



## Plan Local d'Urbanisme

Document 2 :

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt : 09 avril 2019

Approbation : 05 février 2020

FREMAINVILLE





## Table des matières

---

<b>I. Préambule.....</b>	<b>5</b>
1. Cadre réglementaire du PADD .....	5
2. L’ambition de Frémainville pour son projet de territoire .....	6
3. La structure du PADD de Frémainville.....	7
<b>II. Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables ..</b>	<b>9</b>
1. Axe 1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré.....	9
1.1 Objectif 1: Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé .....	9
1.2 Objectif 2: Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal.....	9
1.3 Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle.....	10
1.4 Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d’espace .....	10
1.5 Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable.....	11
2. Axe 2 : Un cadre paysager et environnemental d’exception à préserver.....	13
2.1 Objectif 1 : Préserver l’identité paysagère de la commune.	13
2.2 Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances.....	13
2.3 Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue .....	14





## I. PREAMBULE

### 1. Cadre réglementaire du PADD

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 15 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et normes nationales et supra communales, tels que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF 2030), la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français (PNR).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au

niveau supra-communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.





## 2. L'ambition de Frémenville pour son projet de territoire

Le projet communal s'est construit à partir des diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains. Ils ont permis de faire ressortir les atouts et les points faibles de la commune et d'identifier les secteurs à enjeux.

Le projet des élus est d'accueillir de nouveaux habitants afin de renouveler régulièrement les tranches d'âges mais aussi pour pérenniser les équipements comme l'école. Le développement communal se fera avec la volonté de préserver les paysages et l'environnement de Frémenville. Le projet de PLU respectera la charte du Parc Naturel Régional du Vexin français. Deux axes importants se dégagent :

- Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré
- Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver



### 3. La structure du PADD de Frémainville

Axe1 : Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré

- 1) Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé
- 2) Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal
- 3) Promouvoir une mixité générationnelle
- 4) Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace
- 5) Mettre en place un développement harmonieux et durable

Axe2 : Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver

- 1) Préserver l'identité paysagère de la commune
- 2) Prévenir les risques et les nuisances
- 3) Protéger la trame verte et bleue
- 4) Préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire







## II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

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

La commune de Frémainville bénéficie d'une position très intéressante entre les pôles d'emplois que sont Cergy et Mantes-la-Jolie. 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. En revanche, l'évolution du nombre d'habitants est stable depuis 1999.

Les enjeux identifiés visent à :

- accueillir de nouveaux habitants de façon maîtrisée afin que les équipements et réseaux soient pérennisés et en suffisance
- contribuer à l'accueil de jeunes ménages pour assurer une mixité générationnelle, pérenniser l'école et contribuer à la vie communale

#### 1.1 **Objectif 1 : Assurer un développement démographique ambitieux et maîtrisé**

- La commune entend retenir une prévision démographique de +0,75%/an en moyenne, pour atteindre une population d'environ 530 habitants d'ici 2030 soit un gain d'environ 70 habitants. Cet objectif démographique est compatible avec la charte du PNR.

- Cette prévision démographique nécessite de mettre en œuvre une politique d'aménagement en faveur de l'habitat, des équipements et des services. Le projet de 20 logements rue du Pavé est pris en compte dans la stratégie de développement de la commune.
- Cette hypothèse de développement démographique maîtrisée prend en considération les capacités globales d'accueil de la commune et les capacités par secteur du territoire (le centre ancien et la Grüe) notamment au regard des conditions de desserte de la voirie existante et de la présence des réseaux.

#### 1.2 **Objectif 2 : Viser une production de logements en adéquation avec le projet communal**

- La commune a besoin, au regard de son projet démographique, de la production d'environ 50 logements. Durant l'élaboration du PLU, 23 logements ont été produits, parmi lesquels figure les 20 logements de la rue du Pavé. Pour atteindre l'objectif de production d'une cinquantaine de logements d'ici à 2030, le PLU doit permettre la réalisation d'environ 30 nouveaux logements.
- 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 2,5ha environ (rétention foncière comprise). Au final, la commune n'aura besoin de moins d'1ha pour atteindre ses objectifs démographiques.



### 1.3 Objectif 3 : Promouvoir une mixité générationnelle

- La commune souhaite diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des différentes catégories de la population (maisons individuelles, habitat groupé, etc...) dans le respect des caractéristiques paysagères de Frémainville.
- Sur certains secteurs, la commune souhaite demander la production de petits logements (T2, T3 ou T4) afin d'atteindre ses objectifs en termes de diversité et ainsi permettre l'accueil de jeunes ménages mais aussi pour permettre à des personnes plus âgées de garder leur autonomie dans un logement adapté (plain-pied, petite taille, petit jardin...).



