. • Les 5 OAP permettent la construction d'un total de 26 logements, ce qui permet le soutien de l'objectif démographique fixé par le PADD.
<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Environ 1,1 hectare de dents creuses ou divisions de grands jardins représentent un potentiel de densification de l'espace bâti actuel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal <ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune a besoin, au regard de son projet démographique, de la production d'environ 50 logements ; ✓ Le projet communal affiche clairement une volonté de modération de la consommation de l'espace. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les 5 OAP permettent la construction d'un total de 26 logements, ce qui permet le soutien de l'objectif démographique fixé par le PADD. • Le PLU permet de réduire de 1,1 hectare la superficie des zones à urbaniser en comparaison avec le précédent POS.
<ul style="list-style-type: none"> • Le parc de logements de la commune est peu diversifié avec seulement 25% de logements avec moins de 5 pièces. La 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle <ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune souhaite diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des différentes catégories 	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP du Verger et de la ferme de la Vauzelle fixent des principes obligeant à la réalisation d'une certaine diversité de

<p>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.</p>	<p>de la population (maisons individuelles, habitat groupé, etc...) dans le respect des caractéristiques paysagères de Frémainville ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sur certains secteurs, la commune souhaite demander la production de petits logements (T2, T3 ou T4). 	<p>logements, de manière à répondre aux besoins d'une population variée.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Environ 1,1 hectare de dents creuses ou divisions de grands jardins représentent un potentiel de densification de l'espace bâti actuel. • 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. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'ensemble de ces disponibilités foncières seront intégrées dans les zones urbanisées du PLU ; ✓ La commune se fixe un objectif de 0% de consommation de terres agricoles pour la construction de logements ; ✓ Certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage pourront changer de destination. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique ne définit qu'une seule zone à urbaniser (AU), comprise entre la partie urbaine historique de Frémainville et les secteurs d'urbanisation plus récente. Cette zone appelée à être urbanisée dans les prochaines années n'a en 2018 aucune utilité pour l'activité agricole. • L'ensemble des secteurs concernés par des projets de constructions nouvelles se trouvent au sein de la zone déjà urbanisés. • Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination se trouvent à l'intérieur de la zone urbaine. Ce changement est par conséquent possible pour permettre de s'orienter vers une des destinations autorisées en zone urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> • Le recours à la marche à pied ou au vélo pour les trajets du quotidien à l'échelle de la commune est peu aisée de par les voies étroites et aucune partie réservée aux cyclistes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 5: Mettre en place un développement harmonieux et durable <ul style="list-style-type: none"> ✓ La pratique des modes doux sera favorisée en préservant les cheminements doux existants ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement graphique (plan n°2) identifie plusieurs cheminements existants à préserver. • Le règlement écrit fixe des règles précises en matière de stationnement et par destination de construction.



<ul style="list-style-type: none">• Une circulation et du stationnement parfois difficile	<ul style="list-style-type: none">✓ Le stationnement sera encadré dans les futurs projets d'aménagement afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires ;✓ La commune accompagnera les porteurs de projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme).	<ul style="list-style-type: none">• Le règlement du PLU autorise à l'implantation de certaines installations concourant à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
---	--	---

Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

Les enjeux du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<ul style="list-style-type: none"> Frémainville présente un faciès marqué : plaines agricoles à l'Est, zone urbanisée sur les contreforts et zone boisée sur les reliefs (Bois de Galluis). Elément marquant du paysage, la « distillerie » avec sa cheminée est un point de repère dans le paysage. Frémainville appartient à l'unité paysagère Buttes et Plateau d'Arthies. Cette unité présente des qualités paysagères remarquables à maintenir et à exploiter. Préserver la qualité du paysage communal Maintenir/restaurer les milieux ouverts 	<ul style="list-style-type: none"> Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune <ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune identifiera les espaces boisés significatifs à sauvegarder ; ✓ Les vues seront également prises en compte afin que le développement de la commune n'entrave pas les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg ; ✓ La commune identifiera les Eléments Remarquables du Paysage qu'ils soient bâtis ou naturels afin de les préserver ; ✓ La préservation de l'architecture locale sera demandée aux porteurs de projet afin de s'intégrer au mieux dans le bâti existant ; ✓ Sur certains secteurs agricoles aux enjeux paysagers forts, la commune interdira toute nouvelle construction afin de défendre le patrimoine paysager commun du territoire ; ✓ La commune demandera que chaque nouveau projet, de construction neuve ou de renouvellement urbain, participe au renforcement de la trame verte de Frémainville. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement graphique (plan n°1) identifie les espaces boisés significatifs à sauvegarder à travers un classement en zone naturelle (N). Les boisements sont par ailleurs couverts par un classement en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) qui garantit leur préservation. Le règlement graphique (plan n°1) distingue 2 sous-secteurs au sein de la zone agricole (A), entre le secteur Ap et le secteur Ar, définis afin de garantir la préservation des ouvertures paysagères sur la plaine agricole. Les éléments bâtis et naturels qui concourent à la qualité du paysage sont identifiés (règlement graphique, plan n°2) et protégés à travers le règlement. Le secteur Ap interdit toute nouvelle construction en zone agricole afin de préserver l'ouverture paysagère. Les OAP définies à travers le PLU participent au renforcement de la TVB sur Frémainville, à travers des principes d'aménagement paysager à suivre, de préservation d'éléments naturels, etc.
<ul style="list-style-type: none"> La nature physique et anthropique de la commune a une influence directe sur les écoulements préférentiels : le relief marqué de la commune, la nature du sous-sol et la 	<ul style="list-style-type: none"> Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances <ul style="list-style-type: none"> ✓ La commune de Frémainville est exposée aux risques d'inondation par ruissellement. La topographie 	<ul style="list-style-type: none"> Les axes de ruissellement des eaux pluviales sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2). Le règlement définit, à travers ses Dispositions générales, des règles

<p>présence de nappes phréatique, la nature du sol (limons des plateaux et couches d'argiles) et les activités agricoles, tout concours à la présence d'un grand nombre d'écoulements préférentiels et à une sensibilité aux ruissellements forte sur la commune.</p>	<p>relativement marquée de la commune expliquant une partie du phénomène. Les questions d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux à la parcelle seront au centre des attentions à travers la réglementation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les secteurs où des axes de ruissellement sont identifiés seront inconstructibles ou un aménagement adéquat sera exigé au propriétaire du terrain. 	<p>qui interdisent certaines formes de constructions au droit des axes de ruissellement ainsi que dans un rayon de 15 mètres autour de ces axes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les règles d'emprise au sol définies en zones urbaine et à urbaniser permettent de garantir la préservation d'une certaine part d'espaces de pleine terre par unité foncière, pour ainsi favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie. • Le règlement de chaque zone incite par ailleurs à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant les rejets dans les réseaux de collecte.
<ul style="list-style-type: none"> • Les points d'attention mis en évidence par le SRCE sur Frémainville résident dans La lisière urbanisée en limite du Bois de Galluis. • A l'échelle de la commune, les enjeux concernent essentiellement les lisières urbanisée et agricole en limite de massif forestier. • Maintenir les perméabilités écologiques au sein du bourg • S'appuyer sur la TVB pour orienter les choix de développement actés par le PLU • Préserver les milieux et habitats naturels • Encourager les habitants à l'usage des transports en commun et modes doux 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue ✓ Le patrimoine naturel communal est relativement riche par rapport à l'agglomération parisienne toute proche. Il doit donc, à ce titre, être protégé ; ✓ La commune est un des sièges de promenades pour les habitants, la commune est aussi un lieu de découverte pour les habitants de l'agglomération parisienne. La commune doit donc préserver son capital et le mettre en valeur ; ✓ La commune souhaite que le PLU matérialise cette volonté de préservation des milieux naturels à travers un projet urbain maîtrisé. Le maintien de la qualité des lisières (avec le Bois de Galluis) est un des enjeux environnementaux importants et la perméabilité de la zone agglomérée est l'enjeu principal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les espaces naturels sont repérés à travers le règlement graphique (plan n°1) et protégés à ce titre de toute nouvelle construction (en dehors des bâtiments destinés au fonctionnement des services publics). • Les éléments naturels d'intérêt écologique sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2), de même que les arbres remarquables et les haies à préserver. • Plusieurs chemins sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2) et protégés à travers le règlement écrit de chaque zone (3.1 Desserte par les voies publiques ou privées – Voirie). • La protection des lisières forestières est inscrite à travers le règlement (Art.50 des



<ul style="list-style-type: none">• Accueillir sans gêne pour les habitants les touristes, à la journée ou à plus long terme qui viennent découvrir le patrimoine local		<p><i>Dispositions Générales</i>) et reprend la définition donnée par le SDRIF. La marge de 50m autour des lisières forestières est ainsi reportée au niveau du règlement graphique (plan n°1).</p>
<ul style="list-style-type: none">• La commune dispose sur son territoire du bois de Galluis et de nombreux EBC.• L'espace bâti de la commune est totalement entouré de boisements.	<ul style="list-style-type: none">• Objectif 4 : Préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire	<ul style="list-style-type: none">• Les secteurs boisés n'étant pas identifiés en EBC peuvent être exploités pour l'activité sylvicole qui par définition nécessite l'abattage d'arbres.

4.2 La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU de Frémainville se compose de 2 plans. Le plan n°1 distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-dessous.

La zone urbaine

La vocation principale de la zone urbaine est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers et compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend 2 secteurs :

- UA pour le bourg ancien,
- UB pour les extensions du centre ancien majoritairement pavillonnaires.

La zone urbaine comprend plusieurs secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'objectif est d'organiser et d'encadrer les futures opérations de renouvellement urbain, pour notamment permettre leur bonne intégration dans le paysage bâti.

Au sein de la zone urbaine, des arbres remarquables sont repérés et protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs chemins sont également protégés au titre de l'article L. 151-38 du même Code.

La zone à urbaniser

Cette zone couvre le secteur dit « du Verger » et assure une liaison entre la zone UA et la zone UB.

La zone AU est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable.

La zone est couverte par l'OAP du Verger qui vise à assurer une certaine cohérence dans l'organisation du bâti le long de la rue de la Source, tout en fixant un principe de densité à respecter et de maintien d'espaces libres pour l'infiltration des eaux de pluie.

Un mur à protéger est identifié au règlement graphique (plan n°2) au niveau de la rue de la Source.

La zone AU est également concernée par la présence d'un axe de ruissellement des eaux pluviales suivant la rue de la Source, ainsi que par une enveloppe d'alerte de zone humide indiquant la probabilité de l'existence d'une zone à caractère humide à cet endroit.

La zone agricole

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ar (Agricole à la constructibilité encadrée pour des raisons paysagères), ainsi qu'un secteur Ap (Agricole protégé pour des raisons environnementales, paysagères et pour le potentiel agricole des sols) dans lequel aucune construction n'est autorisée.

La zone agricole est concernée par la présence de plusieurs chemins protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs axes de ruissellement des eaux pluviales sont également reportés au niveau du règlement graphique (plan n°2), de même que plusieurs enveloppes d'alerte de zones humides.

Une parcelle boisée, située au niveau de l'entrée Sud du bourg (rue du Bout Sirop), est protégée au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour ses propriétés paysagères.

La zone naturelle

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie de la commune.

La zone comprend également un secteur Nh, établi au niveau des parcelles bâties isolées en zone naturelle. Un secteur Nd est par ailleurs appliqué au niveau de l'emprise de l'ancienne distillerie.

Au sein de la zone N, les principaux massifs boisés sont couverts par le régime des Espaces Boisés Classés (EBC) de manière à garantir leur protection.

La zone naturelle est concernée par la présence de plusieurs axes de ruissellement des eaux pluviales, ainsi que par des zones humides repérés au niveau du règlement graphique (plan n°2).

Plusieurs éléments naturels remarquables sont identifiés au sein de cette zone pour leurs propriétés paysagères ou écologiques.

Plusieurs chemins sont également protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

5 La justification des règles applicables aux zones

Le règlement traduit les orientations et objectifs définis à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans un souci de respect des lois Grenelle (I & II) et Alur.

5.1 L'organisation générale du règlement

Le règlement du PLU de Frémainville est organisé en suivant la nouvelle forme de règlement instituée par le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La logique recherchée est celle d'une simplification de la lecture de la partie réglementaire du PLU, à travers une réorganisation des parties du règlement selon les 3 grandes thématiques suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité ;
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Equipements, réseaux.



Au préalable, des dispositions générales fixent les grandes règles applicables à l'échelle de la commune en matière de droit du sol. Ces dispositions portent notamment sur :

- La protection du cadre bâti, naturel et paysager ;
- Les dispositions applicables à certains travaux ;
- Les dispositions relatives au métabolisme urbain ;
- La prise en compte des risques et des nuisances qui s'appliquent sur le territoire ;
- La mise en œuvre des projets urbains et la maîtrise de l'urbanisation.

Le renvoi à ces Dispositions générales est opéré à travers le règlement de chaque zone, selon la thématique traitée. L'objectif est ainsi d'éviter la répétition des règles, pour permettre ainsi d'alléger le règlement de chaque zone.

Le règlement des zones urbaine et à urbaniser comprend également des schémas à caractère purement illustratif (la règle applicable demeure la règle écrite). Ces schémas sont utilisés afin d'aider le pétitionnaire à mieux percevoir les modalités d'application de la règle.



5.2 La justification des règles appliquées

La zone urbaine

Définition et présentation

La vocation principale de la zone urbaine est la mixité des constructions compatibles avec un environnement résidentiel. Cette zone, mêlant à la fois caractère ancien architecture plus récente, peut donc accueillir des constructions abritant des services et activités divers et compatibles avec l'habitation.

La zone Urbaine comprend 2 secteurs :

- UA pour le bourg ancien,
- UB pour les extensions du centre ancien majoritairement pavillonnaires.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destination et sous-destinations autorisées et interdites	<p><u>Destinations et sous-destinations autorisées :</u></p> <p>Règlement écrit – pages 15 à 17</p>	<p>Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles autorisées en zones UA et UB.</p> <p>L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la zone urbaine, en autorisant la construction et le renouvellement du parc de logements, tout en favorisant l'implantation de commerces et de services et d'une activité micro-économique sans nuisances pour le voisinage, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques.</p>
	<p><u>Destinations et sous-destinations interdites :</u></p> <p>Règlement écrit – pages 15 à 17</p>	<p>Cette règle vise à interdire les activités nuisantes dans une zone à vocation d'habitats.</p>

Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u></p> <p><i>Règlement écrit – page 18</i></p>	<p>En zone UA, la règle édictée doit permettre d'éviter des reculs trop importants et une perte d'espace inutilisable.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p> <p>En zone UB, la règle permet de procéder soit à la constitution d'un front bâti dense tout en laissant un maximum d'espace disponible à l'arrière des constructions, soit d'assurer le maintien d'un minimum d'espace au-devant de la construction, notamment afin de permettre le stationnement des véhicules sur l'espace privé.</p>
	<p><u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p><i>Règlement écrit – page 19</i></p>	<p>Ces règles visent à maintenir un minimum d'espace pour permettre une certaine aération du tissu bâti en cas de constructions non mitoyennes, permettre également un meilleur passage de la lumière naturelle.</p> <p>L'implantation en limite séparative n'est cependant pas interdite.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété :</u></p> <p><i>Règlement écrit – pages 19 & 20</i></p>	<p>Cette règle doit permettre le passage des véhicules en cas de constructions non accolées.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'emprise au sol maximale des constructions</u></p> <p><i>Règlement écrit – pages 20 & 21</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales.</p>

		<p>La limitation des surfaces bâties a également pour but de limiter une « sur-densification » d'une commune attachée à la préservation de son caractère de village.</p> <p>La distinction de règles entre les zones UA et UB tient compte d'une superficie moyenne des terrains qui varie entre les deux zones et qui est plus importante en zone UB, ce qui explique que la part d'espace dédiée au bâti y soit plus faible.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u> Règlement écrit – pages 21 & 22</p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>Gabarits et volumes</u> Règlement écrit – page 22</p>	<p>Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>L'instauration d'une règle prévoyant une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie doit permettre de conserver une certaine cohérence dans l'aménagement du village et de préserver l'image renvoyée par le front bâti.</p>
	<p><u>Façades et ouvertures</u> Règlement écrit – pages 22 & 23</p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle du Vexin observée à Frémainville, en particulier en zone UA qui correspond au cœur de bourg historique.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.</p>
	<p><u>Toitures et couvertures</u> Règlement écrit – page 23</p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle du Vexin observée à Frémainville, en particulier en zone UA qui correspond au cœur de bourg historique.</p>

	<p><u>Clôtures</u> Règlement écrit – pages 24 & 25</p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer.</p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en front de rue visent à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>L'interdiction de palissades en zone UA se justifie de par le fait que ce mode de clôture n'est pas cohérent avec l'architecture traditionnelle existante en cœur de bourg historique.</p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute.</p> <p>Les murs pleins et murs bahuts sont interdits en limite de zone A et N de façon à permettre le passage de la micro-faune.</p> <p>La limitation des percements de murs de clôtures vise à préserver le patrimoine architectural existant.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	<p><u>Éléments de paysage protégés – Alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 CU)</u> Règlement écrit – page 25</p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouit la commune de Frémainville.</p>
	<p><u>Éléments de paysage protégés – Espaces paysagers et écologiques (L.151-23 CU)</u> Règlement écrit – page 25</p>	<p>Ces règles visent à préserver les ensembles paysagers et les espaces de nature présents à Frémainville en zone urbaine.</p>
	<p><u>Stationnement</u> Règlement écrit – pages 25 & 26</p>	<p>Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine.</p>

Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès</u> <i>Règlement écrit – page 27</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<u>Voirie</u> <i>Règlement écrit – page 27</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante. La protection des sentes et chemins piétonniers s'inscrit dans un souci de sauvegarde du potentiel de promenade sur la commune et à travers le Vexin.
Equipements	<u>Stockage des déchets</u> <i>Règlement écrit – page 27</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> <i>Règlement écrit – page 28</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées</u> <i>Règlement écrit – page 28</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	<u>Eaux pluviales</u> <i>Règlement écrit – page 28</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques</u> <i>Règlement écrit – pages & 29</i>	L'enfouissement des réseaux électrique est demandée dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

La zone à urbaniser

Définition et présentation

Cette zone couvre le secteur dit « du Verger » et assure une liaison entre la zone UA et la zone UB.

La zone AU est non équipée et est destinée à court ou moyen terme à devenir une zone d'habitat et pour lequel des aménagements seront nécessaires au préalable.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destination et sous-destinations autorisées et interdites	<u>Destinations et sous-destinations autorisées :</u> <i>Règlement écrit – pages 31 & 33</i>	Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone AU L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de la future zone urbaine, en orientant sa vocation uniquement vers les constructions à vocations de logements et d'hébergement, tout en veillant à prendre en compte les risques naturels existants, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques.
	<u>Destinations et sous-destinations interdites :</u> <i>Règlement écrit – pages 31 & 33</i>	La zone AU est uniquement à destination de l'habitat. Ces règles visent à interdire toute autre forme de destination.
Volumétrie et implantation des constructions	<u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> <i>Règlement écrit – page 33 & 34</i>	La règle permet de procéder soit à la constitution d'un front bâti dense tout en laissant un maximum d'espace disponible à l'arrière des constructions, soit d'assurer le maintien d'un minimum d'espace au-devant de la construction, notamment afin de permettre le stationnement des véhicules sur l'espace privé. L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.

	<p><u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> <i>Règlement écrit – page 34</i></p>	<p>Ces règles visent à maintenir un minimum d'espace pour permettre une certaine aération du tissu bâti en cas de constructions non mitoyennes, permettre également un meilleur passage de la lumière naturelle.</p> <p>L'implantation en limite séparative n'est cependant pas interdite.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété :</u> <i>Règlement écrit – page 35</i></p>	<p>Cette règle doit permettre le passage des véhicules en cas de constructions non accolées.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'emprise au sol maximale des constructions</u> <i>Règlement écrit – pages 35 & 36</i></p>	<p>Ces règles doivent permettre d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales et pour la conservation d'espaces de respiration.</p> <p>La limitation des surfaces bâties a également pour but de limiter une « sur-densification » d'une commune attachée à la préservation de son caractère de village.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u> <i>Règlement écrit – page 36</i></p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement bâti.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles.</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><u>Gabarits et volumes</u> Règlement écrit – pages 36 & 37</p>	<p>Ces règles visent à protéger les habitants du risque de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p>L'instauration d'une règle prévoyant une ligne de faîtage parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voirie doit permettre de conserver une certaine cohérence dans l'aménagement du village et de préserver l'image renvoyée par le front bâti.</p>
	<p><u>Façades et ouvertures</u> Règlement écrit – page 37</p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en ayant conscience que la zone AU se trouve en continuité directe du cœur de bourg historique et de son architecture traditionnelle.</p>
	<p><u>Toitures et couvertures</u> Règlement écrit – pages 37 & 38</p>	<p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage bâti existant sans le dénaturer, en ayant conscience que la zone AU se trouve en continuité directe du cœur de bourg historique et de son architecture traditionnelle.</p>
	<p><u>Clôtures</u> Règlement écrit – pages 38</p>	<p>Les règles édictées pour les clôtures visent tout d'abord à préserver la qualité du front bâti observée en zone urbaine. Limiter la hauteur des clôtures permet de garantir la non construction d'un front bâti opaque dont la présence limiterait les perspectives et les ouvertures visuelles.</p> <p>L'interdiction de palissades se justifie de par le fait que ce mode de clôture n'est pas cohérent avec l'architecture traditionnelle existante au niveau du cœur de bourg historique situé en continuité de la zone AU.</p> <p>Les règles édictées pour les clôtures en limites séparatives doivent permettre de garantir l'intimité sur les parcelles privées, tout en limitant la perte d'ensoleillement qui pourrait intervenir en cas de clôture trop haute.</p>
Traitement environnemental et	<p><u>Éléments de paysage protégés – Alignements de murs et de façades remarquables (L.151-19 CU)</u></p>	<p>Ces règles visent à préserver le patrimoine architectural dont jouit la commune de Frémainville.</p>

paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<i>Règlement écrit – page 38</i>	
	<u>Stationnement</u> <i>Règlement écrit – page 39</i>	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés.
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès</u> <i>Règlement écrit – page 40</i>	Les règles définies ont pour but de limiter l'impact des accès aux constructions sur la voie publique.
	<u>Voirie</u> <i>Règlement écrit – page 40</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante.
Equipements	<u>Stockage des déchets</u> <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles visent à prévoir un espace de stockage pour les déchets et éviter ainsi le délaissement sauvage d'ordures ménagères et d'encombrants sur l'espace public.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> <i>Règlement écrit – page 41</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées</u> <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	<u>Eaux pluviales</u> <i>Règlement écrit – page 41</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques</u> <i>Règlement écrit – pages 41 & 42</i>	L'enfouissement des réseaux électrique est demandée dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

La zone agricole

Définition et présentation

La zone A (agricole) protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ar (Agricole à la constructibilité encadrée pour des raisons paysagères), ainsi qu'un secteur Ap (Agricole protégé pour des raisons environnementales, paysagères et pour le potentiel agricole des sols) dans lequel aucune construction n'est autorisée.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destination et sous-destinations autorisées et interdites	<u>Destinations et sous-destinations autorisées :</u> <i>Règlement écrit – pages 43 à 45</i>	Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone A et secteurs Ap et Ar. L'objectif est de permettre en zone A et secteur Ar le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, en autorisant la construction de manière encadrée de logements et d'hébergements en lien avec l'activité agricole, et tout en favorisant un éventuel développement d'activités connexes, tels que le commerce et la vente direct à la ferme. Ce développement se doit toutefois de demeurer encadré, ce qui explique la formulation de certaines règles spécifiques. Celles-ci concernent en particulier le logement, qui doit rester directement nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole et s'implanter à une distance raisonnable des sites d'exploitation, de manière à éviter le « mitage » de l'espace agricole.
	<u>Destinations et sous-destinations interdites :</u> <i>Règlement écrit – pages 43 à 45</i>	Ces règles visent à interdire toute forme d'activité et d'occupation du sol qui ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de l'activité agricole et forestière.

		En secteur Ar, l'ensemble des destinations et sous-destinations sont interdites (hormis les « Autres équipements recevant du public »), de manière à garantir la préservation des paysages de la plaine agricole.
Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u></p> <p><i>Règlement écrit – pages 46 & 47</i></p>	<p>La règle édictée doit permettre d'éviter une sortie directe des engins agricoles sur la voie publique. Cette vigilance est accrue au niveau des RD 43 et 51 qui constituent des voies où la circulation est importante.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u></p> <p><i>Règlement écrit – page 47</i></p>	<p>L'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative s'explique par le fait que les engins et véhicules agricoles doivent pouvoir manœuvrer à leur guise autour des constructions. Par ailleurs, cette règle trouve sa justification à travers la volonté de limiter l'impact des nuisances liées à l'activité agricoles sur les constructions voisines.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'emprise au sol maximale des constructions</u></p> <p><i>Règlement écrit – pages 47 & 48</i></p>	<p>Les constructions agricoles ne sont ici pas contraintes par ces règles.</p> <p>Les règles applicables doivent permettre au niveau des parcelles habitées d'assurer la préservation d'un minimum d'espace non bâti, notamment pour une bonne infiltration des eaux pluviales.</p> <p>La limitation des extensions des habitations s'explique par le fait que la zone agricole n'a à l'origine pas vocation à voir se développer du logement.</p>

	<p><u>Hauteur des constructions</u> Règlement écrit – page 48</p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre un bon fonctionnement de l'activité agricole et le passage des véhicules à l'intérieur des bâtiments d'activité.</p> <p>La limitation de cette hauteur maximum en secteur Ar se justifie par la volonté de limiter l'impact visuel des constructions agricoles dans ce secteur.</p> <p>Les annexes sont limitées dans leur hauteur maximale, de manière à ne pas se confondre avec les constructions principales.</p>
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>Façades et ouvertures</u> Règlement écrit – page 49</p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle du Vexin observée à Frémainville.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer.</p>
	<p><u>Gabarits et volumes</u> Règlement écrit – page 49</p>	<p>Cette règle vise à protéger les habitant du risque de ruissellement des eaux pluviales.</p>
	<p><u>Toitures et couvertures</u> Règlement écrit – pages 49 & 50</p>	<p>Ces règles recherchent la préservation de l'architecture traditionnelle du Vexin observée à Frémainville. Elles ne s'appliquent toutefois qu'aux constructions à vocation d'habitation, afin de ne pas contraindre l'activité agricole dans son fonctionnement.</p> <p>L'enjeu est que toute nouvelle construction s'intègre dans le paysage existant sans le dénaturer.</p>
	<p><u>Clôtures</u> Règlement écrit – page 50</p>	<p>Les règles édictées recherchent une préservation de l'architecture traditionnelle du Vexin, ainsi qu'une bonne intégration des futures constructions dans le paysage.</p> <p>L'interdiction des murs pleins et murs bahuts a pour but de faciliter le passage de la micro-faune et le bon ruissellement des eaux pluviales.</p>

		La limitation des percements de murs de clôtures vise à préserver le patrimoine architectural existant.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Éléments de paysage protégés – Espaces paysagers et écologiques (L.151-23 CU)</u> <i>Règlement écrit – page 51</i>	Ces règles visent à préserver les ensembles paysagers et les espaces de nature présents à Frémainville.
	<u>Stationnement</u> <i>Règlement écrit – page 51</i>	Ces règles assurent la création d'un minimum de places de stationnement pour les véhicules motorisés en fonction de leur rattachement aux destinations et sous-destinations autorisées en zone urbaine. Aucune règle ne s'applique en ce qui concerne les exploitations agricole et forestière de manière à ne pas les contraindre dans leur fonctionnement.
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès</u> <i>Règlement écrit – page 52</i>	La règle en place permet d'éviter qu'une construction ne s'implante sur un terrain qui n'est desservi par aucune voie d'accès, au risque d'entraîner des conflits de voisinage.
	<u>Voirie</u> <i>Règlement écrit – pages 52 & 53</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante. La protection des sentes et chemins piétonniers s'inscrit dans un souci de sauvegarde du potentiel de promenade sur la commune et à travers le Vexin.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> <i>Règlement écrit – page 53</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées</u> <i>Règlement écrit – page 53</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.



	<p><u>Eaux pluviales</u> <i>Règlement écrit – pages 53 & 54</i></p>	<p>Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.</p>
	<p><u>Electricité, téléphone, réseaux numériques</u> <i>Règlement écrit – page 54</i></p>	<p>L'enfouissement des réseaux électrique est demandée dans un souci de préservation du paysage.</p> <p>Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.</p>



La zone naturelle

Définition et présentation

La zone N (naturelle et forestière) protège la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Nj, qui couvre les espaces de jardins et les fonds de parcelles bâties où seule est autorisée l'édification d'annexes à la construction principale, dans une certaine limite, de façon à préserver le cadre de vie de la commune.

La zone comprend également un secteur Nh, établi au niveau des parcelles bâties isolées en zone naturelle. Un secteur Nd est par ailleurs appliqué au niveau de l'emprise de l'ancienne distillerie.

Justification de l'application des règles

Partie	Règle du PLU	Objectifs/justification de la règle
Destination et sous-destinations autorisées et interdites	<u>Destinations et sous-destinations autorisées :</u> <i>Règlement écrit – pages 55 à 58</i>	<p>Le règlement reprend les 5 destinations et les 20 sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme, en déterminant celles autorisées en zone N et en secteurs Nj, Nh et Nd.</p> <p>L'objectif est de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole et forestière, tout en veillant avant tout à la préservation du milieu naturel et des espaces de respiration.</p> <p>Le secteur Nd a vocation à accueillir du public, ce qui explique l'autorisation de salles d'art et de spectacle.</p>
	<u>Destinations et sous-destinations interdites :</u> <i>Règlement écrit – pages 55 à 58</i>	<p>La zone N a vocation à demeurer non bâtie. C'est pourquoi la quasi-totalité des destinations et sous-destinations sont interdites, de manière à encadrer au maximum la constructibilité en zones N et dans ses sous-secteurs.</p>

Volumétrie et implantation des constructions	<p><u>L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées :</u> Règlement écrit – pages 58 & 59</p>	<p>La règle édictée doit permettre d'éviter une sortie directe sur la voie publique. Cette vigilance est accrue au niveau de la RD 43 qui constitue une voie où la circulation est importante.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>L'implantation par rapport aux limites séparatives :</u> Règlement écrit – page 59</p>	<p>L'interdiction d'implanter un bâtiment sur une limite séparative s'explique notamment par un souci de préservation des abords de milieux naturels.</p> <p>L'application de la règle à tous les lots issus d'une division de terrain permet d'assurer son maintien, même en cas de division parcellaire.</p>
	<p><u>Hauteur des constructions</u> Règlement écrit – page 59</p>	<p>Les règles de hauteurs édictées doivent permettre une bonne intégration des constructions futures dans leur environnement.</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif ne sont pas contraints par ces règles.</p>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><u>Principes généraux</u> Règlement écrit – page 60</p>	<p>Les principes généraux définis doivent permettre d'encadrer les futures constructions de manière à ce que celles-ci tiennent compte du cadre paysager et architectural traditionnel du Vexin français. L'objectif étant d'éviter toute dénaturation de l'environnement naturel et du cadre paysager.</p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<p><u>Éléments de paysage protégés – Espaces paysagers et écologiques (L.151-23 CU)</u> Règlement écrit – page 60</p>	<p>Ces règles visent à préserver les ensembles paysagers et les espaces de nature présents à Frémainville.</p>
	<p><u>Stationnement</u> Règlement écrit – page 60</p>	<p>Ces règles fixent des principes généraux à respecter en cas de création d'espaces de stationnement en zone naturelle.</p>

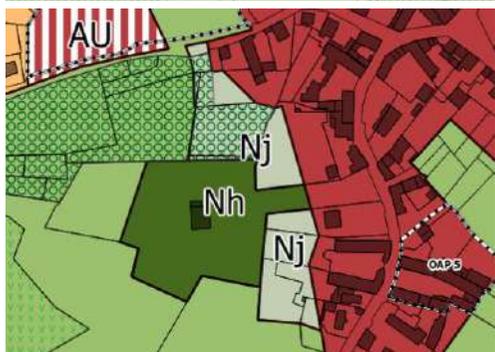
Desserte par les voies publiques ou privées	<u>Accès</u> <i>Règlement écrit – page 61</i>	La règle en place permet d'éviter qu'une construction ne s'implante sur un terrain qui n'est desservi par aucune voie d'accès, au risque d'entraîner des conflits de voisinage.
	<u>Voirie</u> <i>Règlement écrit – pages 61 & 62</i>	Ces règles doivent faciliter une bonne circulation et un passage aisé des véhicules, tout en évitant la création de voirie en impasse de longueur trop importante. La protection des sentes et chemins piétonniers s'inscrit dans un souci de sauvegarde du potentiel de promenade sur la commune et à travers le Vexin.
Desserte par les réseaux	<u>Eau potable</u> <i>Règlement écrit – page 62</i>	Cette disposition empêche qu'une construction s'implante de manière sauvage, sans raccordement au réseau d'eau potable.
	<u>Eaux usées</u> <i>Règlement écrit – page 62</i>	Ces dispositions garantissent un traitement adéquat des eaux usées, en limitant le risque de pollution de la ressource naturelle en eau.
	<u>Eaux pluviales</u> <i>Règlement écrit – pages 62 & 63</i>	Ces règles visent à orienter en priorité la gestion des eaux pluviales à la parcelle, de manière à permettre une meilleure infiltration de ces eaux et de limiter ainsi le risque de surcharge du réseau d'évacuation public.
	<u>Electricité, téléphone, réseaux numériques</u> <i>Règlement écrit – page 63</i>	L'enfouissement des réseaux électrique est demandée dans un souci de préservation du paysage. Les attentes relatives aux réseaux de communications numériques portent sur une anticipation du raccordement à ces réseaux dès lors qu'ils seront en place, en vue d'améliorer la desserte des futures constructions.

Justifications du secteur Nj

Les zones Nj permettent de constituer une ceinture verte autour de l'enveloppe bâtie de la commune. Elles permettent de maîtriser l'urbanisation et de préserver les fonds de jardins en contact direct avec les zones Naturelles et Agricoles.



Ces deux espaces de jardins constituent un fond non bâti entre la zone Ub et la zone naturelle qui l'entoure. Ce quartier a une morphologie urbaine particulière dans lequel les espaces de jardin offrent des espaces de respiration au cœur de l'espace bâti. La densification sur ces espaces déséquilibrerait l'organisation de la commune.



Ces zones Nj font office de zone tampon entre le centre ancien et la zone naturelle dont dispose la commune. Ce sont des espaces à usage de jardin.



Ces espaces de jardin marquent la transition entre la zone bâtie du centre ancien et les prairies et EBC situés en seconde ligne.



Cette zone Nj permet de limiter la constructibilité du secteur qui est concerné par une enveloppe d'alerte de zones humides. De plus, une partie de ces terrains appartient à la commune et cette dernière projette de créer des jardins partagés avec l'appui du PNRVf.

Les autres règles et limitations de l'usage du sol

Limitations de l'usage du sol	Zones ou secteurs concernés	Justifications
Le ruissellement des eaux pluviales : matérialisation des axes de ruissellement connus	Toutes les zones sont concernées par la présence d'au moins un axe de ruissellement (Règlement graphique – plan n°2).	L'objectif est de prévenir le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales, en interdisant la construction de sous-sols et de constructions en excavation du sol, directement soumis à ce type de risque pouvant engendrer des dommages non négligeables pour les constructions et un danger pour la vie des habitants. L'interdiction de murs pleins implantés de façon perpendiculaire à un axe de ruissellement vise à limiter les éléments matériels susceptibles de retenir l'eau dans son écoulement naturel.
Les zones humides à sauvegarder	Zone naturelle.	Ces dispositions cherchent à protéger le milieu naturel du développement de l'urbanisation, même ponctuelle. Une compensation est systématiquement exigée en cas de réduction d'une zone humide. Pour autant, le classement en zone naturelle des zones humides répertoriée garantit déjà un certain niveau de protection.
Les enveloppes d'alerte de zones humides	Toutes les zones sont concernées.	Les enveloppes d'alerte de zones humides ont avant tout pour but de sensibiliser le pétitionnaire au caractère potentiellement humide du secteur sur lequel il peut établir son projet. Des études complémentaires pour déterminer de la présence réelle d'humidité dans le sol sont alors encouragées.
La protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	Toutes les zones sont concernées.	Ces règles doivent permettre de protéger le patrimoine bâti qui incarne l'identité de Frémainville au sein du Vexin français. Le caractère des



		constructions concernées doit ainsi être conservé, même en cas de réhabilitations.
La protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme	Toutes les zones sont concernées.	L'application de ces règles vise à protéger les éléments naturels de la commune de Frémainville, qu'ils soient d'ordre écologique, comme paysager. Tout défrichement ou comblement de mare doit ainsi être signalé en Mairie préalablement à toute intervention.
Préconisations de gestion spécifiques aux prairies	Prairies protégées I 151 23 cu	Présentes depuis longtemps + photos Doivent rester prairies



6 Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leur justification

Comme défini par l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

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 ».

L'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « 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 ».

6.1 Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU

Le PLU de Frémainville comprend les 5 secteurs d'OAP suivants :

- l'OAP du Verger,
- l'OAP de la ferme de la Vauzelle,
- l'OAP du secteur de la Grue,
- l'OAP de la ferme du Bout Sirop,
- l'OAP rue du Pavé.

6.2 Justification de l'élaboration des OAP

L'OAP du Verger

Le secteur de cette OAP est situé au cœur de l'espace bâti de la commune entre le centre ancien et le secteur de la Grue. Coulée verte, espace aéré, coupure de l'espace bâti... ce secteur ne laisse pas indifférent et la commune souhaite programmer l'avenir en prenant en compte tous les enjeux qui entourent ce site.

Les enjeux relevés concernant ce secteur d'OAP sont les suivants :

- Préserver la coulée boisée ;
- Prendre en compte le risque de ruissellement et ne pas l'aggraver ;
- Ne pas créer de nuisances pour le voisinage ;
- Préserver et mettre en valeur la vue sur le centre ancien ;
- Préserver le mur ancien situé dans la rue de la Source ;
- Intégrer le projet dans le fonctionnement « urbain » de la commune (déplacements piétons, circulation automobile, ...).

Le site couvert par l'OAP représente environ 9 500m², parmi lesquels 2 500 m² environ ont vocation à accueillir des logements. La densité de logements sera d'environ 20 logements/ha. Il est donc attendu environ 10 logements mais avec seulement 6 constructions maximum.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages, la commune souhaite impulser une diversification du parc de logements. Une typologie variée des futurs logements permettra d'accueillir environ une trentaine d'habitants sur ce secteur avec la construction d'une dizaine de logements.



Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré</p> <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé• Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal• Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle• Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP définie sur le secteur du Verger doit permettre d'accueillir une trentaine d'habitants environ.• Il est attendu environ 10 logements nouveaux sur ce secteur du Verger, répartis à travers un maximum de 6 constructions.• Le secteur du Verger représente une opportunité pour la commune de Frémainville d'accueillir une population diversifiée, permise par la construction de différentes typologies de logements :• 25% de logements locatifs : Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) ou Prêt Locatif Social (PLS)• 25% de logements de type T2 ou T3• L'OAP du Verger définit un principe de connexion douce à conforter.
<p>Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver</p> <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune• Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances• Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP du Verger permet de respecter le paysage bâti de Frémainville, à travers un principe d'implantation des constructions parallèle aux voies.• Le paysage naturel est lui aussi pris en compte puisque l'OAP définit un principe de transition paysagère à créer avec les habitations présentes aux abords de l'OAP.• L'OAP tient compte du risque de ruissellement en définissant un secteur utilisé pour la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble de l'opération au sud du site.• Un principe de transition paysagère est fixé, permettant d'imaginer un linéaire boisé au niveau des franges ouest et est du secteur du Verger.



L'OAP de la ferme de la Vauzelle

La ferme de la Vauzelle fait partie du patrimoine historique de la commune de Frémainville. Ce corps de ferme possède une emprise bâtie très importante et marquée, par son implantation en limite d'emprise publique, l'entrée du village.

Les enjeux relevés concernant ce secteur d'OAP sont les suivants :

- Préserver la forme identitaire du corps de ferme (murs, végétation)
- Anticiper les problématiques de stationnement
- Prévoir un projet compatible avec l'environnement existant (résidentiel et activités agricoles)
- Projet ayant un impact sur l'entrée du village

Le nombre total de logements sera d'environ 4 unités. Le projet devra prévoir au minimum la création de 25% de T2 ou T3.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré</p> <ul style="list-style-type: none"> • Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé • Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal • Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle • Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace • Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable 	<ul style="list-style-type: none"> • Le futur projet qui sera développé sur ce secteur participera à la production de logements sur Frémainville et soutiendra dès lors les objectifs démographiques de la commune. • L'OAP fixe l'obligation de construire au minimum 25% de logements de type T2 et T3, des logements à même de répondre aux attentes de diverses catégories de population et de favoriser ainsi une mixité générationnelle. • En construisant des logements au sein d'un corps de ferme existant, l'OAP de la ferme de la Vauzelle participe à l'objectif de limiter la consommation de foncier nouveau sur la commune de Frémainville. • Les prescriptions fixées par l'OAP s'inscrivent dans une réflexion globale en vue de permettre un développement intelligent et harmonieux du secteur de la Vauzelle.



Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

- Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune
- Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue

- La protection des formes traditionnelles du corps de ferme est inscrite à travers l'OAP, qui participe ainsi à la préservation du paysage bâti.
- L'OAP mise en place fixe pour principe de prolonger la ceinture verte de la commune, à travers l'aménagement d'un tampon végétal. Ce type de disposition permet ainsi d'enrichir la trame verte et bleue locale.

L'OAP du secteur de la Grue

Le secteur de la Grue est historiquement lié à la présence d'un corps de ferme appelée « la Grue ». Ce site était nettement déconnecté du centre bourg en termes d'espace bâti. Un grand programme de construction de logements à vue le jour dans les années 70, chemin de la Grue, dans le prolongement de la rue du Château.

Les enjeux relevés concernant ce secteur d'OAP sont les suivants :

- Préserver les espaces non bâtis ;
- Préserver les talus ;
- Conserver les espaces de stationnement et une cohérence générale du site.

Ce programme a, par rapport au reste de la commune, une identité propre en termes de typologie des constructions, implantations, gestion du stationnement et gestion des espaces publics.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré <ul style="list-style-type: none">• Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable	<ul style="list-style-type: none">• Cette OAP cherche avant tout à assurer une préservation du paysage du cœur de bourg, notamment en protégeant les espaces de jardins qui sont de taille importante et situés en lisière du Bois de Galluis. L'application de l'OAP doit permettre de conserver en l'état de grands espaces libres et ainsi éviter leur construction.
Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune• Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances• Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP vise essentiellement à préserver les paysages qui font la richesse de la commune de Frémainville, en protégeant des espaces de jardins qui pourraient être bâtis en l'absence de protection particulière, mais aussi en maintenant des talus boisés.• L'OAP ne traite pas directement de la question des risques et des nuisances. Toutefois, en préservant les fonds de jardins et les talus, elle participe à la bonne gestion des eaux pluviales et la limitation des ruissellements.• En maintenant les talus plantés, l'OAP du secteur de la Grue concourt à la protection de la trame verte et bleue.



L'OAP de la ferme du Bout Sirop

Ce corps de ferme est situé au cœur de l'espace bâti de la commune. Le site est constitué d'un ensemble de bâtiments formants le corps de ferme et de terrains non bâtis à l'arrière. Un des enjeux majeurs est la gestion de ruissellement en direction des parcelles voisines.

Les enjeux relevés concernant ce secteur d'OAP sont les suivants :

- La gestion des eaux de pluie ;
- Le stationnement sur la rue du Bout Sirop ;
- L'urbanisation nouvelle juxtaposée au corps de ferme ;
- Préserver la forme identitaire du corps de ferme.

Le nombre total de logements ne pourra pas excéder 6 logements dans les bâtiments du corps de ferme.

La partie non bâtie du site pourra représenter environ 1300m². Elle pourra accueillir un nouveau logement.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré</p> <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé• Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal• Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace• Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP de la ferme du Bout Sirop permet la construction d'un certain nombre de logements de manière encadrée et adaptée aux caractéristiques de la commune de Frémainville.• L'OAP assure un développement du logement à l'intérieure de l'enveloppe bâtie de la commune, ce qui permet de limiter de manière générale la consommation de foncier nouveau à Frémainville.• Le futur projet devra respecter les formes actuelles et traditionnelles du corps de ferme, ce qui permet d'envisager un développement harmonieux du secteur.
<p>Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver</p>	<ul style="list-style-type: none">• À la vue des dispositions fixées par l'OAP, le futur projet se devra de respecter le cadre paysager existant.



<ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune• Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP de la ferme du Bout Sirop place la gestion de l'eau au cœur de ses prescriptions. Celle-ci devra ainsi se faire obligatoirement à la parcelle.
--	--

L'OAP rue du Pavé

Ce site est actuellement en cours de restructuration avec la réhabilitation d'un bâtiment en 2016 permettant la création d'une vingtaine de logements.

Les enjeux relevés concernant ce secteur d'OAP sont les suivants :

- De nombreux bâtiments au cœur de l'espace bâti du bourg
- Des bâtiments au potentiel de réhabilitation intéressant
- Accompagner l'évolution actuel du secteur en faveur d'un habitat et cadre de vie de qualité

Le nombre total de logements ne pourra pas excéder 6 unités dans le bâtiment situé le plus au sud-ouest du site.

Orientations du PADD	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré</p> <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé• Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal• Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace• Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable	<ul style="list-style-type: none">• L'OAP permet aux bâtiments existants de changer de destination, pour ainsi éventuellement être transformés en logements et soutenir le projet démographique de la commune.• Ce type de projet se faisant généralement sur un temps long, il se veut être en adéquation avec l'ambition de la commune et permet d'étaler dans le temps la création de logements à Frémainville.• L'OAP assure un développement du logement à l'intérieure de l'enveloppe bâtie de la commune, ce qui permet de limiter de manière générale la consommation de foncier nouveau à Frémainville.• A travers la réutilisation de constructions existantes, cette OAP permet de soutenir un développement durable sur la commune de Frémainville.
<p>Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver</p> <ul style="list-style-type: none">• Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune	<ul style="list-style-type: none">• En définissant une interdiction de construire de nouveaux bâtiments en dehors de ceux déjà existants, l'OAP assure une certaine préservation de l'identité paysagère et architecturale de la commune.

7 Justification des différents sous-secteurs définies à travers le règlement

7.1 Les emplacements réservés

Rappel

L'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1 Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2 Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3 Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4 Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5 Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU

Le PLU de Frémainville comprend 7 emplacements réservés, ayant tous pour bénéficiaire la commune de Frémainville. Ces emplacements, inscrits au règlement graphique (plan n°1), sont les suivants :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Extension du cimetière	Commune de Frémainville	1 454 m ²
ER 2	Création d'un fossé pour améliorer la gestion des eaux pluviales	Commune de Frémainville	1615 m ²
ER 3	Création d'un fossé pour améliorer la gestion des eaux pluviales	Commune de Frémainville	1744 m ²
ER 4	Bassin de rétention d'eau pour améliorer la gestion des eaux pluviales	Commune de Frémainville	342 m ²
ER 5	Bassin de rétention d'eau pour améliorer la gestion des eaux pluviales	Commune de Frémainville	848 m ²
ER 6	Elargissement de voirie	Commune de Frémainville	1516 m ²
ER 7	Gestion et entretien des réseaux	Commune de Frémainville	510 m ²

7.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Rappel

Au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la

déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits à travers le PLU sont les mêmes que ceux qui étaient inscrits au précédent Plan d'Occupation des Sols (POS).

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique (plan n°1).



III. LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1 Rappel de la consommation foncière observée entre 2000 et 2015

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.

	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%

Consommation foncière sur les 15 dernières années à Frémainville



2 L'impact du PLU sur la consommation foncière

2.1 L'évolution des espaces à travers l'analyse des zones du PLU

Evolution des surfaces entre le POS et le PLU

POS		PLU	
Zone urbaine			
UA	6,6 ha	Ua	10,3 ha
UAa	0,5 ha	Ub	9,2 ha
UAb	1,5 ha		
UAc	0,7 ha		
UG	5,8 ha		
UGa	3 ha		
Total	18,1 ha	Total	19,5 ha
Ouverture à l'urbanisation			
1NA	1,1 ha	AU	0,2 ha
2NA	0,9 ha		
Total	2 ha	Total	0,2 ha
Zone naturelle			
ND	165 ha	N	170,3 ha
NDa	5,1 ha	Nd	0,6 ha
NDb	0,5 ha	Nh	2 ha
		Nj	4,7 ha
		Nc	0,5 ha
Total	170,6 ha	Total	178,1 ha
Zone agricole			
NC	370,3 ha	A	217 ha
		Ap	139,5 ha
		Ar	6,4 ha
Total	370,3 ha		362,9 ha
Total	561 ha	Total	561 ha

La volonté de 0% de consommation de terres agricoles est respecté dans ce PLU. Les zones naturelles restent dans les mêmes proportions.

Seules les zones urbaines et à urbaniser ont été modifiées. L'ancienne zone NA a disparu. La zone 2NA a été conservée. Dans le même temps, la zone urbaine a augmenté de 1,4 ha. Cela s'explique par l'intégration en zone Ua du corps de ferme Vauzelle et de la partie urbanisée sur l'ancienne zone 2NA.

2.2 La consommation foncière prévue à travers le PLU

Rappel de l'estimation des besoins en foncier pour la production de logements

Le PADD a calibré un besoin en foncier d'environ 2,5 hectares (rétention foncière comprise). La zone urbanisée a été étendue de 1,4 hectare et une zone AU de 0,2 hectare a été conservée. Le foncier disponible par le PLU est donc de 1,6 hectares, ce qui est cohérent avec le besoin en foncier annoncé dans le PADD.

IV. ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Tel que le prévoit l'article R. 151-1, 3° du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

1 La prise en compte de l'environnement par le projet communal et sa traduction réglementaire

Le tableau suivant synthétise la manière dont le PLU de Frémainville a traité de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement à travers son PADD, ses OAP et son règlement.

Axes du PADD	Orientations du PADD	Traduction des orientations du PADD à travers la partie réglementaire et les OAP
<p>Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré</p>	<p><u>Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Le projet communal affiche clairement une volonté de modération de la consommation de l'espace en suivant une densité moyenne, pour les futurs logements, d'environ 13 logements/ha. Le besoin en foncier estimé est de 2,5 hectares environ (rétention foncière comprise). 	<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs de projet concernés par la création de logements sont couverts par des OAP fixant des densités bâties supérieures à 13 log./ha. C'est le cas pour l'OAP du Verger (20 log./ha).
	<p><u>Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune se fixe un objectif de 0% de consommation de terres agricoles pour la construction de logements. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement graphique du PLU ne définit qu'une seule zone à urbaniser (AU), au niveau du secteur du Verger. Cette zone, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne revêt aucun caractère naturel, ni agricole. La commune de Frémainville respecte ainsi son objectif de 0% de consommation de terres agricoles à travers son PLU.
	<p><u>Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune accompagnera les porteurs de projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme). 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement du PLU permet l'installation de systèmes d'énergie renouvelable, à condition de préserver l'architecture des constructions existantes.
<p>Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver</p>	<p><u>Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> La commune identifiera les espaces boisés significatifs à sauvegarder. 	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces boisés significatifs de la commune sont couverts par un classement en tant qu'Espace Boisé Classé (EBC), leur procurant un degré de protection fort qui assure leur préservation sur un temps long.

	<ul style="list-style-type: none"> • Les vues seront également prises en compte afin que le développement de la commune n'entrave pas les échappées visuelles depuis l'espace agricole vers le bourg et vice versa ainsi que les perspectives. • La commune identifiera les Eléments Remarquables du Paysage qu'ils soient bâtis ou naturels afin de les préserver. L'objectif est de préserver le patrimoine commun des habitants de Frémainville. • La préservation de l'architecture locale sera demandée aux porteurs de projet afin de s'intégrer au mieux dans le bâti existant. L'esprit minéral observable depuis l'espace public de la commune devra être conservé tout en demandant du végétal pour accompagner l'insertion paysagère des projets. • Sur certains secteurs agricoles aux enjeux paysagers forts, la commune interdira toute nouvelle construction afin de défendre le patrimoine paysager commun du territoire. • La commune demandera que chaque nouveau projet, de construction neuve ou de renouvellement urbain, participe au renforcement de la trame verte de Frémainville, en consacrant si possible une partie de son emprise foncière à l'aménagement d'un espace vert de pleine terre. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'enjeu représenté par les perspectives visuelles est pris en compte à travers les OAP, de manière à assurer leur préservation. C'est notamment le cas de l'OAP du Verger, l'OAP de la ferme de la Vauzelle et l'OAP du secteur de la Grue. Le règlement classe par ailleurs en secteur Ar et Ap les zones agricoles au sein desquelles les constructions sont encadrées au niveau de leur hauteur maximale, voire même interdite, de manière à préserver les ouvertures paysagères sur la plaine agricole. • L'identification des Eléments Remarquables du Paysage (ERP) a été effectuée et figure au niveau de l'Annexe n°12 du dossier de PLU. • Le règlement des zones U et AU prévoit que tout projet devra s'intégrer dans son environnement bâti et paysager (2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère). • Le classement en zone Ap interdit toute construction nouvelle de manière à assurer la préservation des vues sur la plaine agricole. • La question de la trame verte et bleue est traitée à travers les OAP définies par le PLU. Par ailleurs, le règlement des zones U et AU fixe des règles d'emprise au sol permettant de préserver un minimum d'espaces verts de pleine terre.
	<p>Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le patrimoine naturel communal est relativement riche par rapport à l'agglomération parisienne toute proche. Il doit donc, à ce titre, être protégé. • La commune est un des sièges de promenades pour les habitants, la commune est aussi un lieu de découverte 	<ul style="list-style-type: none"> • La majeure partie du patrimoine naturel de la commune de Frémainville est classé en zone N, ce qui assure une certaine préservation. Les éléments naturels d'intérêt paysager ou écologique sont également identifiés au règlement graphique (plan n°2) et protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.



	<p><i>pour les habitants de l'agglomération parisienne. La commune doit donc préserver son capital et le mettre en valeur, sans subir les pressions extérieures.</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Les milieux naturels sont intéressants, variés, allant de l'humide (nombreuses sources, cours d'eau temporaires) aux milieux secs (coteaux du Vexin) et des zones boisées importante (Bois de Galluis), mais aujourd'hui peu de dispositifs réglementaires protègent ces milieux. La commune souhaite que le PLU matérialise cette volonté de préservation des milieux naturels à travers un projet urbain maîtrisé, une aide du PNR est attendue.</i>• <i>Le maintien de la qualité des lisières (avec le Bois de Galluis) est un des enjeux environnementaux importants et la perméabilité de la zone agglomérée est l'enjeu principal.</i>• <i>La gestion des paysages écologiques peut aussi servir de support à la gestion d'une autre problématique : l'eau et les ruissellements. L'urbanisation générant de l'imperméabilisation et donc une augmentation de la vitesse d'écoulement, les richesses paysagères, de déplacements doux et de maintien des perméabilités écologiques sont un support idéal pour la gestion de l'eau à l'échelle supra-parcellaire.</i>	<ul style="list-style-type: none">• Les principaux cheminements doux sont identifiés au règlement graphique (plan n°2) et protégés au titre de l'article L.151-38 du CU.• La commune a traduit sa volonté de préservation des milieux naturels à travers son règlement de PLU. Celui-ci identifie et protège au titre du Code de l'urbanisme les principaux éléments naturels remarquables d'un point de vue écologique ou paysager. Par ailleurs, les élus ont souhaité préserver les espaces naturels et agricoles existants. Un souhait qui s'est traduit par une consommation nulle de ces espaces à travers le projet urbain retenu.• Le règlement du PLU permet la protection des lisières forestières au sens du SDRIF. Le règlement graphique (plan n°1) reporte la limite des 50m à respecter autour de la lisière forestière des massifs boisés de plus de 100 ha, tandis que les dispositions générales du règlement (art. 5) fixe les règles applicables à l'intérieur du périmètre.• Plusieurs secteurs d'OAP, telles que l'OAP du Verger, l'OAP du secteur de la Grue, l'OAP de la ferme rue du Bout Sirop ou encore l'OAP de la rue du Pavé, traitent de la question du ruissellement et de la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet, à travers le maintien d'espaces non bâtis. Le règlement, à travers les règles d'emprise au sol et de gestion des eaux pluviales, permet également de traiter de la lutte contre le risque de ruissellements.
--	---	---



2 L'analyse et la description des effets et des incidences du PLU sur l'environnement

L'objectif est de déterminer quel est l'impact réel du projet communal porté par le PLU de Frémainville. Pour cela, le tableau suivant fait état de l'incidence de chaque orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de leur traduction dans la partie réglementaire du PLU sur les thématiques traitées à travers l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

L'incidence mesurée peut être de trois niveaux :

 Incidences positives : la mise en œuvre du PLU permet d'améliorer l'état existant mesuré à travers l'EIE

Incidence nulles : la mise en œuvre du PLU ne produit aucun effet notable sur la thématique étudiée. Pour précision, les incidences difficiles à évaluer sont comprises dans cette catégorie

 Incidences négatives : la mise en œuvre du PLU détériore l'état existant ou représente un risque pour le maintien de l'état existant



PADD, OAP, règlement écrit et graphique	Incidences par thématique					Commentaires
	Milieu physique (climat, géologie, hydrologie)	Biodiversité et milieux naturels (milieu, espèces, patrimoine naturel, trame verte et bleue)	Ressources naturelles (eau, énergie, transports, sols, consommation d'espace, espaces agricoles)	Pollution, nuisances et qualité des milieux	Risques naturels et technologiques	
Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré						
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement graphique, de par la zone urbaine qu'il définit permet la construction de logements en densification et renouvellement de l'enveloppe urbaine existante. Par ailleurs, la zone AU fixée au niveau du secteur du Verger permet la création d'une dizaine de logements.</p> <p>Ces dispositions permettent de soutenir l'objectif démographique fixé par le PADD.</p> <p>Les 5 OAP permettent la construction d'un total de 26 logements, ce qui permet le soutien de l'objectif démographique fixé par le PADD.</p>						<p>La maîtrise du développement démographique à Frémainville permet d'assurer une protection indirecte de la biodiversité et des ressources naturelles, tout en réduisant la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Les OAP mises en place participent à la préservation, voire au renforcement pour certaines, de la trame verte et bleue.</p> <p>L'impact positif n'est pas réellement quantifiable, mais tout laisse à penser qu'il sera positif.</p>
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Les 5 OAP permettent la construction d'un total de 26 logements, ce qui permet le soutien de l'objectif démographique fixé par le PADD.</p>						Idem que l'objectif précédent.

Le PLU permet de réduire de 1,1 hectare la superficie des zones à urbaniser en comparaison avec le précédent POS.							
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Les OAP du Verger et de la ferme de la Vauzelle fixent des principes obligeant à la réalisation d'une certaine diversité de logements, de manière à répondre aux besoins d'une population variée.</p>							Cet objectif du PADD n'a pas de réelle incidence sur les thématiques abordées.
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement graphique ne définit qu'une seule zone à urbaniser (AU), comprise entre la partie urbaine historique de Frémainville et les secteurs d'urbanisation plus récente. Cette zone appelée à être urbanisée dans les prochaines années n'a en 2018 aucune utilité pour l'activité agricole.</p> <p>L'ensemble des secteurs concernés par des projets de constructions nouvelles se trouvent au sein de la zone déjà urbanisés.</p> <p>Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination se trouvent à l'intérieur de la zone urbaine. Ce changement est par conséquent possible pour permettre de s'orienter vers une des destinations autorisées en zone urbaine.</p>							<p>En se donnant pour objectif de développer l'urbanisation uniquement au sein de la partie déjà bâtie, la commune de Frémainville permet la protection des milieux naturels et de la biodiversité existants sur son territoire.</p> <p>Cet objectif a également une incidence sur les espaces agricoles qui sont également préservés.</p>
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement graphique (plan n°2) identifie plusieurs cheminements existants à préserver.</p>							<p>En autorisant l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, le règlement du PLU a une incidence plutôt positive sur le climat et les ressources naturelles, même si cette incidence demeure mineure.</p>



<p>Le règlement écrit fixe des règles précises en matière de stationnement et par destination de construction.</p> <p>Le règlement du PLU autorise à l'implantation de certaines installations concourant à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.</p>						
Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver						
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Le règlement graphique (plan n°1) identifie les espaces boisés significatifs à sauvegarder à travers un classement en zone naturelle (N).</p> <p>Les boisements sont par ailleurs couverts par un classement en tant qu'Espaces Boisés Classés (EBC) qui garantit leur préservation.</p> <p>Le règlement graphique (plan n°1) distingue 2 sous-secteurs au sein de la zone agricole (A), entre le secteur Ap et le secteur Ar, définis afin de garantir la préservation des ouvertures paysagères sur la plaine agricole.</p> <p>Les éléments bâtis et naturels qui concourent à la qualité du paysage sont identifiés (règlement graphique, plan n°2) et protégés à travers le règlement.</p> <p>Le secteur Ap interdit toute nouvelle construction en zone agricole afin de préserver l'ouverture paysagère.</p> <p>Les OAP définies à travers le PLU participent au renforcement de la TVB sur Frémainville, à travers des principes d'aménagement paysager à suivre, de préservation d'éléments naturels, etc.</p>						<p>En protégeant les espaces boisés existants, de même que les éléments naturels remarquables, le règlement du PLU participe à la mise en valeur de la biodiversité et des milieux naturels sur la commune de Frémainville.</p> <p>Ces dispositions permettent également une certaine valorisation des paysages, aussi bien naturels, agricoles ou encore bâtis.</p>
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Les axes de ruissellement des eaux pluviales sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2). Le règlement définit, à travers ses</p>						<p>Les dispositions prises à travers le règlement et les OAP doivent permettre de réduire les risques naturels à Frémainville, en évitant l'implantation au droit des axes de ruissellements et en fixant des</p>

<p>Dispositions générales, des règles qui interdisent certaines formes de constructions au droit des axes de ruissellement ainsi que dans un rayon de 15m autour de ces axes.</p> <p>Les règles d'emprise au sol définies en zones urbaine et à urbaniser permettent de garantir la préservation d'une certaine part d'espaces de pleine terre par unité foncière, pour ainsi favoriser une meilleure infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Le règlement de chaque zone incite par ailleurs à la gestion des eaux pluviales à la parcelle, en limitant les rejets dans les réseaux de collecte.</p>						<p>règles précises pour éviter que ce type de risque ne concerne les futurs habitants de la commune.</p> <p>Ces dispositions concourent également à renforcer la trame verte et bleue, de par la plantation de linéaires boisés, le maintien des haies existants, la préservation de surfaces vierges enherbées.</p>
<p><u>Le PADD</u></p> <p>Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue</p> <p><u>La traduction réglementaire</u></p> <p>Les espaces naturels sont repérés à travers le règlement graphique (plan n°1) et protégés à ce titre de toute nouvelle construction (en dehors des bâtiments destinés au fonctionnement des services publics).</p> <p>Les éléments naturels d'intérêt écologique sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2), de même que les arbres remarquables et les haies à préserver.</p> <p>Plusieurs chemins sont identifiés à travers le règlement graphique (plan n°2) et protégés à travers le règlement écrit de chaque zone (3.1 <i>Desserte par les voies publiques ou privées – Voirie</i>).</p> <p>La protection des lisières forestières est inscrite à travers le règlement (Art.5 des Dispositions Générales) et reprend la définition donnée par le SDRIF. La marge de 50m autour des lisières forestières est ainsi reportée au niveau du règlement graphique (plan n°1).</p>						<p>Les éléments retenus à travers le règlement ont de fait une incidence positive sur la thématique de protection de la biodiversité et des milieux naturels, à travers la protection de la trame verte et bleue.</p> <p>Les ressources naturelles et le paysage s'en trouvent également valorisés puisque le PLU protège les lisières forestières, les éléments remarquables du paysage, ou encore les itinéraires de déplacements doux.</p>



Plusieurs dispositions prises par le document d'urbanisme ont plutôt des incidences positives, même si celles-ci peuvent demeurer mineures pour certaines d'entre elles et plus moins facilement mesurables sur le temps long d'application du PLU.

Dans tous les cas, le PLU de Frémainville n'a pas d'incidence négative notable sur l'environnement de la commune. Celui-ci devrait voir sa qualité au moins maintenue au cours des prochaines années, voire même connaître une certaine amélioration de quelques éléments tels que la trame verte et bleue, la gestion face aux risques naturels ou encore le paysage.

V. LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU PLU

1 Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparait à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à 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 prévue à l'article L. 153-29 ».

L'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, cité par précédemment par l'article R. 151-4, fixe le fait que « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Pour rappel, les objectifs visés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- 1 L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une 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 ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2 La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3 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 ;

- 
- 4 *La sécurité et la salubrité publiques ;*
 - 5 *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
 - 6 *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
 - 7 *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

2 Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU de Frémainville

2.1 Le fonctionnement des indicateurs

Les indicateurs de suivi doivent permettre aux élus de la commune d'analyser les résultats de l'application du PLU dans le temps. Leur utilisation devra servir à évaluer les progrès et évolutions positives constatées sur la commune de Frémainville grâce à l'application du document d'urbanisme, ou à l'inverse de mettre en évidence les éventuelles faiblesses ou difficultés rencontrées par le PLU.

Ces indicateurs s'appliquent en suivant les objectifs donnés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme et présentés précédemment.

Les indicateurs de suivi s'organisent à travers un tableau composé des éléments suivants :

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Rappel des objectifs et des orientations du PADD qui font l'objet du suivi (et implicitement de leurs traductions à travers le règlement et les OAP)	Objectif inscrit ou recherché et qui est évalué à travers les indicateurs de suivi	Les indicateurs de suivi concernés	Document au sein duquel la donnée peut être recherchée	Unité qui permet de quantifier et d'évaluer la donnée	Service à consulter pour permettre la collecte des informations recherchées	Fréquence à laquelle le suivi doit être réalisé

2.2 Les indicateurs de suivi

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° a) L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales						
Axe 1 Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé	Une croissance démographique de +0,75% en moy/an, soit +70 habs et une population de 550 habs en 2030	Recensement de la population	Recensement de Population – Insee	Nombre	Insee	Au moment de la mise en révision du PLU
Objectif L.101-2 CU : 1° b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux						
Axe 1 Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé	Construire au sein de la partie actuellement urbanisée (PAU)	Evolution de la PAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCVC)	Annuelle
Axe 1 Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal	Modérer la consommation d'espace – consommer environ 2,5 hectares maximum	Evolution de la PAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCVC)	Au moment de la mise en révision du PLU
Axe 1 Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace	o% de consommation de terres agricoles	Evolution de la PAU et des surfaces agricoles et naturelles	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCVC)	Au moment de la mise en révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° c) Une 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						
Axe 1 <i>Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal</i>	Modérer la consommation d'espace – consommer environ 2,5 hectares maximum	Evolution de la PAU	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire	Superficie (ha)	Service instructeur intercommunal (CCVC)	Au moment de la mise en révision du PLU
Axe 2 <i>Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune</i>	Protection des espaces boisés	Evolution des surfaces boisées	SIG et travail de terrain pour évaluer l'évolution des superficies boisées avec le zonage d'origine	Superficie (ha)	Commune, DRIEE	Au moment de la mise en révision du PLU
	Préservation des perspectives paysagères	Conservation des ouvertures paysagères	Repérage de terrain pour constater de l'état des perspectives paysagères	-	Commune	Annuelle
	Préservation de l'architecture locale et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en Annexe du PLU	-	Commune, ABF, PNRVf	Annuelle
	Aucune nouvelle construction dans les secteurs agricoles aux enjeux paysagers forts	Préservation des secteurs Ap	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur intercommunal (CCVC), Commune	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L.101-2 CU : 1° d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel						
Axe 2 <i>Objectif 1: Préserver l'identité paysagère de la commune</i>	Préservation de l'architecture locale et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en Annexe du PLU	-	Commune, ABF, PNRVf	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 1° e) Les besoins en matière de mobilité						
Axe 1 <i>Objectif 4: Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace</i>	Développer les modes de déplacements doux	Evolution des itinéraires de déplacements doux	SIG pour le calcul des linéaires de modes doux	Km	Commune, CCVC	Au moment de la mise en révision du PLU
Axe 1 <i>Objectif 5: Mettre en place un développement harmonieux et durable</i>	Encadrement du stationnement	Nombre de places de stationnement créées à travers les nouveaux projets	Permis d'aménager, de construire	Nombre	Service instructeur intercommunal (CCVC), Commune	Au moment de la mise en révision du PLU
Objectif L.101-2 CU : 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville						
Axe 2 <i>Objectif 1: Préserver l'identité paysagère de la commune</i>	Préservation de l'architecture locale et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en Annexe du PLU	-	Commune, ABF, PNRVf	Annuelle
	Préservation et mise en valeur des entrées de ville	Image renvoyée par les entrées du village	Repérage de terrain	-	Commune, ABF, PNRVf	Au moment de la mise en révision du PLU

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L.101-2 CU : 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat						
Axe 1 <i>Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle</i>	Produire une offre de logements diversifiée	Evolution du parc de logements	Recensement Insee, rapport d'enquête de Val d'Oise Habitat	Nombre	Commune, CCVC, bailleurs sociaux	Au moment de la mise en révision du PLU
Objectif L.101-2 CU : 4° La sécurité et la salubrité publiques						
Axe 2 <i>Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune</i>	Bonne insertion paysagère des projets et des constructions nouvelles	Prise en compte du paysage	Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	-	Commune, CCVC	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature						
Axe 2 <i>Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances</i>	Protéger les biens et les personnes vis-à-vis des risques et des nuisances	Evolution des risques naturels Exposition des habitants aux nuisances	Cartes de risques, de bruit	Nombre de personnes exposées aux risques naturels et aux nuisances	Commune, CCVC, DRIEE, DDT 95	Annuelle

Objectifs et orientations du PADD	Objectif poursuivi	Indicateurs de suivi	Document(s) source(s)	Unité de mesure	Service référent	Fréquence du suivi
Objectif L.101-2 CU : 6° La protection des milieux agricoles et des paysages						
Axe 2 <i>Objectif 1: Préserver l'identité paysagère de la commune</i>	Préservation des perspectives paysagères	Conservation des ouvertures paysagères	Repérage de terrain pour constater de l'état des perspectives paysagères	-	Commune	Annuelle
	Préservation de l'architecture locale et des éléments remarquables du paysage (ERP)	Protection de l'architecture et des ERP recensés	Repérage de terrain ERP en Annexe du PLU	-	Commune, ABF, PNRVf	Annuelle
	Aucune nouvelle construction dans les secteurs agricoles aux enjeux paysagers forts	Préservation des secteurs Ap	BD parcellaire – SIG Permis d'aménager, de construire Repérage de terrain	Nombre	Service instructeur intercommunal (CCVC), Commune	Annuelle
Objectif L.101-2 CU : 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement						
Axe 1 <i>Objectif 5: Mettre en place un développement harmonieux et durable</i>	Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Evolution du nombre d'installations de production d'énergie renouvelable	Permis de construire Attestation de RT2012 mentionnant l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable	Nombre	Commune, CCVC, ADEME, Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie d'Ile-de-France (ROSE)	Au moment de la mise en révision du PLU
Axe 2 <i>Objectif 3: Protéger la trame verte et bleue</i>	Protéger le patrimoine naturel et les milieux boisés	Evolution des surfaces boisées Etat des éléments naturels identifiés et protégés	SIG et travail de terrain	Superficie (ha) et nombre	Commune, DRIEE	Au moment de la mise en révision du PLU



géostudio
URBANISME & CARTOGRAPHIE