### 1.4 Objectif 4 : Prévoir une optimisation du développement afin de limiter la consommation abusive d'espace

- Le diagnostic a fait ressortir le fait que la commune possède peu de dents creuses dans les Parties Actuellement Urbanisées de la commune. De ce fait, l'ensemble de ces disponibilités foncières seront intégrées dans les zones urbanisées du PLU. Pour autant, afin

d'atteindre son objectif démographique, la commune devra étendre son enveloppe bâtie. Dans un souci de cohérence, la commune souhaite **réfléchir au rapprochement entre le centre ancien et le secteur de la Grüe**. Ces deux parties de la commune sont aujourd'hui bien dissociées géographiquement et les élus souhaitent réfléchir à la création d'une plus grande unité entre ces deux secteurs que ce soit par la trame bâtie mais aussi par des cheminements doux.

- La commune se fixe **un objectif de modérer d'environ 8000 m<sup>2</sup> sa consommation de foncier naturel et agricole d'ici à 2030** (en comparaison de la consommation foncière relevée entre 2000 et 2015), **soit environ 65%**. La commune se donne même pour un objectif de ne consommer aucune terre agricole pour la construction de logements à travers son Plan Local d'Urbanisme.
- Aucune extension de l'enveloppe bâtie ne se fera hors zone blanche du plan de référence du PNRVf.
- Certains bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage pourront changer de destination.
- Les déplacements doux sont au cœur de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le plan de circulation de la commune sera également retravaillé afin d'optimiser la mise en cohérence entre la circulation actuelle et l'intégration des futurs projets.

## Objectif 5 : Mettre en place un développement harmonieux et durable

- La pratique des modes doux sera favorisée en préservant les cheminements doux existants et en développant le maillage à travers les nouvelles opérations d'aménagement.
- Le stationnement sera encadré dans les futurs projets d'aménagement afin de ne pas créer de nuisances supplémentaires dans le fonctionnement du village.
- Faciliter le fonctionnement de l'activité économique existante sur le territoire communal, à travers le respect de l'activité agricole et la protection du patrimoine dans un but touristique.
- La commune accompagnera les porteurs de projets recherchant la performance énergétique dans les nouveaux aménagements (éco-conception, bioclimatisme).
- Le développement de l'urbanisation devra être entrepris dans des secteurs desservis par des réseaux d'énergie en nombre et capacité suffisante pour satisfaire les besoins des nouvelles constructions.
- Ce développement devra également limiter ainsi les besoins en déplacements des futurs habitants vers les commerces et services les plus proches.
- Le règlement du PLU devra faciliter le raccordement des nouvelles constructions aux réseaux de communication numériques.









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

La commune possède une qualité paysagère et environnementale reconnue associant entité agricole et entité boisée.

Les enjeux identifiés visent à :

- préserver la qualité environnementale du territoire de manière à assurer le cadre de vie des habitants
- préserver de l'urbanisation les terres agricoles et boisées
- maintenir la qualité architecturale en tant que vecteur de l'attractivité du territoire

### 2.1 **Objectif 1 : Préserver l'identité paysagère de la commune**

- 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 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 une partie de son emprise foncière à l'aménagement d'un espace vert de pleine terre.

### 2.2 **Objectif 2 : Prévenir les risques et les nuisances**

- La commune de Frémainville est exposée aux risques d'inondation par ruissellement. La topographie 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.

- Les secteurs où des axes de ruissellement sont identifiés seront inconstructibles ou un aménagement adéquat sera exigé au propriétaire du terrain.



### 2.3 Objectif 3 : Protéger la trame verte et bleue

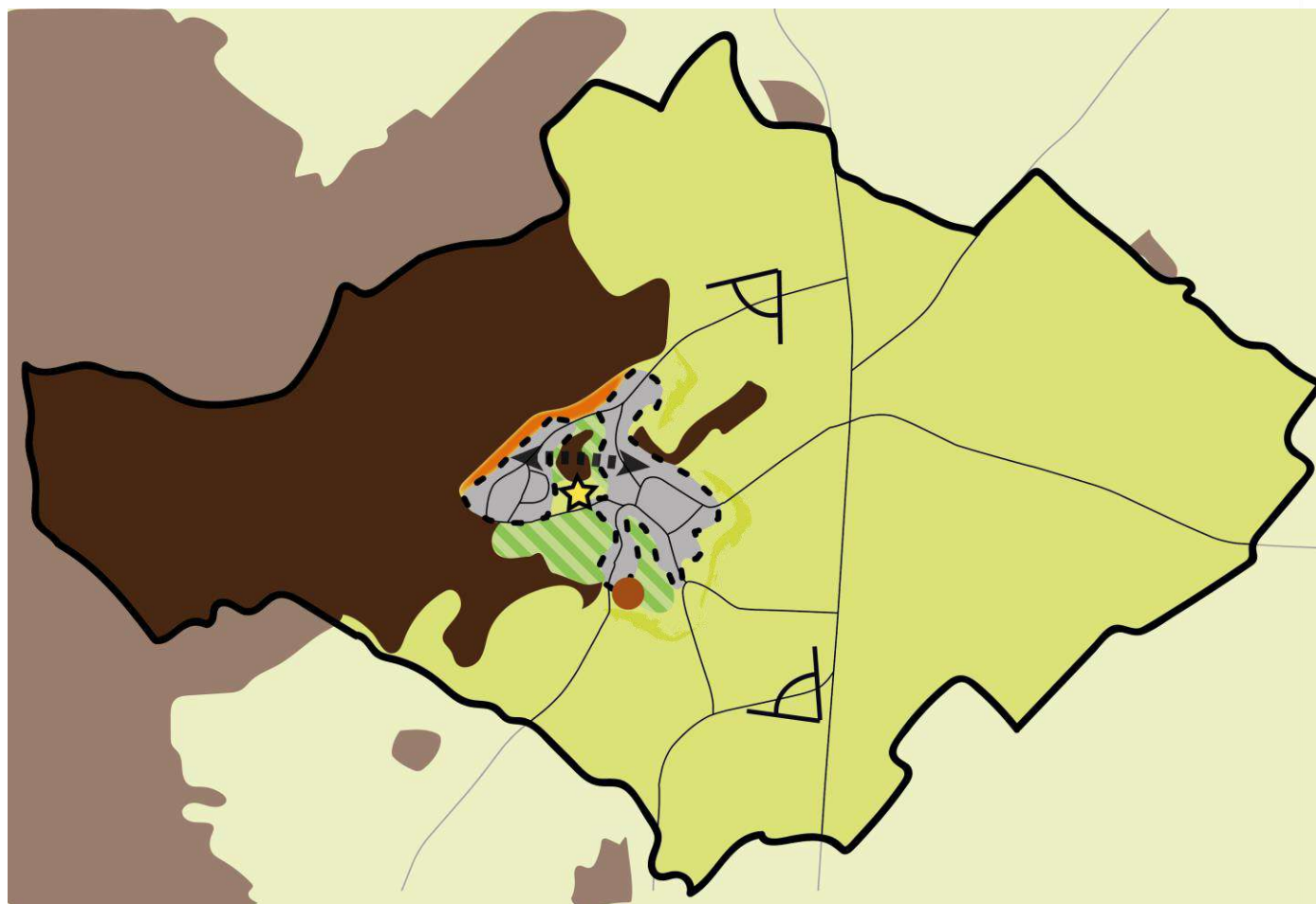
- Le patrimoine naturel communal est relativement riche par rapport à l'agglomération parisienne toute proche. Il doit donc, à ce titre, être protégé.
- La commune est un des sièges de promenades pour les habitants, la commune est aussi un lieu de découverte pour les habitants de l'agglomération parisienne. La commune doit donc préserver son capital et le mettre en valeur, sans subir les pressions extérieures.

- 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 importantes (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.
- 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.
- 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.






### 2.4 Objectif 4 : Préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire

- Maintenir en l'état les chemins d'accès aux massifs boisés, pour permettre aux transports de bois ronds de fort tonnage d'emprunter des itinéraires allant jusqu'à la RD 43 et ainsi assurer l'entretien et la mise en valeur de ces espaces boisés.





**Une commune attractive qui souhaite un développement urbain équilibré**

-  Une enveloppe urbaine à conforter
-  Créer du lien entre le centre bourg et la Grue
-  Pérenniser l'école et les équipements sportifs
-  Diversifier le parc de logements
-  Secteurs à enjeux pour le développement de la commune

**Un cadre paysager et environnemental d'exception à préserver**

-  Un espace boisé à protéger
-  Un espace agricole à conforter et permettre son développement économique
-  Des espaces aérés en milieux urbains contribuant au cadre de vie de qualité
-  Un objectif de 0% de consommation de terres agricoles pour le développement du bourg
-  Une lisière forestière et ses enjeux environnementaux à protéger
-  Des cônes de vues à préserver



**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE