

Département du VAL D'OISE
Commune de FRÉPILLON

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°2-2 : RAPPORT DE PRESENTATION

*Analyse de la capacité de densification
et de mutation des espaces bâtis
Justification des choix retenus
Evaluation Environnementale*

Révision du PLU
Document arrêté le : 30 juin 2022

Document approuvé le : 22 juin 2023

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : contact@ingespaces.fr

SOMMAIRE

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES	5
II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	7
A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2010	7
B. ANALYSE DE LA CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	9
1. LOGEMENTS AUTORISÉS DEPUIS 2012	9
2. LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ESPACE BATI	10
III. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	11
A. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT – SCENARIO « FIL DE L'EAU »	11
B. CARACTÉRISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	13
IV. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	17
A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	17
1. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT	17
2. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN	24
3. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	27
C. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	29
1. OBJECTIFS ET ENJEUX	29
2. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	29
2. JUSTIFICATION DE L'ÉCHEANCIER PRÉVISIONNEL DES ZONES À URBANISER	32
V. LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET LES RÈGLES APPLICABLES	35
A. LE ZONAGE	35
B. LE RÉGLEMENT	40
1. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 1	40
2. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	43
3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	48
4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉDICTÉES À LA SECTION 2 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	48

5.	JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 2 : STATIONNEMENT	50
6.	JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	50
7.	JUSTIFICATIONS DES REGLES EDICTEES A LA SECTION 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	50
C.	LES EMPLACEMENTS RESERVES	51
D.	LES ESPACES BOISES CLASSES	52
E.	DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES	53
II.	<u>LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES</u>	54
A.	OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT PRIS EN CONSIDERATION DANS LE CONTEXTE INTERNATIONAL ET NATIONAL	54
B.	UNE REPONSE EQUILIBREE AUX OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AUX NIVEAUX INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.	55
C.	RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES	56
III.	<u>COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX</u>	57
IV.	<u>ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES</u>	61
A.	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	61
B.	LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)	64
C.	LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	65
D.	LE SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH) ET LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2018-2023 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION VAL PARISIS	66
E.	LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)	67
F.	LE PLAN DE GESTION DU RISQUE INONDATION (PGRI)	68
G.	LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)	68
V.	<u>PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	70
A.	INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE	70
1.	RESSOURCE EN EAU	70
2.	LES RISQUES NATURELS	75
B.	INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL	78
1.	EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR NATURA 2000, LES ZNIEFF ET LES ENS	78
2.	PRISE EN COMPTE ET PRESERVATION DE LA TRAME JAUNE, VERTE ET BLEUE	80
3.	INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET LA TRAME JAUNE, VERTE ET BLEUE	81
C.	BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE	83

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE	84
1. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	84
2. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	86
E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE	87
1. LES VOIES DE COMMUNICATIONS ET LES DEPLACEMENTS	87
2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	88
3. LES NUISANCES	88
4. LA QUALITE DE L'AIR	89
5. L'ENERGIE	89
<u>VI. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</u>	<u>91</u>
<u>VII. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE</u>	<u>96</u>
A. RESUME NON TECHNIQUE	96
1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL	96
2. CONTEXTE COMMUNAL	98
A. LA POPULATION	98
B. LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	99
C. LE CONTEXTE ECONOMIQUE	101
B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	108
C. RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE	108
D. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES	112
E. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION	120
F. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU	120

I. LES PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES

Le développement de la commune de Frépillon est encadré par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France imposant des objectifs d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % pour les quartiers à densifier à proximité des gares :

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2013,
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2013.

A ce titre, la commune de Frépillon doit accueillir a minima¹ :

- 522 habitants ou emplois supplémentaires à l'horizon 2030,
- 181 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

De par sa localisation à proximité immédiate de l'A115, la présence d'une gare SNCF, ainsi que la présence d'une offre importante en matière d'équipements collectifs, et de services, la commune de Frépillon est attractive et a pour vocation l'accueil de nouvelles populations et de nouvelles entreprises sur son territoire.

D'après la municipalité, avec la réalisation de la ZAC des Epineaux, environ 1000 emplois supplémentaires ont été accueillis sur le territoire entre 2014 et 2021. L'accueil d'emplois va se poursuivre à court/moyen terme avec la finalisation de ladite zone d'activités économiques.

¹ Pour le détail du calcul, voir le chapitre VIII A consacré au SDRIF

Consommation d'espaces naturels et agricoles depuis 2010

- Consommation d'espaces naturels et agricoles
en densification entre janvier 2010 et décembre 2013
- Consommation d'espaces naturels et agricoles
en extension entre janvier 2010 et décembre 2013
- Consommation d'espaces naturels et agricoles
en extension après décembre 2013

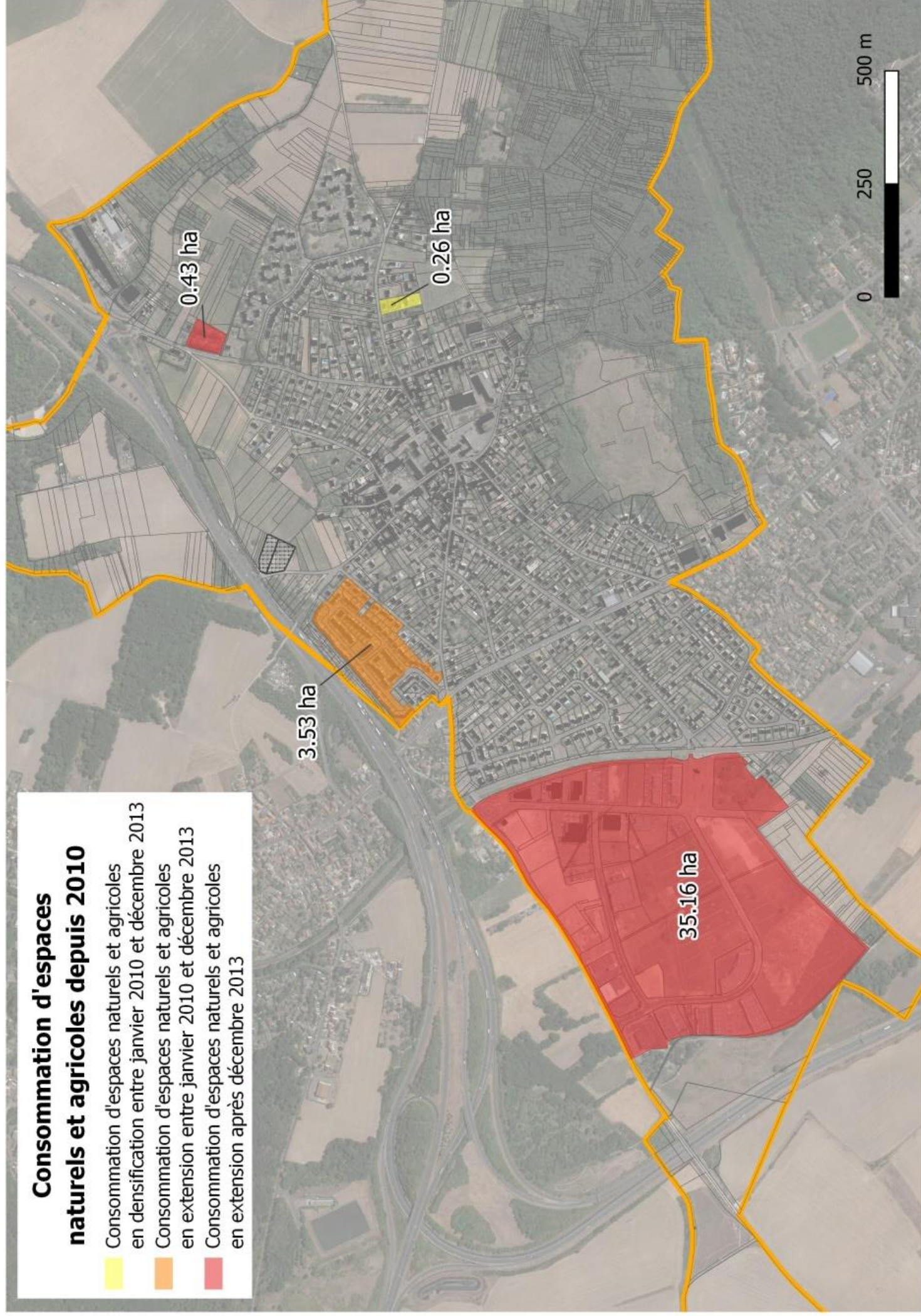
3.53 ha

0.43 ha

0.26 ha

35.16 ha

0 250 500 m



II. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

A. BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2010

Depuis 2010, une consommation d'espaces naturels et agricoles a été réalisée pour le développement des activités économiques et de l'habitat.

Ainsi, environ 39 ha d'espaces naturels et agricoles ont été consommés :

- 35,16 ha pour le développement des activités économiques,
- 4,22 ha pour le développement de l'habitat.

Aucune consommation d'espaces naturels et agricoles n'a été réalisée pour le développement des équipements publics.

Etude de densification et extensions de l'urbanisation

 Zone urbaine inscrite dans le PLU en vigueur

Etude de densification

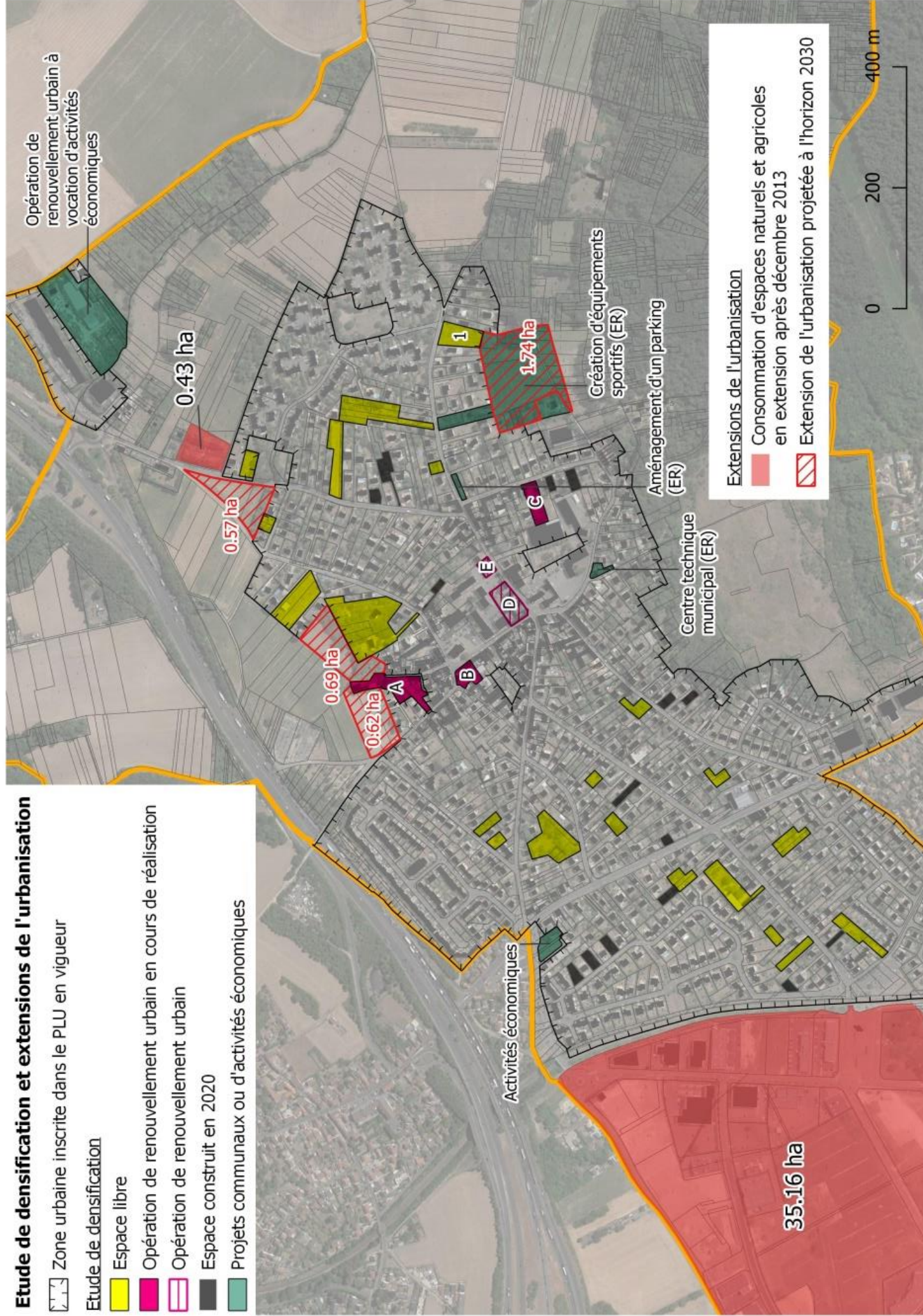
 Espace libre

 Opération de renouvellement urbain en cours de réalisation

 Opération de renouvellement urbain

 Espace construit en 2020

 Projets communaux ou d'activités économiques



B. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis de Frépillon porte sur l'ensemble de l'espace urbanisé et plus particulièrement sur les espaces d'habitat. En effet, les espaces dédiés aux équipements publics et aux activités économiques ne sont pas voués à accueillir des logements afin de limiter les nuisances pour les populations futures.

1. Logements autorisés depuis 2012

D'après les données des autorisations d'urbanisme de la commune de Frépillon, 67 logements ont été autorisés depuis 2012 dont 42 logements sociaux.

26 de ces 67 logements ont été réalisés en densification, au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013, participants d'ores et déjà aux objectifs du SDRIF.

Nombre de logements autorisés (*source commune - PC accordés*)

	Nbre de logements autorisés	dont Nbre de LLS autorisés	Densification
2012	3	0	3
2013	3	0	3
2014	1	0	1
2015	43	41	2
2016	9	0	9
2017	2	0	2
2018	4	0	4
2019	2	1	2
TOTAL	67	42	26

2. Le potentiel de densification et de mutation de l'espace bâti

La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis présents sur la commune de Frépillon a été évaluée selon deux angles :

- Les espaces libres,
- Les opérations de renouvellement urbain.

		Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nombre de lgts créés
En cours de réalisation				
Densification	Le Clos du Boucher (partie densification - A)	0,34	70	23
	Eglise Ouest (B)	0,12	58	7
	Reconversion d'un corps de ferme rue de l'Isle (C)	0,16	44	7
TOTAL en cours de réalisation				37
Potentiel de densification à l'horizon 2030				
Densification	Rue de Coudray (D)	0,52	160	83
	Rue de Coudray (E)			
	Rue du Coudray (Espace libre 1)			
	Autres espaces libres	3,74	15	57
TOTAL du potentiel à l'horizon 2030				140

37 logements sont en cours de réalisation (autorisations d'urbanisme délivrées). Ces logements vont être livrés dans les années à venir et participer à l'objectif démographique que la municipalité s'est fixé.

En outre, 140 logements sont réalisables par l'occupation d'espaces libres ou par opérations de renouvellement urbain en centre-bourg.

Ainsi, 177 logements peuvent être mis en œuvre par densification de l'espace urbanisé existant.

III. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

A. Perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement – scénario « fil de l'eau »

En l'absence de révision du PLU, l'état initial de l'environnement de la commune serait amené à évoluer « au fil de l'eau ». Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à un horizon d'une dizaine d'années, en l'absence de révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement constaté au cours des années passées.

Depuis 1999, une reprise de la croissance démographique, qui s'accroît depuis 2012, est constatée sur la commune de Frépillon ainsi qu'un léger rajeunissement de la population. Ces données entrent en corrélation avec une augmentation du rythme de construction constaté depuis 1999.

En outre, le rythme de construction important engendre une moindre disponibilité d'espaces libres constructibles. Compte tenu de la difficulté à réaliser des projets au sein du tissu existant, notamment parfois en raison de la rétention foncière, le développement de l'habitat et la croissance démographique seront donc relativement limités dans les années à venir si le Plan Local d'Urbanisme n'est pas révisé.

En l'absence de révision de Plan Local d'Urbanisme, le développement de l'habitat pourrait se réaliser uniquement par intensification du tissu urbain sans imposer son optimisation par la réalisation d'opérations structurées. Ce scénario fil de l'eau pourrait ainsi conduire à la réalisation de constructions anarchiques causant des troubles dans le fonctionnement urbain et une perte de qualité en matière de cadre de vie, de biodiversité et de préservation de l'environnement (stationnement anarchique, voies trop étroites pour desservir les nouvelles constructions, absence d'insertion paysagère des nouvelles constructions, imperméabilisation massive....).

En matière économique, le nombre d'emplois sur la commune a significativement augmenté entre 2012 et 2017. D'après la municipalité, avec la réalisation de la ZAC des Epineaux, environ 1000 emplois supplémentaires ont été accueillis sur le territoire entre 2014 et 2021 induisant une augmentation de la concentration d'emplois sur le territoire.

Dans l'hypothèse d'une poursuite des tendances de développement constatées, les thématiques environnementales pourraient évoluer comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
Milieu physique	Relief	Pas de changement attendu
	Géologie	Pas de changement attendu
	Eaux souterraines et superficielles	Pas de changement notable attendu
	Climat	Effets du réchauffement global, accru par l'intensification urbaine, conduisant à la réduction de la nature en ville
Environnement naturel et	Paysage et patrimoine	Dénaturation du paysage et du patrimoine par une intensification urbaine anarchique et surdimensionnée

Thématique environnementale		Évolution attendue « au fil de l'eau »
paysager	Faune, flore et habitats naturels	Absence d'identification des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire pouvant conduire à la destruction de certains milieux (zones humides, espaces paysagers, alignements d'arbres...).
	Zones humides	
	Continuités écologiques	
Réseaux et ressources locales	Gestion de l'eau	Problèmes de ruissellement des eaux pluviales et d'inondations accrus par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.
	Gestion de l'énergie	Poursuite de la diminution de la consommation énergétique par foyer en particulier avec l'isolation des bâtiments existants et de l'application de la RE2020 Augmentation du nombre de dispositif de production d'énergie (autoconsommation) en lien avec l'augmentation nationale du prix de l'énergie.
	Transports et déplacements	Congestion des voies principales et augmentation du stationnement anarchique liées à une urbanisation non maîtrisée (multiplication des accès, absence de création de parcs de stationnement...)
	Collecte et traitement des déchets	Pas de changement notable attendu
Santé des populations	Risques naturels et technologiques	Problèmes de ruissellement et d'inondations accrus par l'intensification anarchique et surdimensionnée
	Pollutions	Pas de changement notable attendu
	Nuisances	Pas de changement notable attendu

Évolution attendue de l'environnement « au fil de l'eau »

B. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Frépillon fixe un objectif de limitation de l'étalement urbain en densifiant son enveloppe urbaine. Toutefois, certains secteurs présentant un caractère à dominante agricole et/ou naturels sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

a) Le secteur « Villiers-Adam Ouest »



Description du site

Le secteur « Villiers-Adam Ouest », d'une superficie d'environ 0,57 ha, se situe en bordure de l'urbanisation et fait la jonction entre les constructions d'habitation situées chemin de la France et la nouvelle opération située à l'Est de la rue Villiers-Adam. Aujourd'hui, ce secteur est occupé au Sud en limite des constructions existantes par un boisement et des espaces agricoles sur le reste du secteur.

Les milieux naturels à proximité immédiate de la zone étudiée

Le secteur est éloigné des sites d'intérêt écologique et naturel que sont les NATURA 2000 et les arrêtés de biotope (plus de 10 km).

En outre, il se situe en dehors des enveloppes d'alerte de zones humides définies par la DRIEAT.

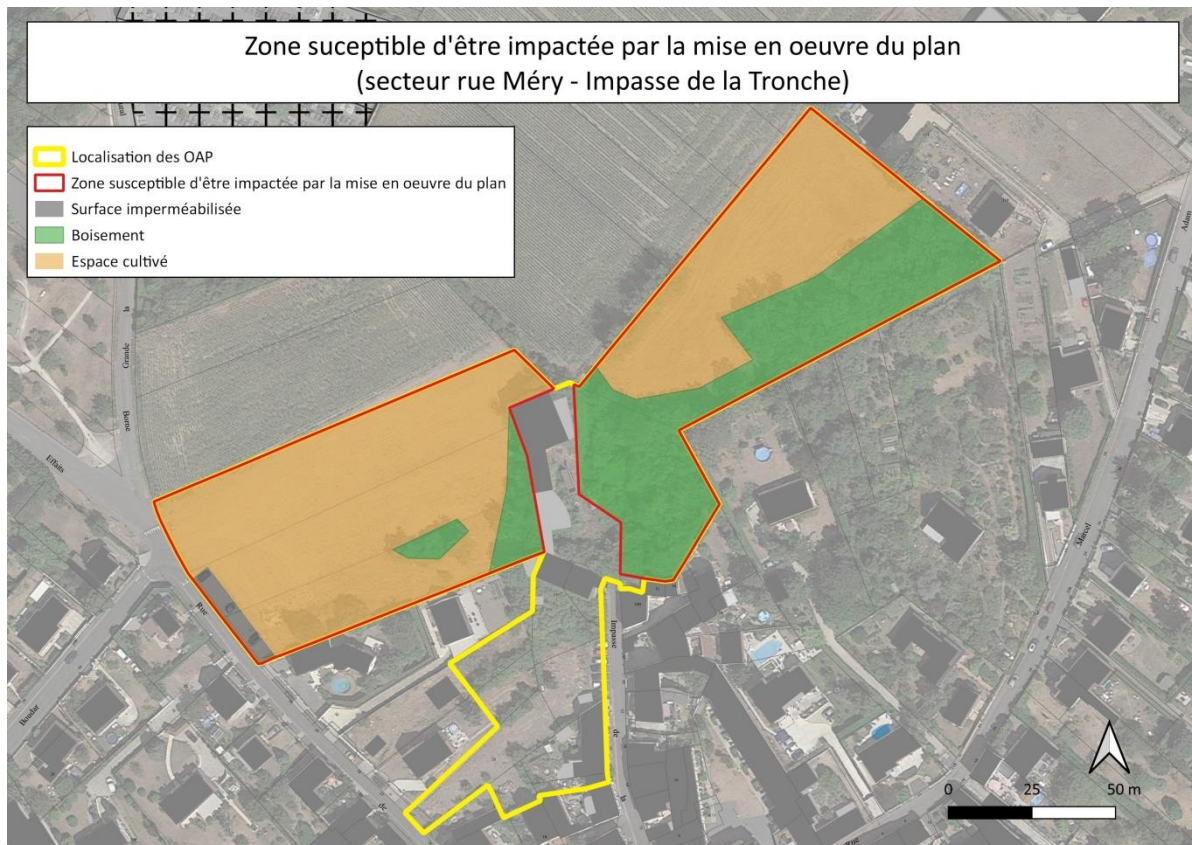
Bien que situé en dehors du site inscrit du massif des trois forêts, la zone est limitrophe à celui-ci.

Les risques et nuisances

La zone étudiée est exposée :

- au risque de retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen) ;
- au risque lié à l'exploitation de canalisation de transport de matières dangereuses ;
- au secteur affecté par le bruit (arrêté préfectoral du 27/09/2011).

b) Le secteur du « rue Méry – Impasse de la Tronche »

**Description du site**

Le secteur d'OAP « rue Méry – Impasse de la Tronche » est partiellement en densification et partiellement en extension de l'urbanisation existante. Cette zone fait d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire groupé accordé par la municipalité au regard du PLU en vigueur. Il s'agit, dans le cadre de la présente révision du PLU d'un « coup parti ». Les orientations d'aménagement et de programmation ont été maintenues sur la zone afin de pérenniser les règles d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux.

Les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU représentent 1,3 ha et correspondent majoritairement à des espaces agricoles et des espaces boisés. A l'Ouest du secteur, on trouve une bande imperméabilisée servant aujourd'hui au stationnement automobile.

Les milieux naturels à proximité immédiate de la zone étudiée

Le secteur est éloigné des sites d'intérêt écologique et naturel que sont les NATURA 2000 et les arrêtés de biotope (plus de 10 km).

En outre, il se situe en dehors des enveloppes d'alerte de zones humides définies par la DRIEAT.

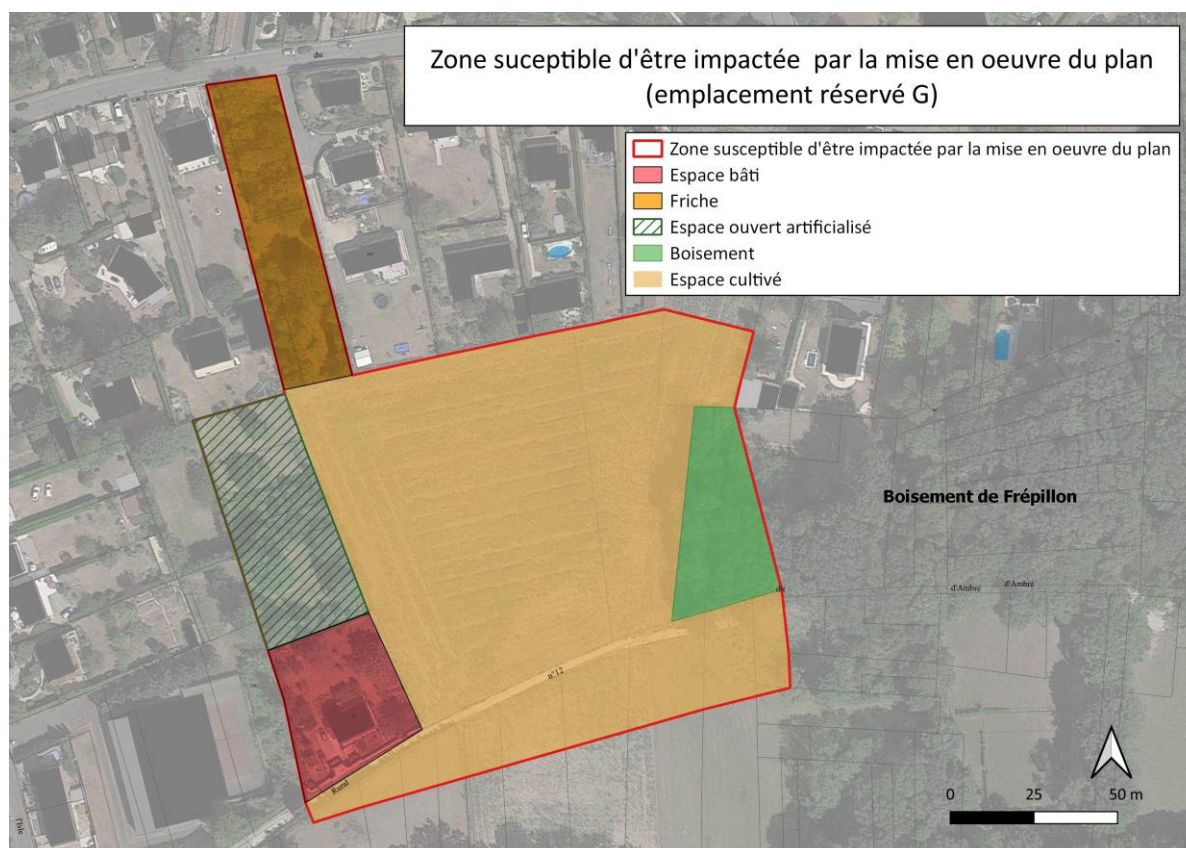
Bien que situé en dehors du site classé de la Vallée de Chauvry, la zone est limitrophe à celui-ci.

Les risques et nuisances

La zone étudiée est exposée :

- au risque lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen) ;
- au risque lié à l'exploitation de canalisation de transport de matières dangereuses ;
- au secteur affecté par le bruit (arrêté préfectoral du 27/09/2011).

c) L'emplacement réservé G au Sud du bourg



Description du site

L'emplacement réservé G, d'une superficie d'environ 2 ha, est situé en continuité de l'espace urbanisé de Frépillon au Sud du bourg. Il est composé d'une friche, d'espaces bâtis, d'espaces ouverts artificialisés (jardins particuliers) et d'une partie du boisement de Frépillon à l'Est du secteur.

IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux et besoins socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux et besoins environnementaux définis dans les chapitres du diagnostic socio-économique et de l'état initial du site et de l'environnement (voir partie 2.1 du rapport de présentation), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de différentes thématiques en matière d'aménagement, d'environnement, de paysage, de cadre de vie, de développement urbain, d'habitat, d'économie, d'équipements et de transports et déplacements qui peuvent être résumées en trois grandes orientations :

- Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

1. Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement

a) Objectif démographique communal

Estimation du point mort entre 2020 et 2030

Le point mort mesure la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). Il permet donc d'évaluer le nombre de logements n'apportant pas de population supplémentaire. Il est calculé en tenant compte de la variation des logements inoccupés et du desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages

Depuis 1990, la taille des ménages diminue globalement à Frépillon, passant de 2,9 pers/ménage à 2,8 pers/ménage en 2017. Il est pris pour hypothèse une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2030 à 2,7 pers/ménage.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Il est pris pour hypothèse un maintien du nombre (en valeur absolue) de résidences secondaires et une baisse du taux des logements vacants à l'horizon 2030 à environ 5 %.

	2007-2020	2020-2030
Evolution des logements inoccupés	43	15
Taille moyenne des ménages	2,8 - 2,8	2,7
Desserrement	0	41
Point mort	43	56

Ainsi, 56 logements doivent être réalisés sur la commune de Frépillon entre 2020 et 2030 afin de maintenir le niveau de population actuel.

Objectif démographique

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 est d'environ 4030 habitants, soit 1,81% de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

	Référence	Scénario PLU	
	2020	2020-2030	
Objectif démographique	3369	4030	1,81%
Croissance de population 2020-2030		661	
Taille des ménages	2,80	2,7	
Nombre de logements assurant une croissance démographique		244	
Point mort		56	
Nombre de logements restant à programmer entre 2020 et 2030		300	

	Années	Habitants	Variation	Taux d'accroiss. annuel moyen
Evolution 1968 - 2020	1968	1229		
	1975	1877	648	6,24%
	1982	2033	156	1,15%
	1990	2211	178	1,05%
	1999	2262	51	0,25%
	2007	2605	343	1,78%
	2012	2860	255	1,89%
	2017	3337	477	3,13%
	2020	3369	32	0,32%
Scénario PLU	2030	4030	661	1,81%

Ainsi, l'objectif de la commune est de relancer la croissance démographique après un ralentissement sur la période 2017-2020. En outre, ce développement a pour objectif de contribuer à la nécessité de création de logements en Ile-de-France en permettant à de nombreux franciliens de profiter de l'attractivité de la commune. Elle bénéficie en effet d'une bonne desserte routière (A115 et N184) et de la présence d'une gare SNCF.

Cet objectif démographique reste toutefois mesuré comparativement à la période récente de fort développement de la commune de Frépillon, soit entre 2007 et 2017, où les taux d'accroissement annuels étaient respectivement de 1,89 % et 3,13 %.

L'atteinte de cet objectif démographique nécessite donc la réalisation de 300 logements, dont 56 logements correspondant au point mort qui n'apporteraient donc pas de population supplémentaire.

Programmation de logements dans le PLU

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique et les milieux naturel et agricole, le développement de l'habitat, en compatibilité avec le SDRIF, doit s'opérer en privilégiant les opérations de renouvellement urbain, le comblement des dents creuses et des espaces libres situés dans l'entité urbaine existante. Ainsi, le PLU programme 177 logements en densification de l'espace urbanisé existant.

Le reste des logements, soit 123 logements, est localisé en extension de l'urbanisation afin de parvenir à l'objectif démographique fixé par la municipalité à l'horizon 2030.

Ainsi, entre 2020 et 2030, pour atteindre son objectif démographique et diversifier le parc de logements, la commune envisage des extensions mesurées et compatibles avec les orientations du SDRIF :

- une extension accompagnant l'opération de renouvellement du Clos Boucher et représentant 1,31 ha d'ores et déjà autorisée dans le PLU en vigueur ;
- une extension mesurée de 0,57 ha à l'Ouest de la rue Villiers-Adam.

	Superficie (ha)	Densité (lgts/ha)	Nb de lgts créés	Nb de lgts détaillé	Taux de LLS	Nombre de LLS
--	--------------------	----------------------	------------------------	---------------------------	-------------------	------------------

En cours de réalisation (horizon 2022)

Extension	Le Clos du Boucher (partie extension)	1,31	90	117	-	100%	117
Densification	Le Clos du Boucher (partie densification - A)	0,34	70	23	-	100%	23
	Grande rue Ouest (B)	0,12	58	7	-	0%	0
	Reconversion d'un corps de ferme rue de l'Isle (C)	0,16	44	7	-	100%	7
TOTAL en cours de réalisation		1,65		154	-	-	147

Programmation (horizon 2030)

Extension	Villiers-Adam Ouest	0,57	12	6	-	0%	0
Densification	Rue du Coudray (D)	0,52	160	83	45	46%	38
	Rue du Coudray (E)				8		
	Rue du Coudray (Espace libre 1)				30		
	Autres espaces libres	3,74	15	57	-	50%	29
TOTAL				146			67

PROGRAMMATION PLU			300			214
	dont en extension		123			
	dont en densification		177			

b) Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est-à-dire dans le bourg de Frépillon, par comblement des dents creuses et espaces libres mais aussi par opérations de renouvellement urbain.

C'est pourquoi la commune entend privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ainsi que par des opérations de renouvellement urbain dans le centre-bourg, à proximité des équipements, commerces et services et plus précisément le long de la rue du Coudray.

Entre 2020 et 2030, environ 60% des logements créés seront mis en œuvre par intensification du tissu urbain existant soit environ 177 logements. Entre 2022 et 2030, ce taux est porté à 95% soit 140 logements en densification sur les 146 logements programmés sur cette période.

c) Envisager un développement urbain limité en continuité de l'urbanisation existante

En complément de la densification du tissu existant qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune envisage des extensions urbaines pour parvenir à l'objectif démographique qu'elle s'est fixé :

- En continuité de l'opération de renouvellement du Clos Boucher en cours de réalisation, une extension de l'urbanisation d'une superficie de 1,31 ha est prévue pour permettre la réalisation de 117 logements.
- Une extension de l'urbanisation de 0,57 ha, située en continuité du bourg, le long de la rue Villiers-Adam pour la réalisation d'environ 6 logements.

L'opération du Clos Boucher fait d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire groupé accordé par la municipalité au regard du PLU en vigueur. Il s'agit, dans le cadre de la présente révision du PLU d'un « coup parti ». Les orientations d'aménagement et de programmation ont été maintenues sur la zone afin de pérenniser les règles d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux et parce qu'un recours sur le permis a été exercé.

L'extension « Villiers-Adam Ouest » clôt l'espace urbanisé existant et crée le pendant de l'opération récente réalisée à l'Est de cette même voie.

Ce développement est prévu en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui autorise une extension de l'enveloppe urbaine (hors zone d'activités économiques des Epineaux) de 5 % maximum à l'horizon 2030.

Enfin, ce développement permettra une diversification du parc de logements et l'accueil de nouvelles populations, en vue du maintien des équipements, notamment scolaires.

d) Favoriser la diversification de l'habitat

Depuis 2012, le parc immobilier sur Frépillon s'est diversifié tant par la typologie que par la taille des logements. En outre, la commune est concernée par les obligations réglementaires de 25 % de logements sociaux définies initialement par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), puis renforcées par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Ainsi, cette tendance doit se poursuivre afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :

- en augmentant l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession sur les nouveaux programmes ;
- en poursuivant l'offre de logements individuels et en accession à la propriété ;
- en augmentant l'offre de logements aidés via des programmes à échelle humaine afin d'atteindre l'objectif réglementaire de mixité sociale à l'horizon 2025 (25 % de logements sociaux au sein des résidences principales).

Programmation des logements sociaux et atteinte des objectifs en matière de mixité sociale

La commune de Frépillon est concernée par les obligations réglementaires de 25 % de logements sociaux définies initialement par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), puis renforcées par la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017.

Au 1er janvier 2020, la commune de Frépillon totalise 184 logements locatifs sociaux (LLS) soit un taux de 14 %.

	Nombre de logements	Nombre des résidences principales	Nombre de LLS	Taux de LLS
Etat au 1er janvier 2020	1418	1334	184	14%
Horizon 2022	1572	1479	331	22%
Horizon 2030	1718	1617	398	25%

Entre 2020 et 2022, les opérations en cours de réflexion ou de réalisation permettent la création de 154 logements dont 145 logements sociaux permettant d'atteindre un taux d'environ 22 % de logements sociaux à l'horizon 2022. Ces logements sont programmés principalement au sein de l'opération du Clos Boucher (OAP rue de Méry – impasse de la Tronche) faisant d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Entre 2022 et 2030, le PLU permet la réalisation de 146 logements supplémentaires dont 67 logements sociaux permettant ainsi d'atteindre les 25 % de logements sociaux au sein du parc des résidences principales.

A travers les différents documents du PLU, la commune a mis en œuvre des outils réglementaires imposant la réalisation de ces logements sociaux :

- 2 secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation imposant 100 % de logements sociaux (secteur 2 « rue du Coudray » et secteur « rue de Méry – impasse de la Tronche »),
- L'instauration de 3 emplacements réservés imposant la réalisation d'opération de logements comprenant 100 % de logements sociaux.

e) Conforter le pôle d'équipements publics**Pérenniser l'offre d'équipements**

Pour répondre aux besoins des habitants, la Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante sur le territoire principalement regroupée au sein de l'espace Eugène Delacroix ainsi que les différents espaces ouverts au public à l'image de l'aire de loisirs située rue de la Grande Borne. En outre, avec l'augmentation de la population, la création d'un terrain de sport sera nécessaire.

La commune possède :

- une école maternelle regroupant 5 classes,
- une école élémentaire regroupant 10 classes.

Historique des effectifs scolaires depuis 10 ans

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ELEM	183	193	246	264	280	293	293	296	277	268	241
MATER	119	128	135	138	135	149	139	132	135	140	145

En outre, la commune dispose d'une réserve de capacité d'une classe en maternelle et d'une classe en élémentaire.

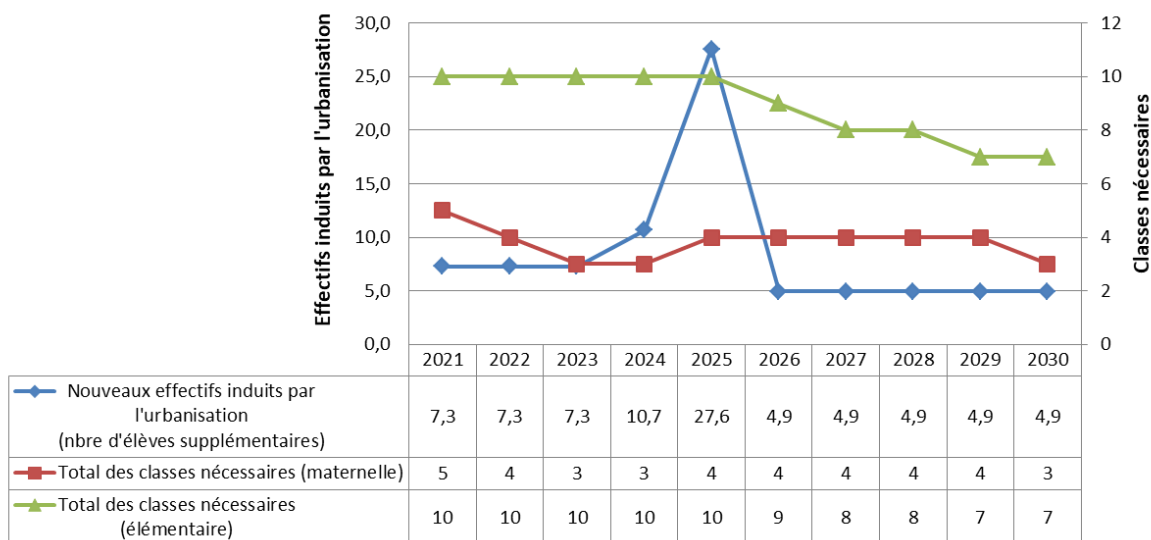
Au regard des moyennes nationales, il est pris pour hypothèse les éléments suivants :

- 29 élèves/classe en moyenne en maternelle (en 2020/2021, 29 élèves/classe),
- 25 élèves/classe en moyenne en élémentaire (en 2020/2021, 24 élèves/classe).

En outre, le taux de scolarisation, le taux de naissance et le taux de 1-2 ans suivants ont été pris en compte :

Taux naissance	0,022
Taux 1-2 ans	0,044
Taux maternelle	0,102
Taux élémentaire	0,170

Adéquation avec les équipements scolaires



Au vu du développement démographique envisagé, échelonné sur la durée du PLU, au maximum 4 classes sont nécessaires en maternelle et 10 classes en élémentaire (au pic de population scolaire, soit en 2025). Ainsi, les équipements scolaires existants sur la commune peuvent contenir les nouveaux effectifs induits par l'urbanisation.

Maintenir et développer un bon niveau d'accès aux communications numériques

Frépillon appartient au Syndicat Mixte d'Aménagement Numérique du Val-d'Oise. Le territoire est d'ores et déjà intégralement couvert par la fibre optique. La commune souhaite ainsi maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir afin de permettre à la population de bénéficier des technologies nécessaires à l'implantation des entreprises et à notre mode de vie (télétravail...).

f) Pérenniser et conforter l'activité économique

Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre-ancien

La commune souhaite favoriser le maintien de ses commerces et services et permettre également l'installation de nouveaux établissements notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain rue du Coudray afin de permettre aux habitants de bénéficier d'une offre commerciale et de services locale et accessible pour les personnes ne bénéficiant pas de voiture particulière.

Conforter les zones d'activités existantes

L'objectif pour la commune est d'arriver à un équilibre habitat/emploi en confortant et développant des activités économiques sur le territoire. Pour cela, la commune souhaite :

- Achever l'aménagement et l'accueil des établissements au sein de la zone d'activités économiques des Epineaux,
- Redynamiser la partie ancienne de la ZAE existante au lieu-dit la Justice en permettant une mutation du tissu existant.
- Maintenir l'ensemble des activités diffuses sur le territoire.

Préserver l'espace agricole afin de pérenniser cette activité

En dehors des espaces agricoles situés dans la plaine de Pierrelaye-Bessancourt qui font actuellement l'objet de la création de la forêt de Maubuisson, les espaces agricoles doivent être maintenus afin de préserver cette activité économique sur l'Est du territoire.

g) Optimiser les réseaux d'énergie

En accompagnement du développement urbain, afin d'accompagner la transition énergétique du territoire, la commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

2. Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

a) Préserver le cadre de vie

Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du centre-ville

Le bourg de Frépillon est marqué par un tissu d'intérêt architectural et urbain (maisons ancestrales maçonnées alignées sur rue, fermes et maisons rurales...).

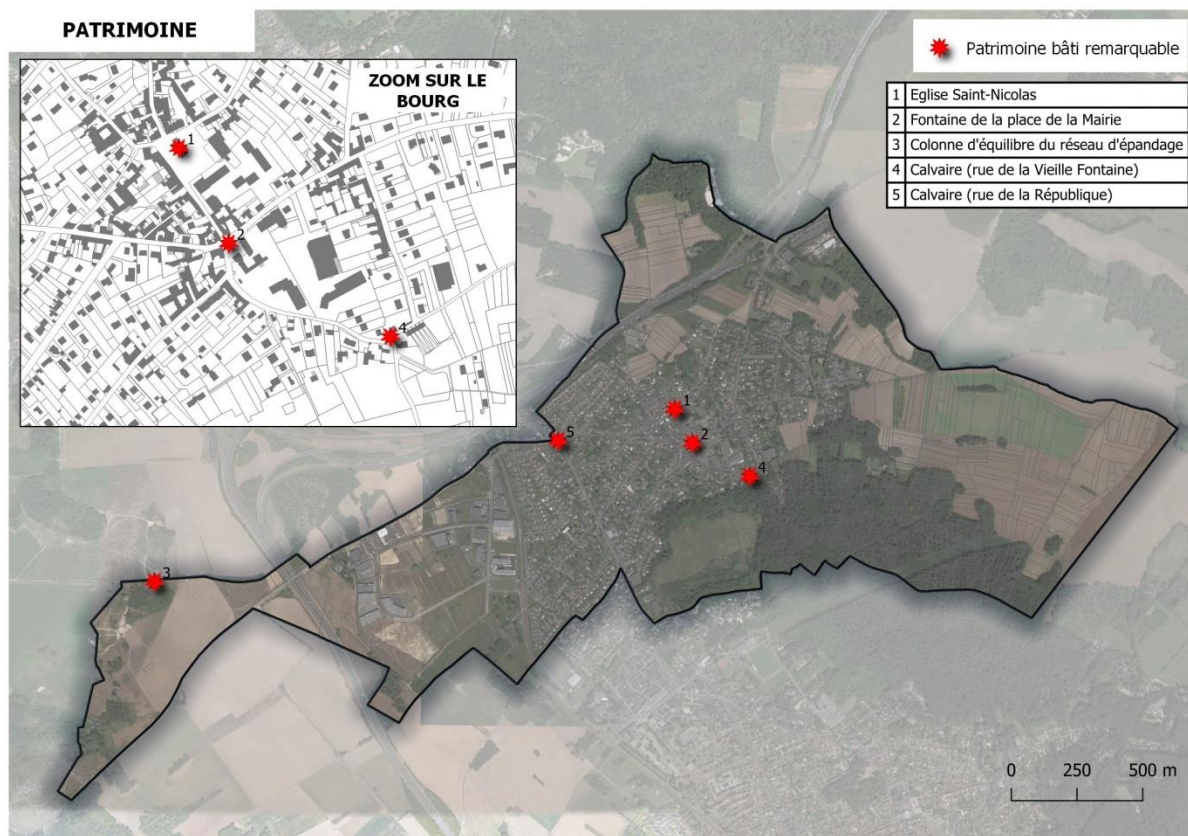
Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et une bonne structuration spatiale. Il conviendra donc de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire

Il convient de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural ainsi que les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal, notamment :

- L'Eglise Saint-Nicolas ;
- La Fontaine située sur la place de la Mairie ;
- La colonne d'équilibre du réseau d'épandage ;
- Les anciens calvaires (rue de la Vieille Fontaine et rue de la République).

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de Frépillon.



Préserver le site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts

Le site classé de la Vallée de Chauvry est considéré comme un espace rural typique de l'Île-de-France, un paysage charnière entre Vexin et vieille France. La grande qualité des paysages de cette vallée résulte à la fois d'une topographie très variée et d'une occupation du sol diversifiée et harmonieuse, dont chaque élément a conservé ses caractères originaux.

Le site inscrit du massif des Trois Forêts joue quant à lui un rôle essentiel pour assurer la pérennité du patrimoine et du caractère naturel et rural de cette zone du Val-d'Oise.

Ces sites confèrent un cadre de vie exceptionnel aux habitants de Frépillon qui peuvent ainsi disposer de grands espaces naturels à caractère patrimoniaux aux abords immédiats du bourg.

b) Aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement urbain

Afin d'améliorer le fonctionnement urbain sur la commune, et notamment la circulation dans le centre-bourg, la commune entend procéder à l'adaptation de certains espaces publics, notamment :

- le réaménagement de la place de la Mairie afin de faciliter la circulation sur cette intersection centrale et d'en améliorer le paysagement ;
- l'extension de la place de l'Eglise pour accroître l'offre de stationnement à proximité des principaux équipements publics, des commerces et des services ;
- l'aménagement de l'intersection entre la rue du Coudray et la rue de Villiers-Adam afin de sécuriser les déplacements.

c) Encourager la création d'un nouvel accès routier connecté à l'A115 s'appuyant sur l'ouvrage de franchissement existant

La municipalité souhaite encourager la création d'un nouvel accès autoroutier connecté à l'A115 permettant de soulager durablement l'ensemble du réseau routier secondaire constitué par la RD928 supportant une importante circulation de transit parasite et l'échangeur dit « de Soignolles » situé sur la commune de Méry-sur-Oise.

Ce nouvel accès routier viendrait s'appuyer sur le réseau viaire existant. En effet, une liaison automobile a été prévue entre la ZAC des Epineaux et sa poursuite sur la commune de Méry-sur-Oise.

Principe d'aménagement retenu lors de la création de la ZAC



Réseau viaire existant



d) Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Pérenniser les transports en commun, notamment la halte ferroviaire de Frépillon et le réseau de bus, est primordial pour amorcer une diminution des déplacements en voiture. Il convient ainsi de faciliter leur accès aux usagers. Pour cela, en collaboration avec Ile-de-France Mobilités, la municipalité souhaite que soient renforcés les transports en commun servant de rabattement vers la halte ferroviaire du territoire.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Préserver et développer les pistes cyclables,
- Préserver et développer les liaisons douces et les cheminements qui maillent le bourg et le territoire. Il s'agira notamment d'aménager une liaison douce entre Frépillon et Bessancourt, via le chemin existant (les Marboulus et la Butte de Malmont).

3. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

a) Préserver et conforter la trame verte et bleue et maintenir continuités écologiques

Le concept de trame jaune, verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supracommunal.

La trame jaune, verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame jaune et verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame jaune, verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

Préserver et conforter les continuités écologiques

Il est ainsi indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements. Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- préserver le corridor de la sous-trame arborée qui permet de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité que sont la forêt domaniale de Montmorency et la plaine de Pierrelaye-Bessancourt via le bois de Frépillon.
- valoriser et protéger le ru de Montubois et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique.

Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame jaune, verte et bleue

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. Sur Frépillon, plusieurs éléments sont ainsi à préserver :

- Les boisements,

- Les lisières des boisements de plus de 100 ha,
- les autres espaces naturels (espaces ouverts, pelouses, prairies, jardins...),
- les parcs ouverts au public,
- les alignements d'arbres et arbres remarquables,
- le talus végétalisé aux abords de la ligne ferroviaire,
- les cours d'eau et leur ripisylve, les mares et les plans d'eau.

En outre, l'Ouest du territoire de Frépillon est concerné par un projet ambitieux de création de boisement dans la plaine de Pierrelaye-Bessancourt. Le projet de la Forêt de Maubuisson, en cours de réalisation depuis 2019 et porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt (SMAPP), a pour objectif la création de 1350 hectares de forêt au total, dont une partie vient renforcer la trame verte communale.

b) Favoriser l'intégration paysagère des espaces de développement de l'habitat

Le développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Il convient d'assurer un traitement paysager des futures franges de ces secteurs afin de favoriser leur insertion dans le paysage communal. Il s'agira notamment de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futurs espaces urbanisés dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces naturels et agricoles.

c) Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune

Il convient enfin de préserver l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

En outre, les vastes espaces de plaine permettent le déplacement de la faune et de la flore.

C. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Objectifs et enjeux

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement,
- Favoriser la diversification de l'habitat notamment en matière d'offre de logements aidés,
- Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre-ancien,
- Conforter les activités économiques existantes,
- Aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement urbain,
- Favoriser les modes de déplacements alternatifs,
- Favoriser l'intégration paysagère des espaces de développement urbain.

2. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

a) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire :

OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions

Cette OAP thématique concerne l'ensemble de la commune de Frépillon et définit des orientations à l'échelle du quartier, comme à l'échelle de la construction, pour une prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets.

Ces orientations concernent notamment la préservation des espaces naturels et paysagers, la gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets, ainsi que les problématiques de santé et de confort. Enfin, un volet particulier a été rédigé sur « l'écoconstruction » afin que l'ensemble des nouveaux bâtiments édifiés sur la commune prenne en compte ce nouveau mode de construction.

Ces orientations permettent donc de généraliser les principes de préservation de l'environnement et des ressources et d'assurer des bonnes conditions de vie aux futurs usagers et habitants.

b) Les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielles

Ces OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- Secteurs « rue de Coudray »
- Secteur « Villiers-Adam Ouest »
- Secteur « rue de Méry – impasse de la Tronche » dit du « Clos Boucher »
- Secteur « chemin de la Justice »

Ces espaces ont été retenus en raison de leur caractère stratégique pour le développement de l'habitat ou des activités et de leurs enjeux en matière d'accessibilité et/ou de paysagement.

L'ensemble de ces secteurs doivent prendre en compte les principes du développement durable en respectant l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions.

Secteurs « rue de Coudray »

Afin de favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine, les orientations suivantes sont imposées :

- Démolir l'intégralité des constructions existantes,
- Réaliser des fronts bâtis de qualité, qui pourront être discontinus, le long de la rue du Coudray et de la Grande rue.

Pour garantir une accessibilité avec des déplacements simples, sécurisés et favorables aux mobilités douces, les éléments suivants sont imposés :

- Au droit du secteur 1, élargir la Grande Rue et la rue du Coudray afin de faciliter les déplacements le long de ces voies et y aménager un cheminement piéton d'une largeur minimale de 2 mètres.
- Aucun accès ne pourra se faire au droit du carrefour des rues du Coudray et la Grande Rue.
- Eloigner suffisamment l'accès aux stationnements du carrefour des rues du Coudray et de la Grande rue.

Secteur « Villiers-Adam Ouest »

Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, en harmonisant les clôtures le long de la rue Villiers-Adam. Cette orientation favorisera la création d'une entrée de ville de qualité le long de cette voie et une cohérence paysagère entre ledit secteur et l'opération récente située à l'Est de la rue Villiers-Adam.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples et sécurisés en limitant le nombre d'accès depuis la rue Villiers-Adam et le chemin du Clos Boucher. Un seul accès automobile se fera donc à partir de la rue Villiers-Adam. En outre, si cela s'avère nécessaire, un unique accès pourra être aménagé au droit du chemin du Clos Boucher.

En outre, afin de favoriser les mobilités douces et de sécuriser les déplacements des piétons, un trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite d'une largeur minimale de 1,40 m le long de la rue Villiers-Adam doit être aménagé.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Végétaliser le talus au droit de la rue Villiers-Adam à l'image de celle réalisée le long de l'opération nouvelle située à l'Est de la rue Villiers-Adam,
- Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des espaces agricoles.
- Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Secteur « rue de Méry – impasse de la Tronche »

Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions, en orientant les constructions de façon à ce que les pièces de vie et les jardins aient une exposition limitée aux nuisances de la RN 184.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples, sécurisés et favorables aux mobilités douces :

- Désenclaver le secteur en prolongeant l'impasse de la Tronche jusqu'à la Rue de Méry pour assurer une bonne desserte des nouvelles constructions, et améliorer la circulation en centre-bourg.
- Réaliser une voie de desserte se raccordant à celle citée ci-avant pour desservir les constructions situées dans la partie Est du secteur.
- Réaliser des liaisons piétonnes pour relier les nouveaux secteurs entre eux, avec le reste de la commune, et les espaces naturels (le long des axes viaires ou séparément de ceux-ci).
- Réaliser un aménagement des carrefours ainsi créés, et en particulier rue de Méry où le traitement paysager de l'entrée dans le quartier devra être particulièrement soigné.

Enfin, il conviendra de créer un cadre de vie agréable et conviviale aux futurs habitants en aménageant un espace vert interne au secteur.

Secteur « chemin de la Justice »

Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions :

- Réaliser un front bâti de qualité et/ou une insertion paysagère du secteur le long du chemin de la Justice.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une démolition partielle ou totale.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples, sécurisés et favorables aux mobilités douces :

- Elargir le chemin de la Justice, devant présenter à terme une largeur totale de 8 mètres minimum, facilitant ainsi l'accès au secteur.
- Prévoir un unique accès automobile sécurisé au secteur depuis le chemin de la Justice (localisation de principe).

En outre, afin de favoriser les mobilités douces, de sécuriser les déplacements des piétons et de créer une connexion entre le centre-bourg et le secteur, il convient de réaliser un cheminement doux le long du chemin de la Justice pour proposer aux usagers un cheminement sécurisé entre le secteur et le centre de Frépillon.

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Réaliser une insertion paysagère composée d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- Ménager un espace tampon paysager aux abords des espaces naturels en conservant dès que possible la végétation existante.
- Conserver les plantations existantes aux abords du cours d'eau.
- Concilier la biodiversité avec le développement des activités économiques et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP

Secteurs	Densité à respecter	Mixité sociale et fonctionnelle
Secteur 1 rue du Coudray	190-200 lgts/ha (soit environ 45 logements)	Au minima un local commercial en rez-de-chaussée
Secteur 2 rue du Coudray	140-145 lgts/ha (soit environ 8 logements aidés)	100% des logements aidés
Villiers-Adam Ouest	10-15 lgts/ha (soit environ 6 logements)	logements individuels
Rue de Méry – impasse de la Tronche	140 logements aidés au minimum	100% des logements aidés Logements de typologies diversifiées (collectif, maison de ville, etc.)
Chemin de la Justice	/	Le secteur doit comprendre des activités économiques.

Les secteurs rue du Coudray présentent une densité élevée de par leur positionnement en plein cœur de Frépillon à proximité immédiate des commerces, services et équipements. En outre, l'implantation de commerces sur ce secteur est primordiale pour renforcer la dynamique des commerces de proximité existante.

Le secteur 2 « rue de Coudray » et « rue de Méry – impasse de la Tronche » ont pour objectif de répondre aux objectifs règlementaires de mixité sociale repris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en imposant la création de 100 % de logements aidés sur ces secteurs.

En outre, le secteur « rue de Méry – impasse de la Tronche » a pour objectif de permettre une diversification de l'habitat afin d'améliorer le parcours résidentiel des ménages sur le territoire.

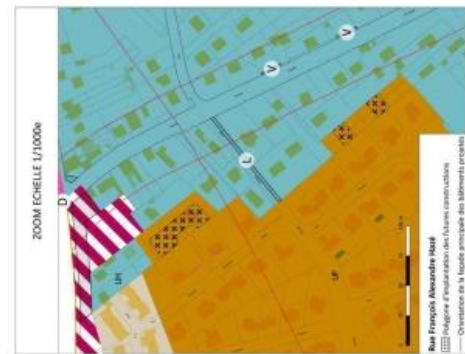
Le secteur « Villiers-Adam Ouest » présente une densité similaire à celle constatée sur la commune au 1^{er} janvier 2014. Cette densité, relativement faible, s'explique par la configuration du terrain, formant une pointe, et la volonté de la municipalité de poursuivre le développement de l'habitat individuel pour répondre à la demande des citoyens.

Situé à l'écart du bourg, dans la continuité du pôle d'activités du Montubois, le secteur est occupé par une activité économique. De par sa localisation stratégique à proximité immédiate de la Francilienne, ce secteur peut faire l'objet d'une requalification à vocation d'activités économiques lors de la cessation ou de la reconversion de l'activité existante.

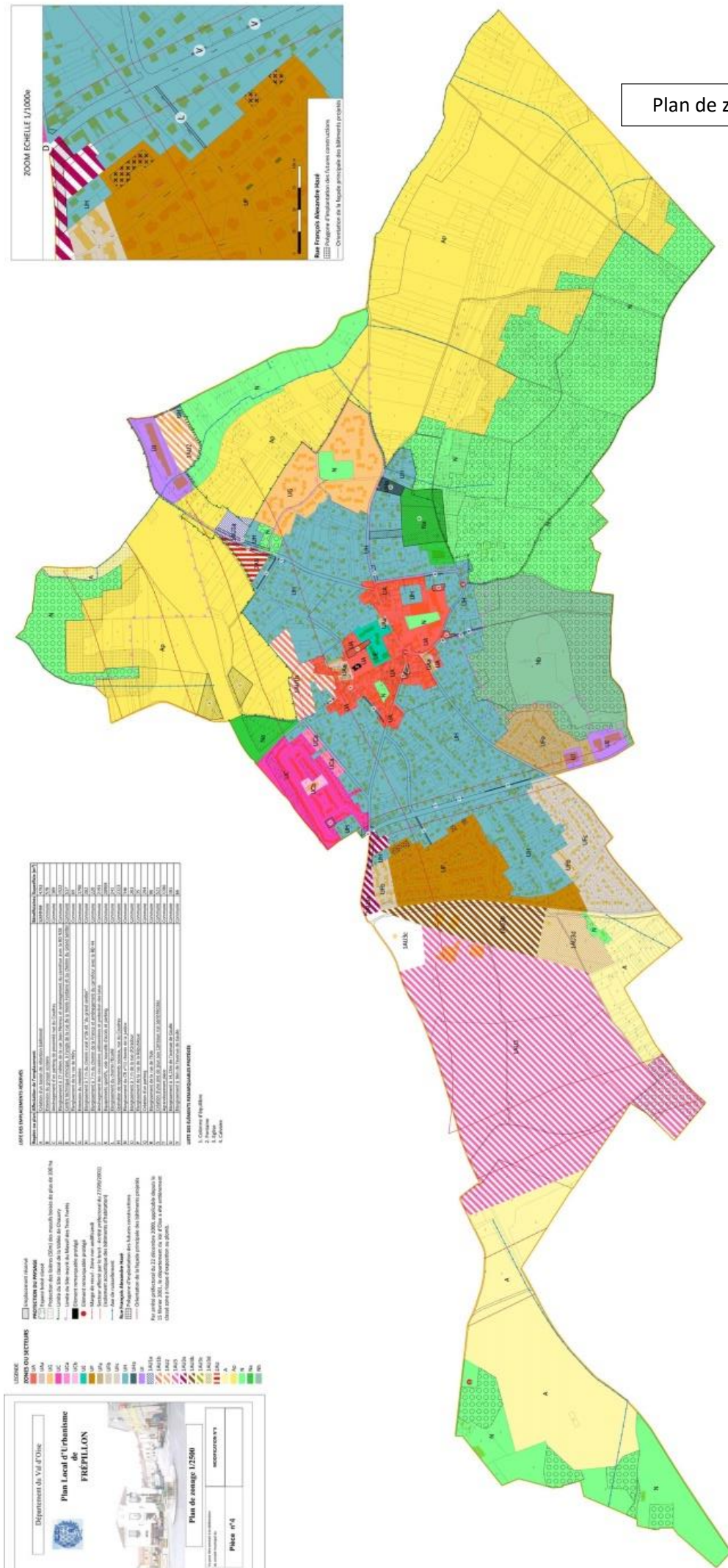
2. Justification de l'échéancier prévisionnel des zones à urbaniser

Le secteur « rue de Méry – Impasse de la Tronche » est actuellement en cours de réalisation.

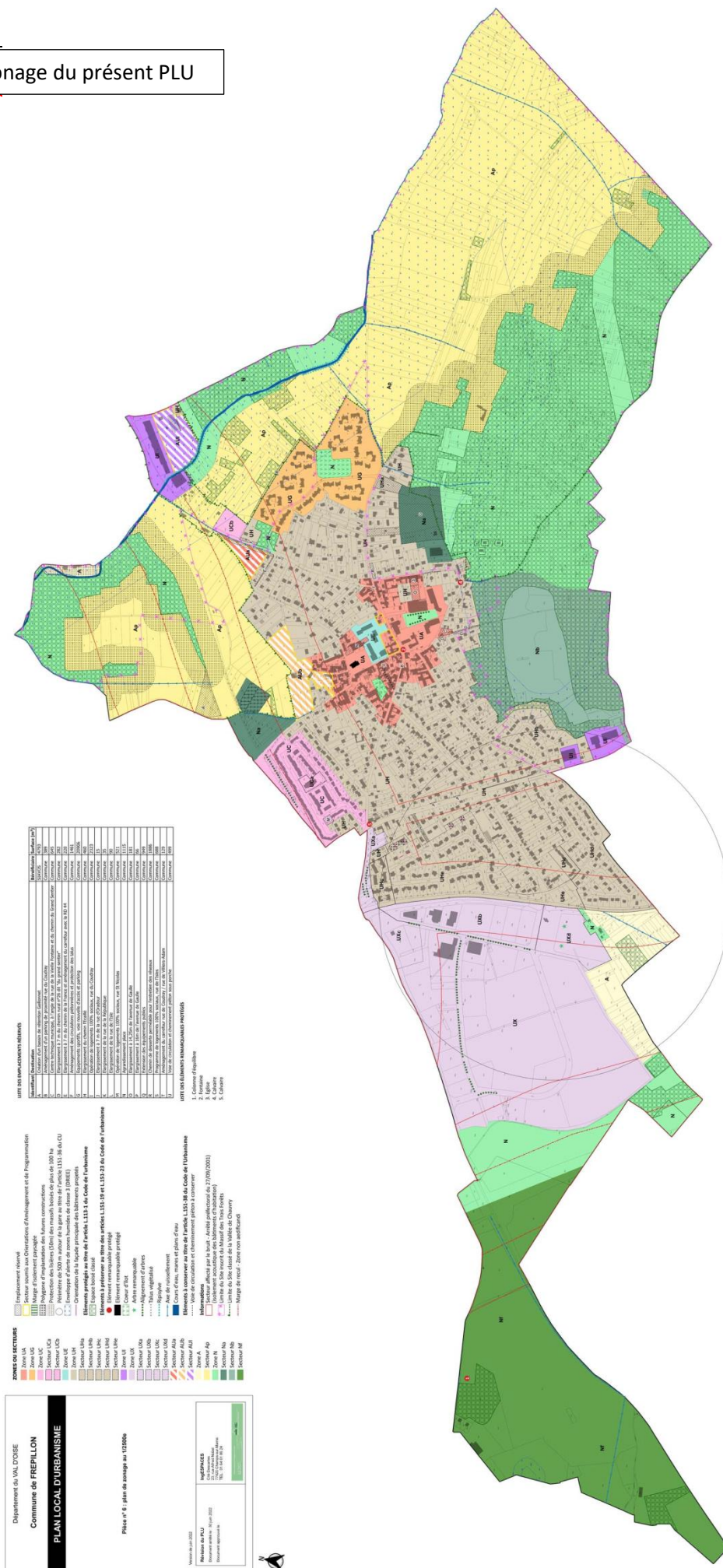
Ainsi, dès l'approbation de la présente révision du PLU, les secteurs « Villiers-Adam Ouest » (Secteur AUa) et « Chemin de la Justice » (Secteur AUI) sont urbanisables afin de permettre de manière concomitante le développement de l'habitat et des activités économiques conformément aux orientations du PADD.



Plan de zonage approuvé en 2010



Département du Val d'Oise
 Plan Local d'Urbanisme de FREPILLON
 Plan de zonage 1/2500
 Planche n°4



V. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

A. LE ZONAGE

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »,
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

La zone UA correspond au centre ancien de Frépillon, présentant une mixité fonctionnelle. Ce tissu est essentiellement affecté à l'habitation, aux services, aux commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. La zone comprend des constructions souvent mitoyennes et implantées à l'alignement des voies.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2010

Le secteur UAa au PLU de 2010 a été supprimé au profit d'une unique zone UA afin d'harmoniser les règles sur l'ensemble de la zone urbaine ancienne.

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

La zone UC présente une mixité dans le type de logements (habitations individuelles, maisons en bande et logements collectifs correspondant aux lotissements des Carreaux et de Villiers-Adam Est).

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UCa correspondant aux logements collectifs des Carreaux,
- Secteur UCb correspondant à l'opération située rue de Villiers-Adam.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2010

- La zone UC a été réduite et le secteur UCb du PLU de 2010 supprimé au profit de la zone UH afin d'harmoniser les règles pour l'ensemble des constructions se desservant depuis la rue du Boudar.
- Le secteur UCb correspondant à l'opération rue de Villiers-Adam a été créé au présent PLU afin de prendre en compte l'opération récente située à l'Est de la rue Villiers-Adam classée en secteur 1AU1a au PLU de 2010.

➤ **ZONE UE**

Affectation au PLU

La zone UE correspond à la résidence de l'Eglise composée d'habitat collectif bas.

Cette zone n'a pas fait l'objet de modification significative par rapport au PLU approuvé en 2010.

➤ **ZONE UG**

Affectation au PLU

La zone urbaine UG correspond au lotissement « Les Hameaux » composé d'habitat pavillonnaire en copropriété de sol.

Cette zone n'a pas fait l'objet de modification significative par rapport au PLU approuvé en 2010.

➤ **ZONE UH**

Affectation au PLU

La zone urbaine UH correspond aux extensions du centre ancien composées essentiellement d'habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup ou par opération d'ensemble.

Elle comprend 5 secteurs :

- Secteur UHa permettant le développement d'une opération d'habitat à caractère social,
- Secteur UHb présentant des prescriptions particulières en matière de clôture,
- Secteur UHc présentant des prescriptions particulières en matière d'implantation,
- Secteur UHd comprenant des systèmes de chaussées réservoirs,
- Secteur UHe présentant des prescriptions particulières en matière de clôture.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2010

- Les zones UF et UH au PLU de 2010 ont été fusionnées sous une unique zone UH puisque la morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales des constructions sont similaires. Des secteurs ont toutefois été maintenus afin de préserver certaines particularités propres aux lotissements (cf. description des secteurs ci-dessus).

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

La zone urbaine UI correspond à la zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques au sein du bourg ainsi qu'en limite Est du territoire.

Cette zone n'a pas fait l'objet de modification significative par rapport au PLU approuvé en 2010 (modifications mineures pour correspondre aux parcelles cadastrales).

➤ **ZONE UX**

Affectation au PLU

La zone urbaine UX, initialement en zone 1AU3 au PLU de 2010, correspond à la zone d'activités économiques récentes des Epineaux.

Elle comprend 4 secteurs :

- Secteur UXa présentant une hauteur limitée des constructions et des prescriptions particulières en matière d'implantation des constructions,
- Secteur UXb présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
- Secteur UXc présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
- Secteur UXd présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur.

Modifications apportées par rapport au PLU approuvé en 2010

- La zone 1AU3 du PLU de 2010 a été réduite au profit de la zone naturelle afin de protéger l'ensemble des espaces naturels n'ayant pas fait l'objet d'une urbanisation lors de la réalisation de la ZAC des Epineaux.

➤ ZONE AU

Affectation au PLU

La zone AU correspond aux zones à urbaniser pour le développement de l'habitat. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur AUa correspondant à l'opération Villiers-Adam Ouest,
- Un secteur AUb correspondant à l'opération du Clos Boucher.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010

- Le secteur 1AU1a du PLU de 2010 a été supprimé au profit du secteur UCb pour la partie urbanisée et du secteur Ap pour la partie occupée par des espaces agricoles (opération Villiers-Adam Est).
- Le secteur AUa, classé en zone 2AU au PLU de 2010, a été créé afin de permettre le développement de l'habitat conformément aux orientations du PADD et dans la limite des possibilités d'extension offerte par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

➤ ZONE AUI

Le zone à urbaniser AUI (dénommée 1AU2 au PLU de 2010) présente actuellement une vocation d'activités économiques. La municipalité envisage la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur ce site avec un renforcement des réseaux et du réseau viaire.

Cette zone n'a pas fait l'objet de modification significative par rapport au PLU approuvé en 2010 (modifications mineures pour correspondre aux parcelles cadastrales).

➤ ZONE A

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap pour la protection des paysages (présence du site classé de la Vallée de Chauvry et du site inscrit du Massif des trois Forêts).

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010

La zone A a été réduite :

- au profit du secteur Nf afin de prendre en compte la création de la forêt de Maubuisson débutée en 2019.
- au profit de la zone N afin de préserver plus largement les espaces boisés.
- au profit du secteur Na afin de prendre en compte la présence du cimetière existant (espace non cultivé).

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone N comprend 3 secteurs :

- Un secteur Na autorisant les équipements publics afin de permettre le maintien et le développement des équipements publics existants (cimetière, aire de jeux au Nord du territoire) et de créer un nouvel équipement sportif afin de compléter l'offre communal en lien avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (emplacement réservé G).
- Un secteur Nb permettant le réaménagement du site de l'ancienne carrière.
- Un secteur Nf pour la création de la forêt de Maubuisson.

La volonté communale a été de définir un zonage naturel répondant aux objectifs de gestion économe du sol, de protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de préservation de la biodiversité. Ce zonage répond également au principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, milieux naturels et des paysages.

Ainsi la zone naturelle « N » porte essentiellement sur les espaces dont la dimension écologique (biodiversité intrinsèque, fonction de continuité écologique) est prédominante.

Evolutions apportées par rapport au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010

- Maintien du secteur Nf créer dans le cadre d'une déclaration de projet approuvé antérieurement à la présente révision du PLU.
- La zone N a été étendue au détriment de la zone A afin de préserver plus largement les espaces boisés indispensables au maintien de la biodiversité sur le territoire.
- Le secteur Na, comprenant des équipements publics, a été étendu au détriment de la zone A afin d'y intégrer le cimetière existant.
- La zone N a été étendue au détriment de la zone 1AU3 du PLU 2010 (reclassée en zone UX dans le présent PLU) afin de préserver les espaces naturels n'ayant pas fait l'objet d'une urbanisation dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Epineaux.

BILAN DE LA SURFACE DES ZONES

	PLU approuvé en 2010	Présent PLU
Zone urbaine (U)	84,27 ha	120,95 ha
Zone à urbaniser (AU)	50,16 ha	3,81 ha
Zone agricole (A)	119,11 ha	95,11 ha
Zone naturelle (N)	83,93 ha	117,29 ha
TOTAL	337 ha	337 ha

Zone ou secteur	Superficie (ha)
UA	8,04
UC	4,38
UCa	0,24
UCb	0,52

UE	0,74
UG	6,41
UH	43,89
UHa	0,25
UHb	3,16
UHc	1,11
UHd	5,51
UHe	7,14
UI	2,95
UX	27,64
UXa	0,78
UXb	4,28
UXc	1,55
UXd	2,36
AUa	0,64
AUb	1,71
AUI	1,46
A	5,67
Ap	89,44
N	66,42
Na	4,4
Nb	15,24
Nf	31,23

La présente révision du PLU permet une meilleure protection des espaces naturels et agricoles avec une augmentation d'environ 9 ha d'espaces naturels et agricoles reclassés en zone à protéger sur l'ensemble du territoire. En outre, les espaces agricoles ont diminués au profit des espaces naturels avec le reclassement en secteur Nf des espaces dédiés au boisement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt ayant débuté en 2019 (forêt de Maubuisson).

La superficie des zones urbaines a fortement augmenté du fait du reclassement en zone urbaine de la ZAC des Epineaux en cours de finalisation (initialement en zone à urbaniser).

B. LE REGLEMENT

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone est décomposé de la manière suivante :

Section 1 – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Section 3- équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Desserte par les réseaux

Les chapitres suivants exposent synthétiquement les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

1. Justifications des règles édictées à la section 1

a) Les zones à vocation dominante d'habitat : UA, UG, UC, UE, UH et AU

Sont notamment interdits :

		UA	UG	UC	UE	UH	AU
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X		X
	Entrepôt		X	X			X
	Bureau		X				
	Centre de congrès et d'exposition		X	X			X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	X			X
	Restauration		X	X			X
	Commerces de gros	X	X	X	X	X	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	X			X
	Hôtels	X	X	X	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X

	Cinéma		X	X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics							
L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs		X	X	X	X	X	X
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur		X	X	X	X	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre		X	X	X	X	X	X
Les parcs d'attraction		X	X	X	X	X	X
Les carrières		X	X	X	X	X	X

Objectifs et justifications

Au sein des zones urbaines UA, UE et UH, il s'agit de permettre la mixité des fonctions dans les zones à vocation dominante d'habitat et la pérennité des activités existantes tout en limitant l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain.

Dans les zones urbaines UG et UC, ayant fait l'objet d'opération d'ensemble où la mixité fonctionnelle est absente, il s'agira de maintenir les destinations existantes et de limiter ainsi la création d'activités diffuses pouvant générer des nuisances pour les riverains dans des secteurs exclusivement pavillonnaires. Dans ces zones, une souplesse est toutefois laissée pour les constructions à destination de bureau qui peuvent s'établir dans les constructions d'habitation existante.

Au sein du secteur UHd, seuls sont autorisés les aménagements, changements de destination et extensions des constructions existantes ne nécessitant pas de nouveau branchement aux réseaux. En effet, considérant que ce secteur comprend des systèmes de chaussées réservoirs, et que tout nouveau branchement pourrait mettre en péril le bon fonctionnement de ce système en entraînant des modifications de sa structure, toute nouvelle construction est interdite.

Les destinations interdites au sein de la zone AU sont similaires à celles des zones urbaines UC et UG puisqu'il s'agira d'opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont encadrés pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Dans les zones UA et AU, le règlement impose la compatibilité des opérations avec les Orientations d'Aménagement de Programmation afin de garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, une bonne insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions, la protection des éléments de trame verte et bleue et le développement d'un maillage doux.

Enfin, dans la zone UA, le règlement impose une mixité sociale et fonctionnelle afin de répondre aux objectifs règlementaire de mixité sociale et aux orientations prises par la commune pour maintenir et développer les commerces de proximité.

b) Les zones à vocation dominante d'activités économiques UI, UX et AUI

Sont notamment interdits :

		UI	UX	AUI
Habitation	Logement	X	SC	SC
	Hébergement	X	SC	SC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation forestière	X	X	X
	Exploitation agricole	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition		X	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration			
	Commerces de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs		X	X	X
Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur		X	X	X
Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre		X	X	X
Les parcs d'attraction		X	X	X
Les carrières		X	X	X

Objectifs et justifications

Les zones UI, UX et AUI ont pour objectif de permettre le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire. Ainsi, les prescriptions ont pour objectif d'autoriser uniquement les constructions dont la destination est compatible avec la proximité d'activités économiques.

Au sein de la zone UX, l'artisanat et le commerce de détail sont interdits afin d'éviter la création d'une nouvelle centralité commerciale pour préserver les commerces de proximité dans le centre-bourg de Frépillon.

La superficie limitée des entrepôts permet de pérenniser les constructions à destination d'entrepôt existantes tout en limitant l'installation d'entreprises induisant de fortes nuisances en matière de trafic au sein de la zone (très grande logistique).

En outre, au sein du secteur UXa, les habitations liées aux activités autorisées sur la zone sont autorisées puisqu'il s'agit d'un secteur situé à proximité immédiate des habitations (zone UH). Dans le reste de la zone UX et dans la zone AUI, les habitations sont autorisées uniquement lorsque des personnes ont la nécessité de loger sur site (gardiennage...) et si les habitations sont intégrées au sein des bâtiments d'activités (dans la limite de 150 m² de surface de plancher). Cette dernière

prescription permet de limiter la création de logements individuels au sein des zones d'activités économiques générant diverses problématiques en cas de revente des habitations.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont encadrés pour limiter l'impact des constructions sur le paysage urbain.

Dans la zone AUI, le règlement impose la compatibilité des opérations avec les Orientations d'Aménagement de Programmation afin de garantir une densification raisonnée de l'espace urbanisé, une bonne insertion architecturale et paysagère des nouvelles constructions, la protection des éléments de trame verte et bleue et le développement d'un maillage doux.

c) La zone agricole : A

Objectifs et justifications

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur Ap, assurer la pérennisation des activités agricoles en permettant son maintien, son développement et sa diversification. En outre, sous condition, les constructions à destination d'habitation sont autorisées afin de permettre la présence de l'exploitant si cela s'avère nécessaire.

Les affouillements et les exhaussements de sols sont encadrés pour limiter leur impact sur les paysages agricoles.

Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés aux voiries, aux réseaux et à la gestion des eaux pluviales afin de préserver les paysages remarquables que sont le site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du Massif des trois Forêts.

d) La zone naturelle : N

Objectifs et justifications

Le règlement de la zone N a été édicté dans le souci de la préservation de l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages en limitant la constructibilité.

Dans le secteur Na, sont autorisés les équipements publics afin de pérenniser et de développer les équipements publics et notamment l'aire de jeux ainsi que le cimetière.

Le règlement du secteur Nb permet de fixer les conditions nécessaires au réaménagement du site de l'ancienne carrière.

2. Justifications des règles édictées à la section 2 : volumétrie et implantation des constructions

Synthèse des prescriptions concernant l'emprise au sol des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	Maximum de 60 % portée à 70 % pour les activités autorisées.
UC	Maximum de 35 % En secteur UCb : il n'est pas fixé de règle
UE	Maximum de 30 %
UH	Zone UH Maximum de 30 % Secteurs UHa et UHc Maximum de 45 %
UG	Maximum de 30 %
UI	Maximum de 50 %

UX	Maximum de 60 %
AU	Secteur AUa Maximum de 35 % Secteur AUb Il n'est pas fixé de règle
AUI	Maximum de 50 %
A N	Il n'est pas fixé de règle

Objectifs et justifications – Emprise au sol

Dans les zones urbaines, l'emprise au sol maximale a été définie afin de maintenir les morphologies urbaines existantes.

Au sein de la zone urbaine UA, une souplesse est laissée pour l'édification d'activités autorisées sur la zone (notamment pour permettre l'implantation de commerces et de services).

Dans les zones à urbaniser, la volonté est d'harmoniser la réglementation avec les zones urbaines similaires afin de créer une cohérence architecturale entre les espaces urbanisés existants et les futures opérations.

Toutefois, une emprise au sol plus importante est laissée pour les secteurs UHa et AUb pour permettre la réalisation d'opérations comprenant 100 % de logements sociaux.

Synthèse des prescriptions concernant la hauteur des constructions :

Zones	Principales prescriptions
UA	8 m à l'égout du toit 10 m à l'égout du toit dans les secteurs soumis à OAP 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
UC	Zone UC 4,5 m à l'égout du toit 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse 5,5 m à l'égout du toit ponctuellement pour assurer une variété des volumes Secteurs UCa et UCb 8,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
UE	9 m à l'égout du toit 8 m à l'acrotère 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
UH	Zone UH 4,5 m à l'égout du toit 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Secteurs UHa et UHc 5,5 m à l'égout du toit 4,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
UG	7 mètres à l'égout du toit, 6 mètres à l'acrotère. 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
UI	8 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse
UX	En zone UX, sauf secteurs UXa, UXb, UXc et UXd, 12 mètres à l'acrotère. Au sein du secteur UXa, 5,5 m à l'égout du toit.

	Au sein du secteur UXb, 8 m à l'acrotère. Au sein du secteur UXc, 9 m à l'acrotère. Au sein du secteur UXd, 10,5 m à l'acrotère.
AU	Secteur AUa 4,5 mètres à l'égout du toit, 3,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes Secteur AUb Habitation : 8,5 mètres à l'égout du toit Equipements : 10 mètres à l'égout du toit
AUI	Dans une bande de 35 m en bordure de la zone UI, 5 m à l'acrotère, Au-delà de cette bande de 35 m depuis la bordure de la zone UI, 8 m à l'acrotère.
A	Construction agricole : 12 m au faîtage ou à l'acrotère Habitat : 4,5 m à l'égout du toit ou 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse 2,60 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les annexes
N	8 m au faîtage ou à l'acrotère Habitat : 4,5 m à l'égout du toit ou 3,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Objectifs et justifications concernant les hauteurs

Dans les zones urbaines, les hauteurs maximales ont été définies afin de maintenir les morphologies urbaines existantes. Dans certaines zones, les hauteurs en cas de toiture terrasse ont été abaissées afin de limiter l'impact de ces constructions sur le paysage urbain.

Au sein de la zone UA, une hauteur plus importante des constructions est permise dans les secteurs soumis aux OAP afin de permettre une optimisation du tissu urbain mobilisée.

En zone AUi, du fait du fort dénivelé du terrain, les hauteurs maximales imposées sont différentes selon le positionnement des constructions vis-à-vis de la zone UI afin d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement.

La hauteur des annexes isolées est limitée afin de garantir une bonne insertion de ces constructions dans l'environnement bâti.

En zone A, permettre une hauteur suffisante des constructions à destination agricole afin de répondre aux besoins inhérents à ce type d'activités ou de fonctions.

En outre, en zones A et N, maîtriser la hauteur des constructions existantes et futures et des annexes aux habitations afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux voies :

Zones	Principales prescriptions
UA	à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées.
UC	en recul de 4 m minimum des voies publiques ou privées en recul de 6 m minimum pour les garages pignons sur rue pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m.
UE	Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, Soit à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale, Soit en retrait avec un minimum de 6 m.
UH	Zone UH En recul d'au moins 6 m Secteur UHc Le recul des constructions existant à la date d'approbation du PLU ne doit pas être diminué.

	Habitation en recul d'au moins 10 m du rail de la voie ferrée la plus proche.
UG	en recul de 4 m minimum des voies publiques ou privées
UI	en recul de 6 m minimum des voies publiques ou privées
UX	en recul de 6 m des voies publiques ou privées
AU	Secteur AUa en recul de 4 m minimum des voies publiques ou privées en recul de 6 m minimum pour les garages pignons sur rue pourront être édifiés à l'alignement ou en retrait minimum de 2 m. Secteur AUb A l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées Garage : en retrait d'au moins 5 m
AUI	en recul de 6 m minimum des voies publiques ou privées
A	Clôtures : en retrait d'au moins 3,50 m de l'axe des voies et des chemins ruraux Constructions, en retrait d'au moins : 10 m de l'alignement 100 m de la RD184 et de l'A115 50 m du rail de la voie ferrée la plus proche
A	Minimum 10 m de l'alignement

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux voies

Dans les zones urbaines, la municipalité souhaite maintenir les morphologies urbaines existantes. En outre, les règles édictées pour les zones à urbaniser sont similaires à celles des zones urbaines afin de créer une cohérence urbaine entre le tissu existant et les futures opérations qu'elles soient à vocation d'habitat ou d'activités économiques.

Dans les zones urbaines récentes et futures (UC et AU), les garages doivent être implantés en recul afin de ménager un espace de stationnement non clos devant l'habitation. Cette prescription vise à faciliter le stationnement sur les parcelles privées et ainsi limiter le stationnement anarchique sur les voies publiques.

En zone A et N, un recul est imposé par rapport aux voies afin d'assurer un accès aisé des constructions vis-à-vis des voies publiques et d'assurer un niveau de sécurité et des bonnes conditions de circulation sur les voies.

Enfin, au sein de la zone agricole, les prescriptions réglementaires permettent de prendre en compte les voies à grande circulation ainsi que l'autoroute traversant le territoire de Frépillon.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives :

Zones	Principales prescriptions
UA	sur au moins une limite séparative latérale en cas de retrait : • 2,5 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle, • 4 m minimum, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond
UC	en limite ou en retrait de limites séparatives en cas de retrait, 4 m minimum en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond
UE	sur au moins une limite séparative latérale en cas de retrait : 4 m minimum en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond

UH	En limite ou en retrait des limites séparatives latérales (à l'exception de l'existence de polygone d'implantation du bâti). En cas de retrait : • 2,5 m minimum si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle, • 4 m minimum, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues en retrait minimal de 7 m des limites séparatives de fond
UG	en retrait d'au moins 4 m des limites séparatives latérales et de fond.
UI	sur une des limites séparatives latérales en cas de retrait : au moins 4 m des limites séparatives latérales et de fond les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m des limites des zones UH, A et N.
UX	Dans le secteur UXa sur une ou plusieurs limites latérales ou de fond. Dans les autres secteurs et dans la zone UX sur une des limites latérales. un retrait par rapport aux limites de fond doit toujours être respecté. En cas de retrait : au moins 4 m des limites séparatives latérales et de fond.
AU	Secteur AUa en limite ou en retrait de limites séparatives en cas de retrait, 4 m minimum en retrait minimal de 4 m des limites séparatives de fond Secteur AUb Sur les limites séparatives ou en retrait En limite avec la zone A, une marge de 2 m minimum doit être respectée.
AUI	sur au moins une des limites séparatives latérales en cas de retrait : au moins 4 m des limites séparatives latérales au moins 4 m des limites séparatives de fond les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m des limites de zone
A	Il n'est pas fixé de règle.
N	Il n'est pas fixé de règle

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble des zones, respecter le mode d'implantation actuel des constructions.

Dans l'ensemble des zones, en cas de retrait par rapport aux limites séparatives, permettre alors un accès de largeur suffisante à l'arrière du bâti, éviter les délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir), et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

Au sein des zones UI et AUI, assurer un recul suffisant des constructions vis-à-vis des espaces à vocation d'habitat, agricoles et naturels pour en limiter les impacts visuels et les nuisances.

Synthèse des prescriptions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Zones	Principales prescriptions
UA	au moins égale à 8 m
UC	au moins égale à 4 m si l'une des constructions comporte une surface de plancher inférieure à 25 m ²
UH	
AU	

UE UG UI AUI	au moins égale à 4 m
UX A N	Il n'est pas fixé de règle

Objectifs et justifications de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans les zones urbaines et à urbaniser, garantir le maintien d'espaces libres suffisants entre les constructions pour en assurer l'entretien et la gestion, et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

3. Justifications des règles édictées à la section 2 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Objectifs et justifications concernant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Dans les zones urbaines bâties, il s'agit de créer une cohérence architecturale et urbaine entre les constructions existantes et futures à vocation d'habitat.

Dans les zones à urbaniser, les prescriptions retenues permettent d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans la continuité du tissu urbain de Frépillon.

Dans la zone A, le règlement laisse de la souplesse pour l'édification des constructions agricoles tout en assurant une bonne insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Préserver les constructions d'intérêt patrimonial identifiées sur les documents graphiques.
- Respecter l'architecture existante.
- Intégrer des nouvelles constructions dans leur environnement bâti et paysager.

Objectifs et justifications concernant la qualité environnementale

Sur l'ensemble du territoire communal, le règlement vise à :

- Favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments.
- Limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

4. Justifications des règles édictées à la section 2 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Synthèse des prescriptions concernant les surfaces éco-aménageables :

Zones	Principales prescriptions
UA	A minima 20 %
UC	A minima 30 %
UE	A minima 50 %
UH	Zone UH : a minima 50 % Secteurs UHa et UHc : a minima 35 %
UG	A minima 50 %

UI	A minima 20 %
UX	A minima 15 %
AU	Secteur AUa : a minima 30 % Secteur AUb : a minima 25 %
AUI	A minima 20 %
A	/
N	/

Objectifs et justifications concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans les zones urbaines et à urbaniser, des ratios concernant les surfaces éco-aménageables ont été établis afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ces ratios ont été établis en cohérence avec les morphologies urbaines existantes.

Dans la zone A, le règlement favorise l'insertion paysagère des constructions en imposant des plantations aux abords des bâtiments.

Dans la zone N, le règlement a pour vocation de maintenir la biodiversité dans les espaces naturels.

Ainsi, le règlement vise à :

- Favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations.
- Lutter contre le réchauffement climatique et le phénomène des ilots de chaleur (plantations).
- Permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol pour permettre de recharger les nappes d'eau souterraines. Cela permet aussi de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale et donc son arrivée dans les réseaux et les cours d'eau, limitant ainsi les risques de saturation des réseaux et les inondations par ruissellement urbain.

5. Justifications des règles édictées à la section 2 : stationnement

Les normes de places de stationnement à réaliser ont été définies par type de destination des constructions. Ces normes figurent en annexe du règlement.

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à destination de logement, d'hébergement, d'hôtels et autres hébergements touristiques, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Les normes de places de stationnement pour les constructions à destination de bureaux ont été définies conformément au Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Pour les constructions à destination d'activités économiques, les normes sont imposées afin d'éviter les difficultés de stationnement aux abords des secteurs d'activités tout en favorisant le maintien et le développement des commerces et services de proximité de moins de 100 m² en les exemptant des normes de stationnement.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement

Objectifs et justifications du stationnement des véhicules non motorisés

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur la commune et de ce fait limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable (conformément au PDUIF et à l'arrêté du 30 juin 2022)

Il est également imposé des locaux poussettes pour l'habitat collectif afin de faciliter la vie des habitants.

6. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les voies publiques ou privées

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

7. Justifications des règles édictées à la section 3 : desserte par les réseaux

Objectifs et justifications

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur et pour imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les risques d'inondation par ruissellement.

C. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit divers emplacements réservés, localisés sur le plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Justification
A	Création d'un bassin de rétention Gaillonnet	SIAVOS	4793	Prendre en compte le risque de ruissellement
B	Aménagement d'un parking de proximité rue du Coudray	Commune	389	Améliorer l'offre en stationnement dans le centre bourg
C	Centre technique municipal, à l'angle de la rue de la Vieille Fontaine et du chemin du Grand Sentier	Commune	645	Améliorer l'offre en équipements et services publics
D	Elargissement à 7 m du chemin rural n°26 dit "du grand sentier"	Commune	282	Améliorer les conditions de circulation
E	Elargissement à 7 m du chemin de la France et aménagement du carrefour avec la RD 44	Commune	220	Améliorer les conditions de circulation
F	Aménagement des circulations piétonnières et protection des talus	Commune	1461	Favoriser les mobilités douces
G	Equipements sportifs, voie nouvelle d'accès et parking	Commune	20906	Améliorer l'offre en équipements et services publics Cet emplacement situé au cœur du bourg, permet de compléter l'offre d'équipement et de créer une synergie avec les autres équipements existants.
H	Elargissement du chemin l'Ecaillé	Commune	460	Améliorer les conditions de circulation
I	Opération de logements 100% sociaux, rue du Coudray	Commune	2323	Développer l'offre de logements aidés en cohérence avec la législation en vigueur
J	Elargissement à 7 m de la rue d'Oradour	Commune	15	Améliorer les conditions de circulation
K	Elargissement de la rue de la République	Commune	35	Améliorer les conditions de circulation
L	Elargissement de la rue de l'Isle	Commune	90	Améliorer les conditions de circulation
M	Opération de logements 100% sociaux, rue St Nicolas	Commune	521	Développer l'offre de logements aidés en cohérence avec la législation en vigueur
N	Agrandissement place	Commune	1115	Améliorer les conditions de circulation Améliorer l'offre en stationnement dans le centre bourg
O	Elargissement à 14,25m de l'avenue de Gaulle	Commune	181	Améliorer les conditions de circulation
P	Elargissement à 16m de	Commune	66	Améliorer les conditions de

	l'avenue de Gaulle			circulation
Q	Extension des équipements publics	Commune	949	Améliorer l'offre en équipements et services publics
R	Chemin de desserte perméable pour l'entretien des réseaux	Commune	1886	Améliorer la gestion des réseaux
S	Programme de logements 100% sociaux, rue de l'Isles	Commune	688	Développer l'offre de logements aidés en cohérence avec la législation en vigueur
T	Aménagement du carrefour rue de Coudray / rue de Villiers-Adam	Commune	129	Améliorer les conditions de circulation
U	Voie de circulation et cheminement piéton sous porche	Commune	499	Favoriser les déplacements doux

D. LES ESPACES BOISES CLASSES

	Surface au PLU approuvé en 2010	Surface au présent PLU
Espaces boisés classés	58,75 ha	64,02 ha

Les surfaces couvertes par une protection de type « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ont été globalement augmentées dans le cadre présent PLU. Des modifications ont été effectuées afin de :

- Redimensionner certains secteurs de protections conformément à l'occupation réelle des boisements à ce jour et créer de nouvelles protections au Nord-Est du territoire de la commune.
- Supprimer le classement au titre des espaces boisés classés dans une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne aérienne 225 kV. En effet, dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

E. DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET DE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour objectif de consolider l'entité urbaine principale à vocation d'habitat en développant prioritairement l'habitat à l'intérieur de l'espace urbanisé existant. Plus de la moitié des logements prévus dans le cadre du présent PLU, soit environ 177 logements se trouvent en densification de l'espace urbanisé existant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plusieurs secteurs ont été identifiés au sein du tissu urbain dans l'optique de réaliser des opérations permettant de programmer un nombre de logements conséquent dans l'entité urbaine constituée. A ce titre, ces opérations font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cadre, une densité de logements est imposée sur chacun de ces secteurs afin de favoriser une augmentation de la densité moyenne de l'espace urbanisé existant. Cette densification permet notamment de répondre aux objectifs du SDRIF.

En outre, l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions promeut l'économie du foncier en :

- Limitant la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural),
- Recherchant une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (et non pas d'un seul côté de la voie).

Le règlement et le zonage

Dans les sous-sections 1-2 du règlement des zones à vocation dominante d'habitat, il est imposé de respecter la densité de logements/ha indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les règles d'implantation imposées au règlement permettent une densification raisonnée de l'espace urbanisé existant en permettant de manière global l'implantation sur au moins une limite séparative latérale en zone urbaine.

II. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU AU REGARD NOTAMMENT DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL AINSI QUE LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LE CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

A. Objectifs de protection de l'environnement pris en considération dans le contexte international et national

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'environnement :

« L'objectif de développement durable [...] est recherché, de façon concomitante et cohérente, grâce aux cinq engagements suivants :

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux, des ressources ainsi que la sauvegarde des services qu'ils fournissent et des usages qui s'y rattachent ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ;*
- 5° La transition vers une économie circulaire. »*

La révision du PLU de Frépillon doit participer à la réponse globale à ces objectifs. En outre, elle doit concourir à la réponse aux enjeux de développement durable, dont l'application à l'urbanisme est précisée à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités 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, la lutte contre l'étalement urbain ;

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 ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence l'artificialisation nette à terme ;

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 ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

B. Une réponse équilibrée aux objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, communautaire et national.

Le territoire communal fait partie de deux unités paysagères que sont les « Plaines urbanisées (vallée de Montmorency) » et les « Buttes et plateaux ruraux (l'Isle-Adam et Montmorency) ».

Le territoire de Frépillon est aussi concerné par le site naturel inscrit du Massif des Trois Forêts et le site classé de la Vallée de Chauvry et la forêt de Pierrelaye-Bessancourt qui est en cours d'aménagement.

Dans le cadre du PADD et du projet de PLU dans son ensemble, il est affirmé la volonté de protéger ces différents espaces indispensables à la préservation de la biodiversité, des écosystèmes et continuités écologiques, des paysages, à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, à la lutte contre le changement climatique.

Cela se traduit notamment par le fait de prévoir prioritairement le développement urbain en densification et en renouvellement des espaces bâtis du bourg. En outre, les zones dévolues au développement de l'habitat sont situées en dehors des espaces naturels remarquables et des mesures sont prises afin de réduire leurs éventuels impacts sur les milieux naturels et agricoles.

C'est globalement l'ambition d'un développement durable du territoire qui a guidé la révision du PLU, en veillant à répondre de façon équilibrée aux enjeux environnementaux, sociaux et

économiques. Les raisons des choix retenus sont détaillées ci-après. Les incidences en matière d'environnement sont particulièrement détaillées dans le chapitre V du présent rapport de présentation.

C. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Sur la base de l'étude de densification du territoire qui a été réalisée à partir de photos aériennes et d'investigations de terrain, il a été déterminé les secteurs les plus adaptés à faire l'objet d'une programmation encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'urbanisation des espaces soumis à OAP pour le développement de l'habitat à l'intérieur du bourg a donc été privilégiée pour les raisons suivantes :

- Le renouvellement du bâti trop dégradé et donc inadapté à la réhabilitation,
- Une proximité des équipements et des services,
- une accessibilité satisfaisante et garantissant la sécurité des usagers,
- une absence de milieux d'intérêt écologique majeurs,
- une absence de risques naturels et technologiques majeurs.

Le secteur d'OAP « rue Méry – Impasse de la Tronche » fait d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire groupé accordé par la municipalité au regard du PLU en vigueur. Il s'agit, dans le cadre de la présente révision du PLU d'un « coup parti ». Les orientations d'aménagement et de programmation ont été maintenues sur la zone afin de pérenniser les règles d'urbanisme en vigueur jusqu'à l'achèvement des travaux (absence de solutions de substitution raisonnables).

Le secteur d'extension « rue de Villiers-Adam » a été localisé afin de réduire les impacts éventuels sur les milieux naturels et agricoles tout en privilégiant un cadre de vie et un fonctionnement urbain de qualité pour les riverains. Ainsi, il est situé :

- en dehors des espaces naturels remarquables que sont les sites de la Vallée de Chauvry et du massif des Trois Forêts,
- en dehors des zones humides potentielles,
- en continuité de l'espace urbanisé, en fonction la jonction de constructions d'habitation existante et l'opération récente rue de Villiers-Adam Est.

III. COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC LES BESOINS COMMUNAUX

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Répondre aux objectifs de densité humaine et d'habitat définis par le SDRIF ainsi qu'aux objectifs de mixité social à l'horizon 2025. Envisager un développement urbain respectueux du cadre de vie et de l'environnement. Poursuivre la diversification du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.	Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain Envisager un développement urbain limité en continuité de l'urbanisation existante Favoriser la diversification de l'habitat	3 secteurs sont soumis aux OAP pour le développement de l'habitat. Ces OAP définissent des densités de logements à respecter afin d'optimiser le foncier utilisé en fonction des contraintes présentes sur le site. En outre, les OAP permettent, de par leur programmation, la diversification du parc de logements en imposant la création de logements aidés ainsi que la mixité de la typologie de l'habitat.	Les secteurs soumis à OAP font l'objet d'une identification sur les documents graphiques du règlement. Le règlement impose des prescriptions en matière d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation en cohérence avec les tissus bâtis existants. Instauration de 3 emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logement 100% social
Maintenir le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard de la population actuelle et future. Poursuivre le développement des communications numériques.	Conforter le pôle d'équipements publics Conforter les équipements existants Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques	-	Afin de maintenir et développer les équipements collectifs, ceux-ci sont autorisés dans l'ensemble des zones identifiées sur le plan de zonage. Le règlement exempte de manière généralement les équipements publics pour faciliter les nouvelles constructions ou extensions. Maintien d'un secteur Na afin de pérenniser et développer les équipements publics La sous-section 3-2 du règlement impose que dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Maintenir et poursuivre le développement des activités et des emplois sur le territoire notamment en lien avec la ZAE des Epineaux. Maintenir l'activité commerciale de proximité Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire.	Pérenniser et conforter l'activité économique Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre-ancien Conforter les activités économiques existantes Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité	Les secteurs « rue du Coudray » impose la réalisation d'a minima un local commercial en rez-de-chaussée pour renforcer l'offre commerciale de proximité en centre-bourg. Le secteur « chemin de la Justice » devra accueillir des activités économiques	Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, notamment dans le centre-bourg (zone UA) Règles particulières pour les commerces et activités de services de moins de 100 m² pour faciliter leur installation notamment dans le centre-bourg. Zones particulières UX, UI et AUi permettant le maintien et le développement des activités économiques avec la mise en place d'une réglementation adaptée. Préservation des espaces agricoles (zone A) et possible diversification des activités agricoles au sein de la zone A
L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte : - la préservation de l'identité patrimoniale de Frépillon, notamment son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage, - le respect des formes urbaines existantes.	Préserver le cadre de vie Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes du centre-ville Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire Préserver le site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts	Afin de préserver l'identité de Frépillon, les OAP s'attachent à préserver le cadre de vie des habitants en favorisant une bonne insertion des nouvelles habitations dans leur environnement notamment grâce à un paysagement des secteurs. Des orientations en matière d'insertion urbaine et architecturale sont définies dans les OAP afin de ne pas dénaturer le village.	Afin de préserver l'identité de Frépillon, dans chacune des zones, ont été définies des prescriptions dans le respect de la morphologie urbaine et l'architecture existante. En outre, les éléments remarquables du patrimoine sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le site classé et le site inscrit font l'objet d'un secteur particulier Ap pour assurer leur préservation de toute nouvelle construction.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Accroître la part des déplacements doux et en transport en commun (en profitant de la présence de la gare) afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers. Prévoir des conditions satisfaisantes de circulation et de stationnement au sein de la commune et en particulier au sein des espaces à développer.	Aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement urbain Encourager la création d'un nouvel accès routier connecté à l'A115 s'appuyant sur l'ouvrage de franchissement existant Favoriser les modes de déplacement alternatifs	Les OAP définissent des prescriptions en matière d'accessibilité et de déplacements sur chacun des secteurs : aménagement d'accès aux secteurs, maintien ou création de liaisons douces existantes, offre en stationnement, voie de desserte...	La sous-section 3-1 de l'ensemble des zones permet d'imposer un aménagement de voirie qui évite toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. De plus, pour l'ensemble des secteurs soumis aux OAP, le règlement impose que les prescriptions définies dans les OAP soient respectées. Un cheminement est identifié sur le plan de zonage et protégé au titre du Code de l'urbanisme afin de favoriser les déplacements doux. Divers emplacements réservés ont été inscrits sur le plan de zonage pour améliorer le fonctionnement urbain.
Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en : - Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : les boisements, le ru de Montubois, les espaces agricoles, ... - Préservant les petits éléments de nature (alignements d'arbres, arbres remarquables et les parcs). Préserver une qualité de l'air satisfaisante	Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental Préserver et conforter la trame verte et bleue et maintenir les continuités écologiques Favoriser l'intégration paysagère des espaces de développement de l'habitat Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune	Afin de préserver la trame verte, sur l'ensemble des secteurs, des orientations ont été définies afin de préserver la biodiversité et de valoriser la nature dans le tissu urbain par la réalisation de traitements paysagers ou par l'utilisation de clôtures poreuses pour la faune. Les insertions paysagères devront être composées d'essences locales et devront, dès que possible, conserver la végétation existante.	Afin de préserver la trame verte et bleue, divers éléments sont répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU impose dans les zones urbaines et à urbaniser, une superficie minimale à consacrer à des espaces végétales en pleine terre. Enfin, les zones A et N permettent la préservation des espaces agricoles et naturels.

Besoins communaux	Orientations du PADD	Choix effectués pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Zonage et règlement
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Optimiser les réseaux d'énergie	Afin d'optimiser les réseaux d'énergie, l'OAP thématique relative à la prise en compte du développement durable a pour objectif de limiter la consommation énergétique des nouvelles constructions à travers l'éco-construction et l'éco-gestion.	Le règlement définit des prescriptions en matière de qualité environnementale et notamment l'utilisation préférentielle des énergies renouvelables et une orientation des bâtiments adaptée afin de favoriser les apports de lumière et de chaleur naturelle.

IV. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Objectif du SDRIF	Orientations et mesures envisagées dans le PLU
La commune fait partie de « l'agglomérations centrale ». A l'horizon 2030, est attendue une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (quartier à densifier à proximité des gares)	La commune de Frépillon possède deux pastilles à l'Ouest de l'espace urbanisé existant, lui conférant ainsi un potentiel d'extension de 50 ha. A cela s'ajoute un potentiel de 5 % de l'espace urbanisé existant pour les secteurs de développement à proximité des gares, soit 4,36 ha en continuité du bourg. Entre 2013 et 2020, la consommation d'espaces naturels et agricoles s'élève à : - 0,43 ha pour le développement de l'habitat, - 35,16 ha pour le développement des activités économiques.
Deux pastilles d'urbanisation préférentielles sont présentes sur le territoire. Chacune représente une capacité d'urbanisation de 25ha. Les secteurs de développement à proximité des gares (gare de Persan-Beaumont). A ce titre, à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % en continuité de l'espace existant au sein duquel la gare est implantée est possible.	En continuité du bourg, le présent PLU prévoit les extensions suivantes : • 1,31 ha pour le développement de l'habitat (secteur impasse de la Tronche – secteur 1AUb) • 0,57 ha pour le développement de l'habitat (Villiers-Adam Ouest – secteur 1AUa) • 1,74 ha pour le développement des équipements sportifs (secteur Na au Sud du bourg) Entre 2013 et 2030, en continuité du bourg, 4,05 ha d'extension sont permis par le présent PLU et sont compatibles avec les orientations du SDRIF (maximum de 4,36 ha). A l'horizon 2030, aucune nouvelle extension n'est permise à l'Ouest de la zone d'activités économiques des Epineaux.
Préservation des unités d'espaces agricoles cohérentes Les espaces boisés et les espaces naturels	L'ensemble des espaces agricoles et naturels, excepté les espaces dédiés au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités économiques évoquées ci-avant et les espaces dédiés aux boisements de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt, a été classé en zone agricole ou naturelle au PLU afin d'assurer leur protection et de garantir leur bonne fonctionnalité. De plus, les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU) ou du code de l'urbanisme (L151-23 du CU).
Préservation de la continuité écologique traversant la commune d'Ouest en Est	La continuité est préservée par un classement en zone naturelle des boisements et en zone agricole des espaces cultivés.

La densité humaine

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2013 dans la commune divisée par la surface urbanisée à fin 2013.

Densité humaine au 1^{er} janvier 2014

Nombre d'habitants au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	3163
Nombre d'emplois au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	316
Superficie des espaces urbanisés à fin 2013 (ha – IAU RIF)	87,2
Densité humaine (pers/ha)	39,9

La densité humaine est estimée à 39,9 pers/ha au 1^{er} janvier 2014 sur la commune de Frépillon. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 15 %.

Densité humaine à l'horizon 2030

Densité humaine à l'horizon 2030	Nombre d'habitants et/ou d'emplois nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
45,9	522

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la commune de Frépillon doit accueillir 522 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée actuelle et ainsi atteindre une densité de 45,9 pers/ha.

Entre 2013 et 2020, 26 logements ont été réalisés au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (source permis de construire de la commune de Frépillon). **Ces 26 logements contribuent d'ores et déjà aux objectifs de densification définis par le SDRIF.**

En outre, le présent PLU permet la réalisation de 177 logements en densification au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (cf. chapitre 0).

Au total, 203 logements peuvent être réalisés en densification sur la commune sur la période 2013-2030, permettant de poursuivre les efforts communaux en matière d'augmentation de la densité humaine.

Ainsi, en prenant pour hypothèse une taille des ménages de 2,7 personnes/ménage, **la commune de Frépillon peut accueillir environ 548 personnes au sein de son espace urbanisé existant à fin 2013 répondant ainsi à l'objectif du SDRIF en matière d'augmentation de la densité humaine.**

Depuis le 1^{er} janvier 2014, les emplois créés sur le territoire communal sont principalement issus de la réalisation de la ZAC des Epineaux située en extension de l'urbanisation. C'est pourquoi, il est pris pour hypothèse un maintien des emplois au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013.

La densité d'habitat

La **densité moyenne des espaces d'habitat** correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2013

Nombre de logements au 1 ^{er} janvier 2014 (INSEE)	1206
Superficie de l'espace urbanisé à vocation d'habitat en 2013 (ha - IAURIF)	79,8
Densité des espaces d'habitat (lgts/ha)	15,1

La densité des espaces d'habitat est de 15,1 logements/ha fin 2013 sur la commune de Frépillon. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 15 %.

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, soit 17,4 logements/ha, la commune de Frépillon doit accueillir 181 logements supplémentaires sur les espaces d'habitat.

Entre 2013 et 2020, 26 logements ont été réalisés au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (source permis de construire de la commune de Frépillon). **Ces 26 logements contribuent d'ores et déjà aux objectifs de densification définis par le SDRIF.**

En outre, le présent PLU permet la réalisation de 177 logements en densification au sein de l'espace urbanisé de référence à fin 2013 (cf. chapitre 0).

Au total, 203 logements peuvent être réalisés en densification sur la commune pour la période 2013-2030, permettant ainsi de répondre à l'objectif d'augmentation de la densité d'habitat.

Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'accroître, 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.

Cet accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

Capacité d'accueil à l'horizon 2030	
Nombre d'habitant au 1er janvier 2014 (INSEE)	3163
Nombre d'emploi au 1er janvier 2014 (INSEE)	316
Surface de l'espace urbanisé en 2013 (ha)	87,2
Densité humaine fin 2013 (pers/ha)	39,9
Nombre d'habitant supplémentaire en 2030*	867
Nombre d'emploi supplémentaire en 2030	1100
Extensions de l'urbanisation prévues à l'horizon 2030	39,21
Densité humaine à l'horizon 2030 sur l'espace urbanisé de 2030	43,1
Augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030	8,0%

**objectif démographique : 4030 habitants en 2030 -3163 habitants en 2013*

D'après la municipalité, avec la réalisation de la ZAC des Epineaux, environ 1000 emplois supplémentaires ont été accueillis sur le territoire entre 2014 et 2021. L'accueil d'emplois va se poursuivre à court/moyen terme avec la finalisation de ladite zone d'activités économiques. Ainsi, il est pris pour hypothèse la création de 1100 emplois sur le territoire entre 2013 et 2030.

Entre 2013 et 2030, conformément aux orientations du SDRIF, la capacité d'accueil va s'accroître d'environ 8 % passant ainsi de 39,9 personnes/ha à 43,1 personnes/ha sur la commune de Frépillon.

B. Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Constructions à usage d'habitation

Le taux de motorisation des ménages sur la commune de Frépillon

	2018
Nombre de ménages	1234
Ménages possédant une voiture	539
Ménages possédant 2 voitures ou plus	614
Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans les agglomérations centrales	2,2 véhicules/ménage
Taux de motorisation des ménages	1,53 véhicule/ménage

Le PDUIF préconise que les règlements des zones du PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune soit 2,29 places par logement.

Ainsi, le règlement de la commune de Frépillon est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il impose 1 ou 2 places de stationnement par logement.

Construction à usage de bureaux

Dans l'agglomération centrale, d'après le PDUIF, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 45m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureau dans un rayon de 500m autour d'un point de desserte de transports en commun structurante. Au-delà d'un rayon de 500m autour d'un point de desserte de transports en commun structurante, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place pour 55m² de surface de plancher.

Ainsi, le règlement de la commune de Frépillon est compatible avec les orientations du PDUIF dans la mesure où les prescriptions présentées ci-dessus ont été retenues pour les constructions à usage de bureaux.

Stationnement vélos

Le PDUIF prévoit l'introduction de normes plancher concernant la réalisation de places de stationnement vélo dans les règlements de PLU.

Le règlement de la commune de Frépillon est compatible avec le PDUIF dans la mesure où le règlement établit les prescriptions suivantes en matière de cycles :

Construction à destination d'habitation (ensemble d'habitation ou groupant au moins 2 logements) :

- Au moins 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- Au moins 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Construction à destination industrielle ou tertiaire : au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) **et d'activités de service** : au moins 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Construction à destination d'industrie : a minima 1 place pour 10 employés.

Construction accueillant un service public :

- Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Au moins 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : a minima 1 place pour 3 à 5 élèves.

C. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le PLU de la commune de Frépillon est compatible avec le SDAGE dans la mesure où il prend en compte les orientations suivantes :

- **Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain / Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées**

Le présent PLU renforce la prise en compte des eaux pluviales. Des orientations ont été prises à travers le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de développement afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales avec notamment le maintien des éléments de paysage naturel existants et la réalisation d'insertions paysagères ou d'espaces paysagers.

Une OAP thématique développe notamment la façon de traiter le rejet des eaux de ruissellement à la parcelle.

Dans le règlement du PLU, il est prévu diverses prescriptions pour gérer et ralentir le ruissellement des eaux pluviales :

- La sous-section 2-3, à l'exception des zones agricoles et naturelles, impose une superficie minimale à consacrer à des espaces végétaux en pleine terre,
- La sous-section 3-2 de chacune des zones impose une gestion des eaux pluviales à la parcelle par des techniques alternatives (collecte, rétention, infiltration...).

Enfin, le PLU protège les milieux naturels en milieu urbain et notamment des cœurs d'îlot, des alignements d'arbres, les talus végétalisés aux abords de la voie de chemin de fer et les ripisylves au titre de l'article L151-23 du CU qui contribuent à l'absorption des eaux pluviales et diminuent la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.

- **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**

La commune de Frépillon préserve ses vastes boisements, ses terres agricoles ainsi que les éléments fixes naturels du paysage freinant ainsi les ruissellements, l'érosion et le transfert des polluants vers les milieux aquatiques.

En outre, les axes de ruissellement sont identifiés sur le plan de zonage. Ces axes de ruissellement repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments.

- **Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité**

Le territoire n'est pas concerné par des zones humides avérées identifiées par la DRIEE ou le SDAGE Seine-Normandie. Toutefois, la commune est concernée par des enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 définies par le DRIEE.

Ainsi, dans le règlement de chacune des zones concernées par ces zones humides potentielles, identifiées également sur le plan de zonage, il est indiqué que « La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE de classe 3 reportées sur les documents graphiques. Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. ».

D. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de la Communauté d'Agglomération Val Parisis

Le Schéma Régional de l'habitat et de l'Hébergement, adopté en 2017, fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées, sur les six prochaines années. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, l'objectif de construction est de 1500 logements par an à l'horizon 2030.

Le PLH de la CA Val Parisis présente des orientations stratégiques et des actions pour diversifier et adapter l'offre de logements aux besoins de la population existante et à venir, notamment de logements sociaux.

Le PLU de Frépillon se rend compatible avec le SRHH et le futur PLH dans la mesure où :

- Les OAP des secteurs « rue de Coudray » et « rue de Méry – impasse de la Tronche » prévoient la réalisation de logements sociaux pour répondre aux objectifs de production du SRHH et du PLH.
- Il prévoit la réalisation de 300 logements à l'horizon 2030 pour répondre aux objectifs de production du SRHH et du PLH et plus spécifiquement, entre 2020 et 2022, 154 logements dont 147 logements sociaux peuvent être mis en œuvre sur le territoire communal (cf. chapitre IV. A. 1.).

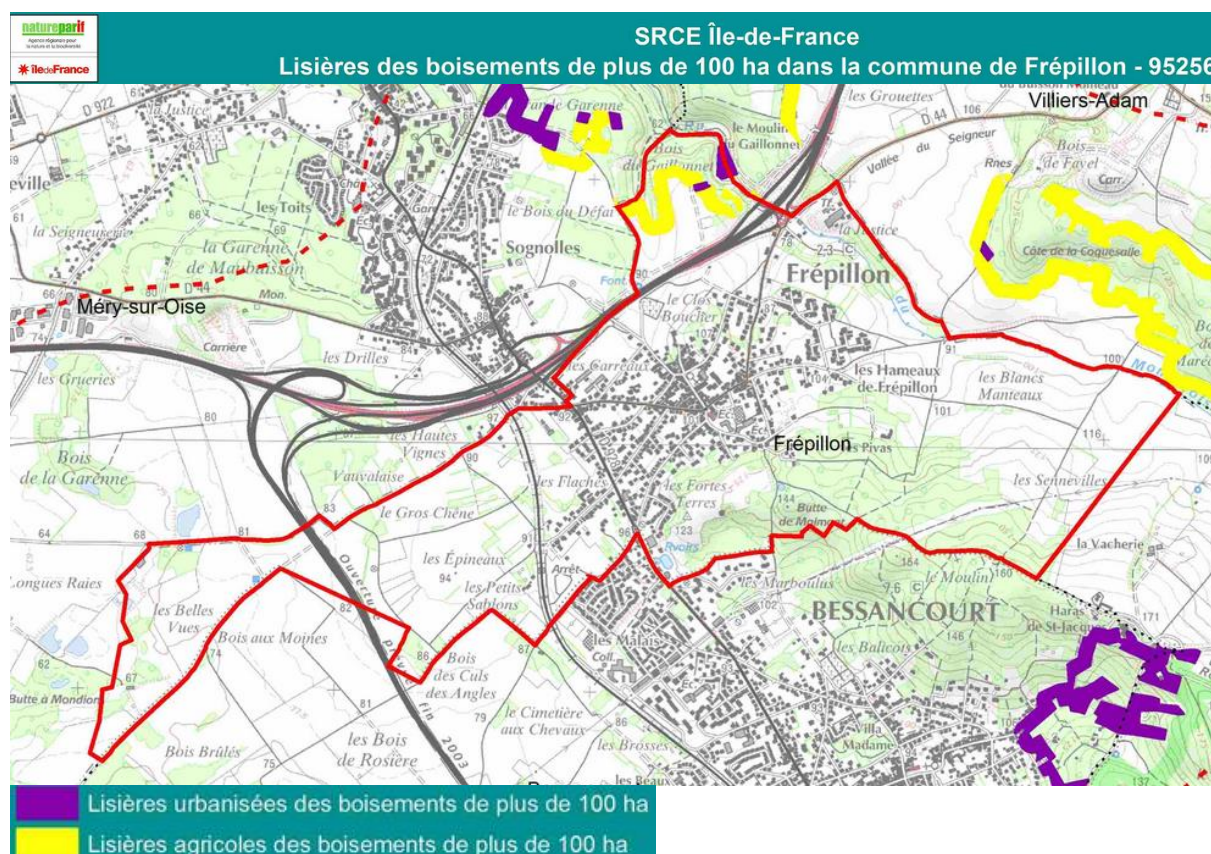
E. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue sont identifiés sur la commune de Frépillon par le SRCE :

- Préserver et restaurer le corridor de la sous-trame arborée au Sud du territoire,
- Préserver le ruisseau du Montubois,
- Maintenir la mosaïque agricole,
- des lisières de boisements de plus de 100 ha liées au bois du Gaillonnet.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- les alignements d'arbres, les arbres remarquables le talus végétalisé et les cœurs d'îlot qui favorisent la biodiversité urbaine et les liaisons écologiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cours d'eau et leur ripisylve, les mares et les plans d'eau sont protégés afin de favoriser la préservation de la trame bleue et les continuités écologiques associées au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les enveloppes d'alerte de zones humides de classe 3 définies par la DRIEE sont identifiées sur les documents graphiques et présente une réglementation associée.
- Les lisières des boisements sont identifiées sur les documents graphiques et le règlement établi un rappel de la réglementation conformément au SDRIF conformément aux cartes émises par le SRCE d'Ile-de-France.



Ainsi, aucun développement urbain n'est envisagé au sein des lisières des boisements de plus de 100 ha. Les secteurs Na dédiés au maintien et au développement des équipements publics sont situés en dehors de ces lisières au regard du SRCE d'Ile-de-France.

F. Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)

La commune de Frépillon est compatible avec le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie dans la mesure où :

- Dans le règlement de chacune des zones concernées par des zones humides potentielles (classe 3 de la DRIEE), identifiées également sur le plan de zonage, il est indiqué que *« Pour tout projet impactant plus de 1000 m² de zone potentiellement humide, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les modalités en vigueur. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable »*.
- les espaces de mobilité des cours d'eau sont préservés de tout aménagement ainsi que le lit majeur des cours d'eau par le règlement puisque le règlement intègre les dispositions suivantes :

« Les cours d'eau et axes de ruissellement repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Les projets de constructions ou installations ne doivent pas être de nature à porter atteinte à la conservation de ces éléments. »

La commune n'est pas identifiée comme territoire à risques importants (TRI).

G. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Un PCAET est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Val Parisis. Il a pour objectifs de :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- S'adapter au changement climatique
- Développer une culture de la sobriété énergétique
- Améliorer la qualité de l'air et réduire l'exposition des citoyens aux polluants atmosphériques
- Développer les énergies renouvelables.

Une OAP « thématique » a été définie pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions afin notamment de :

- Réduire la consommation d'énergie,
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables,
- Réduire la consommation d'eau,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions,
- Privilégier les matériaux à fort pouvoir isolant,
- Choisir les bonnes techniques d'isolation...

Le règlement du PLU, dans ses dispositions générales, définit des dispositions favorables à l'isolation par l'extérieur des bâtiments existant en permettant qu'elle soit réalisée dans les reculs imposés au règlement.

Dans chacune des zones, le règlement définit dans les sous-sections 2.2 des dispositions afin d'assurer une qualité environnementale des constructions.

Ainsi, « les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- *Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.*
- *Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.*
- *Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie. »*

V. PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, EFFETS ET INCIDENCES ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER, S'IL Y A LIEU, LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de la commune a été soumis à évaluation environnementale conformément à l'article R.104-11 du code de l'urbanisme.

A. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. RESSOURCE EN EAU

a) Alimentation en eau potable

Le territoire de Frépillon est desservi par le syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). La mission du SEDIF assure l'alimentation en eau potable de 135 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit plus de 4 millions d'usagers. Au 1^{er} janvier 2011, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Véolia Eau d'Ile-de-France en vertu d'un contrat de délégation de service public jusqu'au 31 décembre 2023.

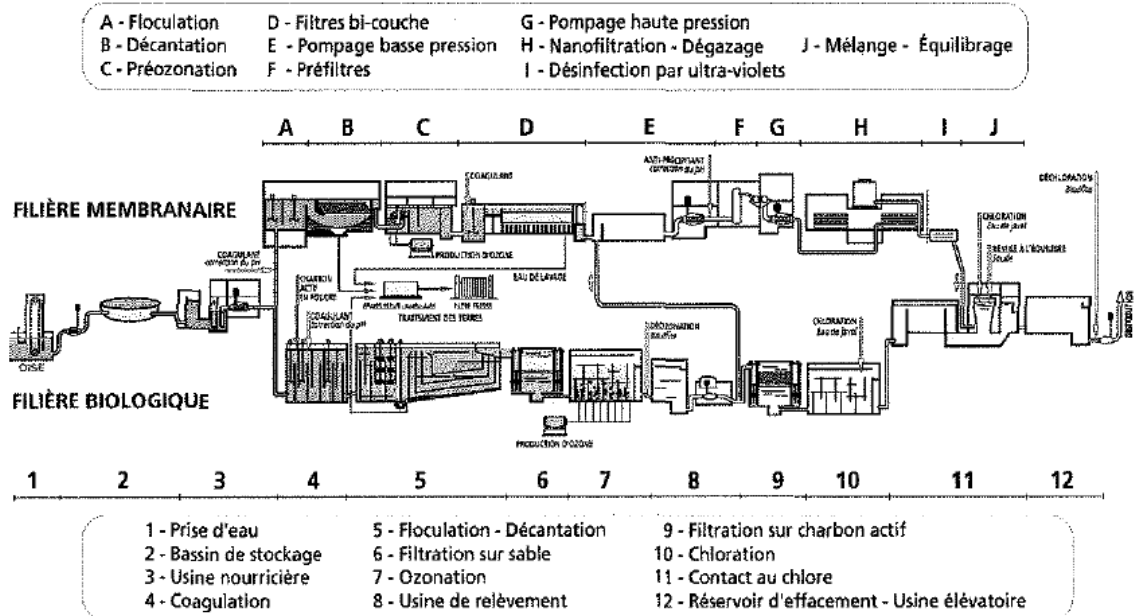
La production et le traitement

La commune de Frépillon est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Mery-sur-Oise. En 2021, l'usine a produit en moyenne 134 209 m³/J avec une pointe à 184 956 m³, pour 870 000 habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m³/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau ; l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire.

Un traitement aux ultra-violets a également été mis en place en 2021 sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif).

Schéma de fonctionnement de l'usine de Méry-sur-Oise (source : SEDIF)

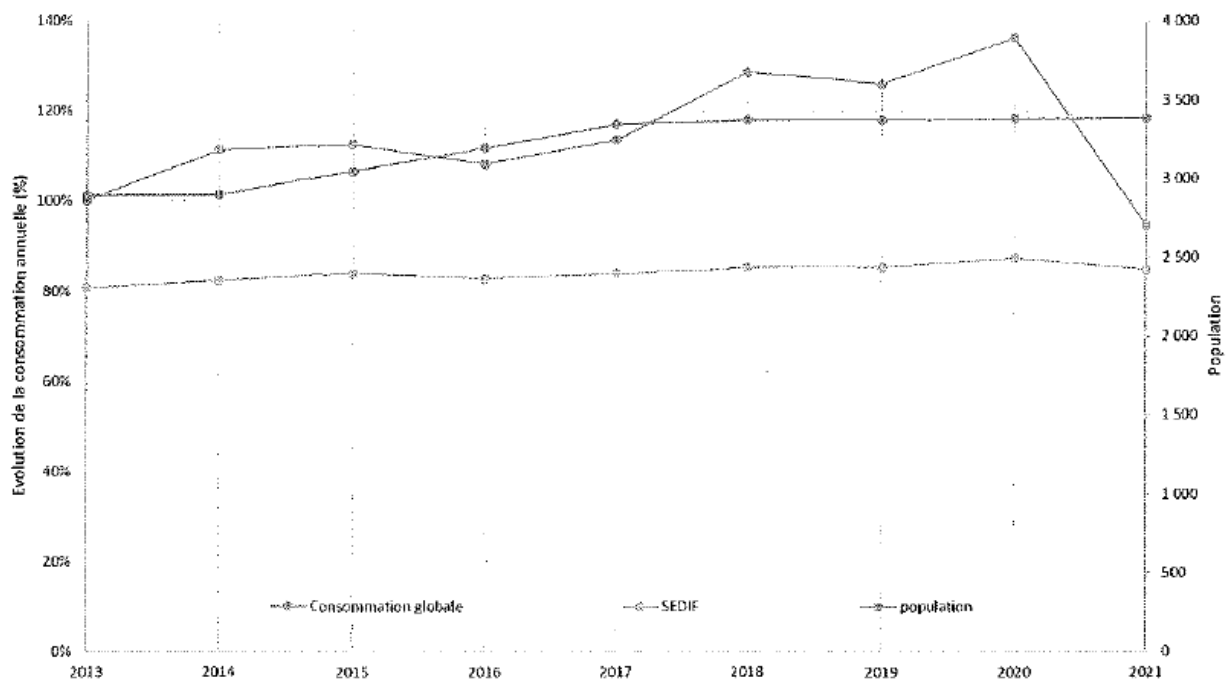


La distribution et la consommation

En 2021, un volume de 108 572 m³ d'eau potable a été distribué à 3 386 habitants grâce à un réseau de 21,8 kilomètres de canalisations.

La commune de Frépillon connaît depuis 2020 une baisse de sa consommation d'eau potable probablement en raison du contexte sanitaire lié à la Covid-19.

Evolution de la consommation globale et de la population de 2013 à 2021
Commune de Frépillon



Le rendement du réseau d'eau potable

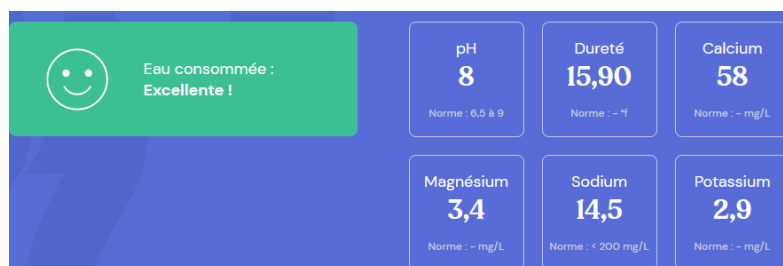
Le rendement du réseau du SEDIF est de 90,44 % en 2021. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF poursuit l'effort de renouvellement des conduites dans son Plan pluriannuel d'investissement pour la période 2022-2031.

Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années sont les suivants :

	2019	2020	2021
Frépillon	0,14	0,04	0,14
SEDIF	0,15	0,12	0,15

La qualité de l'eau

En 2021, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. Le SEDIF assure une autosurveillance pour laquelle les résultats de la dernière analyse sont les suivants :



Le prix de l'eau

A Frépillon, le prix de l'eau s'élève à 5,6468 euros TTC du m3 au 3^{ème} trimestre 2022 (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m3). Pour une consommation moyenne de 120 m3 d'eau par an, le prix du m3 relevant de la responsabilité du SEDIF (hors taxes et redevances), le même pour toutes les communes, ressort à 1,3545 € H.T.

Le prix figurant sur la facture d'eau et payé par l'usager, sur le territoire du SEDIF, couvre la facturation de deux services fournis aux abonnés et de six taxes et redevances :

- la collecte et le traitement des eaux usées sortant du domicile, pour 3,2138 € H.T., par m3,
- le traitement et la fourniture de l'eau potable jusqu'au robinet du domicile, assurés par le SEDIF, pour 1,3545 € HT par m3,
- les taxes et redevances des organismes publics intervenant dans le domaine de l'eau, à savoir l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) pour trois d'entre elles, Voies Navigables de France (VNF) pour la quatrième, l'Etablissement public territorial de bassin (EPTB) Seine Grands Lacs pour la cinquième, et enfin la TVA pour le compte de l'Etat, pour un total de 1,0786 € par m3,

La première et la dernière part ne relève pas de la responsabilité du SEDIF : leurs taux sont arrêtés par les organismes ou collectivités pour le compte desquels elles sont facturées (services d'assainissement, AESN, VNF, EPTB Seine Grands Lacs, Etat pour la TVA) et les sommes perçues leur sont reversées.

Incidences du PLU sur l'alimentation en eau potable

La création de nouveaux sites d'habitat, même si elle reste mesurée à court et moyen terme et échelonnée dans le temps, va induire un accroissement de la population communale, et donc, des

besoins nouveaux en eau potable. Les capacités sont suffisantes, la commune étant alimentée en eau depuis l'usine des eaux du SEDIF, située à Méry-sur-Oise.

Mesures d'accompagnement et de réduction

Les orientations prises par la commune de Frépillon dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes :

- Définition d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions promouvant la réduction de la consommation d'eau,
- Développement d'espaces paysagers et végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées,
- Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle de la plupart des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

b) L'assainissement des eaux usées

L'assainissement sur Frépillon est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Oise Sud (SIAVOS). Ce syndicat couvre les communes d'Auvers-sur-Oise, Méry-sur-Oise, Mériel, Villiers-Adam, et Frépillon.

En 2021, le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision par le SIAVOS.

La totalité des eaux usées collectées sur le périmètre des cinq Communes membres du SIAVOS est traitée par la station d'épuration d'Auvers-sur-Oise. D'après les données du ministère de la transition écologique de 2019, la station présente une capacité nominale de 34 300 équivalents-habitants et une somme des charges entrantes de 18 136 EH. Les équipements sont conformes à la réglementation en vigueur.

Incidences du PLU sur l'assainissement

La station d'épuration d'Auvers-sur-Oise ne présente pas de problème de capacité pour accueillir cette augmentation de la population (population atteignant 4000 habitants environ en 2030).

Mesures d'accompagnement et de réduction

Le PLU présente, par ses orientations et son règlement, un objectif de régularisation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. Dans la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions.

Le règlement du PLU impose pour chacune des zones que « toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement » et, pour « les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire ».

c) La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement peuvent être à l'origine d'une pollution des cours d'eau par les matières et substances chimiques qu'elles transportent. Par ailleurs, elles augmentent le risque d'inondation notamment en cas de pluies orageuses. Il est donc important de veiller à maîtriser

l'imperméabilisation des sols et à limiter à la source le ruissellement, tant en zone urbanisée que sur les secteurs agricoles.

Dans cet objectif, le SDAGE préconise notamment de :

- Réduire les volumes collectés par temps de pluie,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements,
- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

Le développement de l'habitat ainsi que des activités économiques vont conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune de Frépillon induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.

Mesures de réduction

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et le document des OAP.

Ainsi, dans le règlement, il est imposé que pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales doivent être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet ou restituées au réseau public d'eaux pluviales, avec une limitation de débit définie dans les règlements d'assainissement en vigueur.

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoit, au sein des secteurs à vocation d'habitat, la préservation et la réalisation d'aménagement paysager qui vont contribuer à freiner les ruissellements des eaux pluviales.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour la prise en compte du développement durable développe également la thématique de gestion des eaux pluviales de la façon suivante :

« Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales:

- *Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.*
- *Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.*
- *Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).*
- *Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).*
- *Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)*
- *En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...). »*

Ces principes de gestion des eaux pluviales permettent de réalimenter les nappes (ce qui contribue largement au soutien de la masse d'eau et donc à son bon état écologique) et de réduire les risques d'inondation.

2. LES RISQUES NATURELS

a) Les risques d'inondation dans les axes de ruissellement

La commune de Frépillon est concernée par un risque d'inondation pluviale par ruissellement.

Si les inondations pluviales sont dues à des précipitations intenses de type orageux, le phénomène est aggravé car les sols limoneux du département ont tendance à s'imperméabiliser lorsqu'il pleut pendant plusieurs jours d'affilée avant l'orage. Ainsi, au lieu de s'infiltrer dans le sol, les eaux pluviales ruissellent selon des axes d'écoulement privilégiés, et peuvent dans certains cas générer des coulées de boue dans les villes et bourgs situés à l'aval.

Mesures d'évitement et de réduction

Les secteurs de développement urbain soumis au respect des OAP sont situés en dehors des axes de ruissellement temporaire lors d'orages.

Des mesures de gestion des eaux pluviales ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation.

Mesures d'accompagnement

Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

Il est mentionné dans le règlement que :

« Dans les secteurs agricoles et naturels (zones A et N), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

Dans les secteurs urbains ou à urbaniser (zones U et AU), cette prescription entraîne l'interdiction de toute construction, remblai, clôture, susceptible de faire obstacle à l'écoulement sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement figurant au document graphique.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellements, le long des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements devront être surélevées de 0,50 m par rapport à l'infrastructure. »

b) Les aléas de remontées de nappe

D'après les données du BRGM, la commune de la Frépillon est très faiblement impactée par le risque de remontées de nappe. Il concerne exclusivement les espaces naturels et agricoles à l'Ouest du territoire sans impacter les zones urbanisées de la commune.

Mesures d'accompagnement

Présentation des aléas de remontée de nappes dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

c) Le risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines

Il existe trois anciennes carrières dans le sous-sol de la commune de Frépillon :

- au Nord, une carrière de pierre de taille (calcaire grossier) sous les terres de la Grande Borne et du Bois du Gaillonnet, autorisée par arrêté préfectoral du 8 Avril 1975 pour une durée de 30 ans, aujourd'hui désaffectée.
- au Sud, deux carrières de gypse très voisines, la première au lieu-dit Le Trou Monsieur, également abandonnée, la deuxième sous les Fortes Terres.

La commune de Frépillon est concernée par un périmètre au titre de l'article « R111-3 » valant Plan de Prévention de risques naturels approuvé le 8 avril 1987.

Mesures d'accompagnement

Présentation du risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines dans la pièce 2.1 et dans le règlement du présent dossier de PLU.

Le règlement n'autorise que les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration dans les zones de risques liées à la présence de carrières ou de gypse, dans toutes les zones.

d) Le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse

Deux zones de risque d'effondrement, liées à la dissolution naturelle du gypse, sont délimitées sur le territoire communal.

Mesures d'accompagnement

Présentation du risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

Le règlement n'autorise que les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration dans les zones de risques liées à la présence de carrières ou de gypse, dans toutes les zones.

e) Phénomène de retrait gonflement des argiles

La commune de Frépillon est touchée par le phénomène de retrait / gonflement des sols argileux. La majorité du territoire connaît un aléa moyen et notamment le Nord et l'Est du bourg ainsi que le parc d'activités des Epineaux. La partie Sud-Est du bourg est concernée quant à elle par un aléa fort.

Mesures de réduction

Dans le règlement, il est indiqué qu' *« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs. »*

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

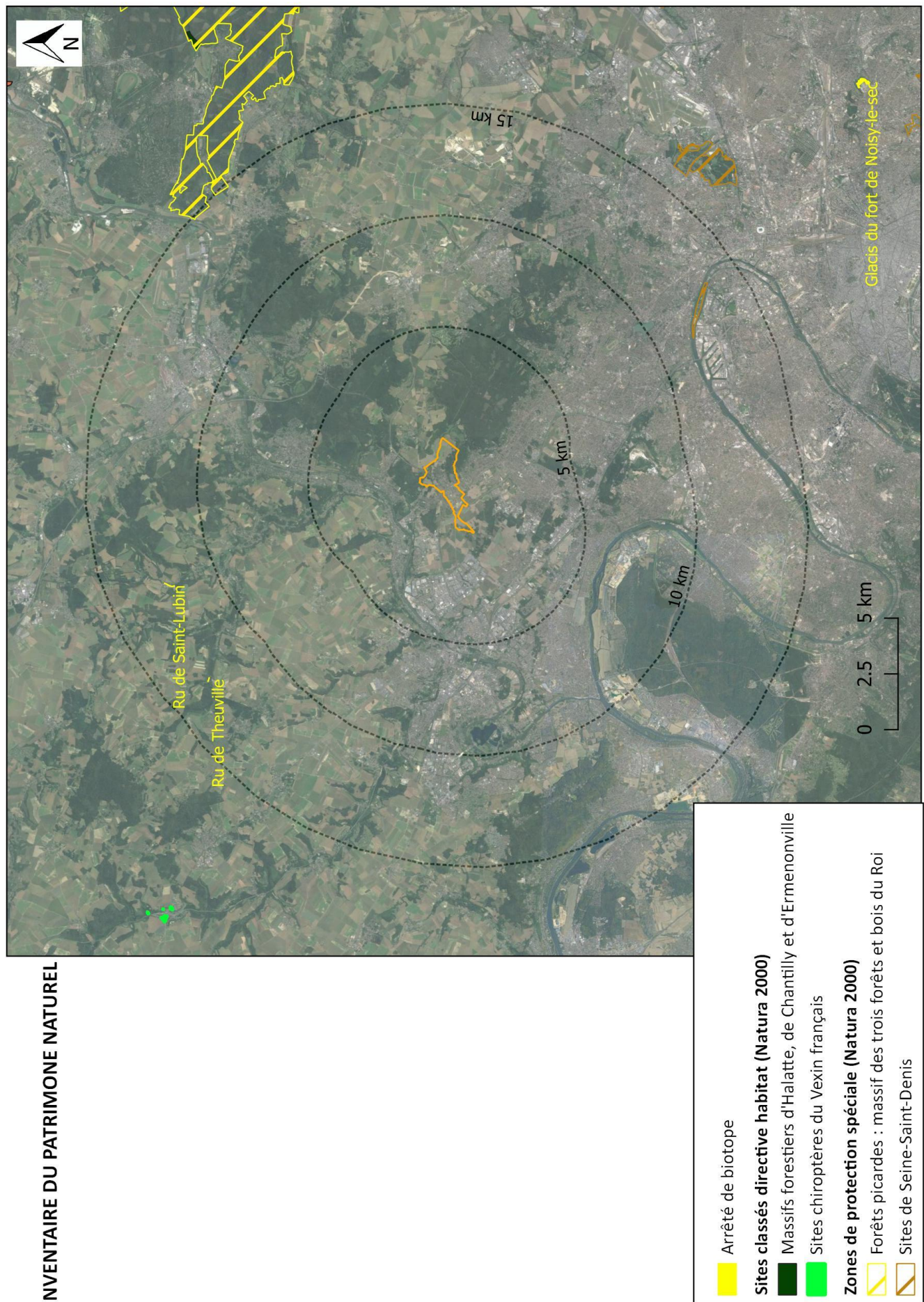
Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe 9 du présent dossier de PLU.

f) Les aléas sismiques

La commune est située dans une zone de sismicité de niveau 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

Mesures d'accompagnement

Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.



B. INCIDENCES ET MESURES DU PLU SUR LE MILIEU NATUREL

1. Evaluation des incidences prévisibles sur NATURA 2000, les ZNIEFF et les ENS

- **Les Natura 2000 :**

La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000 sur son territoire.

Toutefois, dans un rayon de 15 km autour de la commune, on trouve :

- La zone Natura 2000 « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » qui est classée zone de protection spéciale,
- La zone Natura 2000 « Sites de Seine-Saint-Denis » qui est classée en zone de protection spéciale.

Incidences du PLU sur la zone NATURA 2000

On peut considérer que la mise en œuvre du PLU **n'aura pas d'incidences significatives sur ces sites Natura 2000** et ne portera pas atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 dans la mesure où le développement urbain de la commune se réalise en dehors du périmètre des sites Natura 2000, qui se situent à plus de 10 km. La commune est ainsi localisée en dehors des sites périphériques du réseau NATURA 2000. Dans ces conditions, la mise en œuvre du PLU ne sera pas susceptible de dégrader les habitats naturels et d'impacter les espèces présentes sur les zones sensibles localisées à l'aval du projet (lien fonctionnel).

Mesures prises par le PLU pour préserver les sites naturels et favoriser la biodiversité et les continuités écologiques

- Afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire, les éléments suivants sont prévus par le PLU :
 - Préserver et poursuivre le traitement paysager des espaces en mutation ou en développement (cf. document des Orientations d'Aménagement et de Programmation)
 - Mise en place de coefficients de pleine terre
 - Protection des éléments de la trame verte et bleue actuellement présents sur le territoire au titre du Code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage (voir ci-après).

- **Les ZNIEFF :**

Il existe deux types de ZNIEFF distinguées en deux catégories les « types 1 » et les « types 2 ».

Les ZNIEFF de type 1 sont « des secteurs de superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. ». Les ZNIEFF de type 2 quant à eux « correspondent à de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés ou qui offrent des possibilités biologiques importantes. Elles peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I. »

Il n'existe pas de ZNIEFF sur le territoire de Frépillon.

ZNIEFF de type 1 dans un rayon de 10 km autour de la commune :

- PARC AGRICOLE ET PLANS D'EAU D'ACHERES
- VALLON DE LA CHASSE
- PELOUSE DU CHAMP DE TIR A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- VALLEE DE CLERY ET RAVINE DES MOLUES
- MARAIS DU SAUSSERON A VALLANGOUJARD ET BRE COURT
- LA COTE AUX POULES
- CARRIERE DE NOINTEL
- BOIS DE LA TOUR DU LAY
- ETANG DU CORRA A SAINT-GERMAIN-EN-LAYE
- MARAIS DE PRESLES
- LA SABLONNIERE DE BESSANCOURT
- VALLON DE STORS
- VALLON DE MONTUBOIS - TOURBIERE DE LA CAILLEUSE
- VALLON DU BOIS CORBON
- FOND DE NORINVAL
- LA BELLE JOYEUSE ET FOND DU VALMILLON
- VALLON DU RU DE L'ETANG DE CHAUVRY
- PRAIRIE DE LA PLATRIERE

ZNIEFF de type 2 dans un rayon de 10 km autour de la commune :

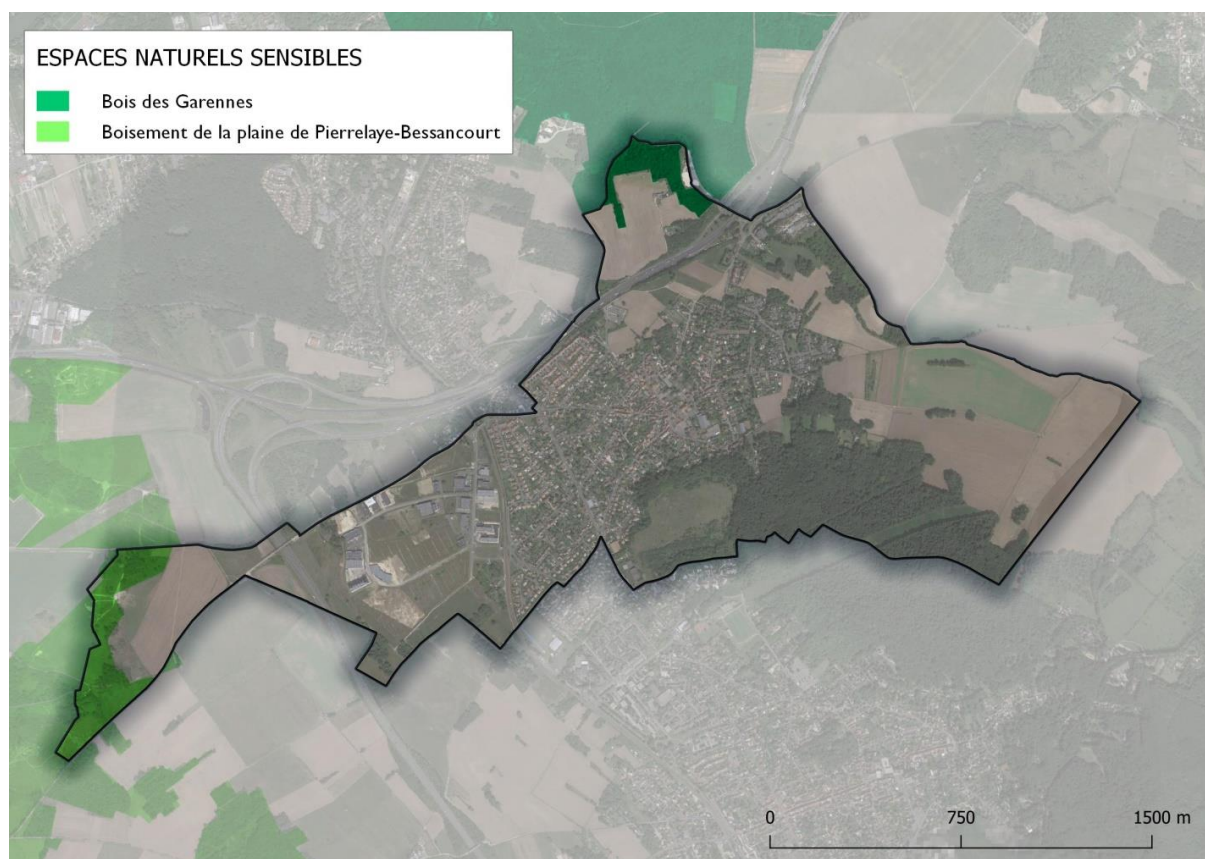
- BOIS DE LA TOUR DU LAY ET SES ABORDS
- FORET DE L'ISLE ADAM
- FORET DE CARNELLE
- FORET DE MONTMORENCY
- FORÊT DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

Le **PLU n'a pas d'incidence sur ces ZNIEFF**, celles-ci étant situées en dehors de la commune.

- **Les Espaces Naturels sensibles (ENS) :**

La commune est concernée par 2 Espaces Naturels Sensibles sur son territoire :

- **Le Bois des Garennes,**
- **La plaine de Pierrelaye-Bessancourt.**



Ces ENS, situés à la limite Nord et la limite Ouest du territoire communal, sont classés en zone N et ainsi protégés par le règlement du présent PLU.

2. Prise en compte et préservation de la trame jaune, verte et bleue

Sur le territoire communal, il existe une trame jaune, verte et bleue, garante des continuités écologiques qui se développent au-delà du territoire, et qu'il convient de préserver.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie sur le territoire les éléments suivants comme étant constitutifs des trames verte et bleue :

- un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite au Sud du territoire comportant un passage difficile dû à la présence de l'espace urbanisé de la commune de Frépillon. Celui-ci est donc interrompu au droit sur le territoire communal.
- le cours d'eau qu'est le ruisseau du Montubois,
- des lisières de boisements de plus de 100 ha liées au bois du Gaillonnet.

La trame jaune comprend l'ensemble des espaces agricoles du territoire communal.

En conséquence, le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage :

- La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole,
- Les boisements font l'objet soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU,
- Les lisières de protection des boisements doivent être protégées,

- Les cours d'eau et axes de ruissellement font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les ripisylves et le talus végétalisés font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU,
- Les cœurs d'îlot à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du CU,
- La création de la forêt de Maubuisson à l'Ouest du territoire, dans la plaine de Pierrelaye-Bessancourt vient renforcer la trame verte communale.

A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.

La protection de ces éléments est justifiée selon leur nature :

➤ **Les boisements et cœurs d'îlot**

Les boisements et, les cœurs d'îlots végétalisés constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Ils constituent des réservoirs de biodiversité importants aussi bien à l'échelle communale que supracommunale.

➤ **Les alignements d'arbres, les arbres remarquables et talus végétalisés**

Les alignements d'arbres, les arbres remarquables et talus végétalisés permettent le maintien d'une biodiversité des écosystèmes agricoles et urbains (insectes, oiseaux, pollinisateurs...) à l'échelle locale.

➤ **Les cours d'eau, ainsi que leur ripisylve**

Les cours d'eau constituent le support de vie ou de déplacement de nombreuses espèces. Les ripisylves représentent également un enjeu majeur de par leur fonction : protection des berges contre l'érosion, dissipation du courant, zone tampon (épuration et fixation des nitrates, des phosphates des terres agricoles), participation à l'auto-épuration de la rivière...

➤ **Les milieux humides**

Plus de la moitié des zones humides ont disparu en un siècle, en raison de leur drainage, comblement, mise en culture ou pollution de l'eau. Ce sont pourtant les milieux de vie de près de 30 % des plantes menacées et de près de 50 % des espèces d'oiseaux.

Les zones humides et milieux aquatiques jouent pourtant un grand rôle dans l'épuration de l'eau et la régulation des niveaux d'eau des rivières (soutien à l'étiage en été, réduction des crues en hiver). Les prairies humides sont également des zones d'expansion de crues qui permettent de réguler les inondations.

3. Incidences sur le milieu naturel et la trame jaune, verte et bleue

La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences négatives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où :

- le projet urbain prévoit prioritairement le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant,
- les extensions urbaines prévues dans le cadre du présent PLU sont situées en continuité immédiate de l'espace urbanisé existant et ne comportent pas d'éléments remarquables du paysage,
- les espaces voués au développement de l'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants pour les espaces en densification.

- les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue).
- Les espaces agricoles, hormis ceux dédiés au développement de l'habitat, sont préservés par un classement en zone agricole aux documents règlementaires du PLU.

➤ **Bilan des Espaces Boisés Classés (EBC)**

	Surface au PLU approuvé en 2010	Surface au présent PLU
Espaces boisés classés	58,75 ha	64,02 ha

Les surfaces couvertes par une protection de type « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ont été globalement augmentées dans le cadre présent PLU. Des modifications ont été effectuées afin de :

- Redimensionner certains secteurs de protections et créer de nouveaux au Nord-Est du territoire de la commune.
- Supprimer le classement au titre des espaces boisés classés dans une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne aérienne 225 kV. En effet, dans le cadre des servitudes d'égoutage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Impacts sur les milieux naturels

Globalement le présent PLU permet le maintien des milieux naturels par la mise en œuvre de protection adaptée à chacun des milieux. En outre, les évolutions apportées vis-à-vis du PLU approuvé en 2010 permettent une meilleure protection des milieux naturels.

Avec la poursuite de la création du boisement de Maubuisson, classé en secteur Nf au présent PLU, les espaces naturels vont largement se développer sur le territoire communal.

Toutefois, le PLU prévoit la création d'un secteur Na pour le développement des équipements publics (équipements sportifs) pouvant conduire à la destruction de milieux naturels. En effet, le secteur Na situé au Sud du bourg n'est actuellement pas urbanisé.

Le secteur Na au Nord du bourg ne présente pas d'impact sur les milieux naturels dans la mesure où il est d'ores et déjà anthropisé (aire de jeux et cimetière).

Mesures réductrices

Afin de limiter l'impact du secteur Na sur les milieux naturels et sur le paysage, le règlement du PLU y encadre les possibilités de construction :

- Sont autorisés les équipements publics ainsi que les constructions et installations qui y sont liées, compatible avec le caractère de la zone.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.
- Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Mesures d'accompagnement

- Délimitation des sites inscrit et classé au plan de zonage et rappel des dispositions réglementaires spécifiques en leur sein dans les dispositions générales du règlement.

C. BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES – INCIDENCES SUR L'ESPACE AGRICOLE

Bilan de la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension permise par le PLU :

Secteur	Surface (ha)
Villiers-Adam Ouest	0,57
Le Clos du Boucher	1,31
Equipements sportifs	1,74
Total	3,62

Le présent PLU prévoit une consommation d'espaces naturels et agricoles en extension de :

- 0,57 ha pour le développement de l'habitat sur le secteur Villiers-Adam Ouest, en continuité du tissu urbain,
- 1,31 ha pour le développement de l'habitat sur le secteur du Clos du Boucher (OAP Rue de Méry – impasse de la Tronche), en continuité du tissu urbain dont l'opération fait d'ores et déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme.
- 1,74 ha pour la création d'équipements sportifs, en continuité du tissu urbain.

Ainsi, la consommation d'espace totale entre 2020 et 2030 atteindra environ 3,62 ha pour atteindre l'objectif démographique communal et accompagner le développement des équipements nécessaires aux besoins de la population.

Cependant, dans l'optique de concilier la préservation de l'environnement et des paysages d'une part et la pérennisation de l'activité agricole sur le territoire d'autre part, le PLU définit une zone agricole A suffisamment vaste et homogène permettant d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leur développement.

Pour rappel, le projet participe par ailleurs à la densification du tissu ainsi qu'à l'optimisation du foncier mobilisé, en imposant des densités plus fortes sur l'opération du Clos Boucher ainsi que sur les opérations de renouvellement urbain en centre-bourg que la densité actuelle existante dans le bourg.

Bilan des espaces naturels et agricoles

	PLU approuvé en 2010	Présent PLU
Zone agricole (A)	119,11 ha	95,11 ha
Zone naturelle (N)	83,93 ha	117,29 ha
TOTAL	337 ha	337 ha

Zone ou secteur	Superficie (ha)
A	5,67
Ap	89,44
N	66,42
Na	4,4
Nb	15,24

Nf	31,23
----	-------

La présente révision du PLU permet une meilleure protection des espaces naturels et agricoles avec une augmentation d'environ 9 ha d'espaces naturels et agricoles reclassés en zone à protéger sur l'ensemble du territoire. En outre, les espaces agricoles ont diminués au profit des espaces naturels avec le reclassement en secteur Nf des espaces dédiés au boisement de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt en cours de réalisation depuis 2019 (forêt de Maubuisson).

D. INCIDENCES ET MESURES SUR LE PATRIMOINE, L'ARCHITECTURE ET LE PAYSAGE

1. Le patrimoine architectural et paysager

Patrimoine architectural

Le règlement des zones urbaines du PLU s'appuie sur une analyse des caractéristiques particulières du secteur urbain, afin d'en préserver les différents aspects. Il définit des prescriptions pour les constructions, notamment ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments.

Il n'y a aucun monument inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques sur le territoire de Frépillon. Toutefois, la commune dispose de bâtis ayant un intérêt historique et architectural particulier :

- L'Eglise Saint-Nicolas,
- La fontaine située face à la Mairie,
- deux calvaires,
- La colonne d'équilibre du réseau d'épandage.

Par ailleurs, des **éléments remarquables du patrimoine d'intérêt local** sont repérés sur le document graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans les dispositions générales du règlement, il est indiqué que ces éléments *« sont soumis aux prescriptions définies aux sous-sections 2-2 des zones concernées du présent règlement et aux règles suivantes »* :

- *tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;*
- *la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. »*

Dans les sous-sections 2-2 des différentes zones, des prescriptions sont établies afin de préserver le caractère des constructions anciennes, ou de retrouver le style originel de ces constructions. Par exemple : « Sur les constructions existantes, les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme). Sont notamment concernés :

- Les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- Les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,
- Les baies du type œil de bœuf,
- Les ferronneries,
- Les ornements de faîtage. »

Le PLU de la commune de Frépillon aura un impact positif sur la préservation du patrimoine communal puisqu'il prend davantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.

Patrimoine paysager

Le département du Val d'Oise se compose de 6 unités paysagères définies dans l'atlas départemental des paysages. La commune de Frépillon fait partie de deux unités paysagères : « Plaines urbanisées (vallée de Montmorency) » et « Buttes et plateaux ruraux (l'Isle-Adam et Montmorency) ».

La commune est aussi concernée par :

- Le Massif des Trois Forêts : site naturel inscrit
- La vallée de Chauvry : site classé
- La forêt de Pierrelaye-Bessancourt

Suite au classement du site de la Vallée de Chauvry, la démarche d'établir une charte environnementale a été engagée puis approuvée en 2008 par le conseil départemental du Val d'Oise. Il s'agit de mettre en place un cadre et des actions ayant pour objet de préserver et de valoriser la vallée de Chauvry.

Afin de préserver la qualité paysagère de Frépillon, de contrôler la forme et l'intégration dans le paysage, les secteurs de développement prévus sont assortis d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un règlement précisant les conditions d'implantation et de paysagement.

La réalisation d'un équipement sportif au sein de l'emplacement réservé G et la réalisation du secteur Villiers Adams Ouest, concerné en partie ou situé à proximité immédiate du site classé de la vallée de Chauvry, pourra avoir un impact sur le patrimoine paysager. Toutefois, des mesures réductrices, détaillées ci-après, sont prises dans le cadre du présent PLU.

Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations d'alignement existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les cours d'eau, et leurs ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur « Villiers Adam Ouest » est situé en dehors du site classé de la Vallée de Chauvry.

Mesures réductrices

- Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage de Frépillon afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.
Pour le secteur « Villiers Adam Ouest », il s'agira notamment de prévoir une insertion paysagère vis-à-vis des espaces agricoles et donc du site classé de la vallée de Chauvry améliorant de fait l'insertion des constructions existantes (Opération Villiers-Adam Est).

Vue existante sur l'opération Villiers Adam Est



- Règlementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords.
- Concernant l'emplacement réservé G, celui-ci est classé en zone naturelle pour réduire l'impact de la zone sur le paysage. Les équipements publics ainsi que les constructions et installations sont autorisées sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone.
- Délimitation des sites inscrit et classé au plan de zonage et rappel des dispositions réglementaires spécifiques en leur sein dans les dispositions générales du règlement.

2. Le patrimoine archéologique

Il conviendra de respecter les articles suivants du Code du Patrimoine :

« En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.»

E. INCIDENCES ET MESURES SUR LES DEPLACEMENTS, LES NUISANCES ET L'ENERGIE

1. Les voies de communications et les déplacements

Le développement de l'habitat et des activités économiques envisagé dans le présent PLU va entraîner l'accueil de nouveaux habitants et travailleurs, lesquels vont induire une augmentation de la circulation automobile au sein du territoire.

Une évolution des déplacements est cependant constatée sur l'ensemble du territoire national conduisant à diminuer les prévisions en matière de véhicules particuliers supplémentaires.

Le covoiturage

D'après une étude nationale sur le covoiturage de courte distance réalisée par l'Agence de L'Environnement et de la Maitrise de l'Energie en 2018, près de 10% des français pratiquaient le covoiturage tous les jours pour leur trajet domicile-travail. L'économie collaborative est en plein essor. Toujours d'après cette étude, il est estimé qu'en 2028, près de 30% des français auront recours quotidien au covoiturage.

L'émergence du télétravail

D'après une étude menée par la Direction de l'animation de la recherche, des études et des statistiques (DARES) du Ministère du Travail, en 2017, près de 17% des français pratiquaient le télétravail en moyenne 2 jours par semaine et il est estimé qu'à l'horizon 2025-2030, plus de 30% des actifs français auront recours en moyenne 2 jours par semaine au télétravail, phénomène largement accentué suite à la crise sanitaire de 2020-2021.

Cela étant, afin de réduire les incidences de l'augmentation du trafic automobile, le PLU a notamment pour volonté l'adaptation des infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables.

De plus, pour réduire les incidences en matière de déplacement, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Améliorer la desserte routière et l'offre de stationnement,
- Développer l'usage des modes alternatifs de transport,
- Améliorer l'équilibre habitat/emploi sur le territoire pour limiter les déplacements domicile-travail.

Mesures réductrices

Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (préservation d'itinéraires doux au titre de l'article L151-38 du CU et la création de liaisons douces par l'intermédiaire des emplacements réservés).

L'emplacement réservé G, pour la création d'un équipement sportif est situé en cœur de bourg et est accessible à pied, pour l'ensemble des habitants et depuis les équipements scolaires.

Mesures d'accompagnement

Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment sur les zones à urbaniser.

Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement.

Instauration d'emplacements réservés pour améliorer le fonctionnement urbain sur la commune (création de liaisons douces).

2. Les risques technologiques

La commune de Frépillon est concernée par divers risques technologiques :

- La commune compte une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, non Seveso, en fonctionnement : DAITO KASEI INDUSTRIES France. Cet établissement, en activité, est situé au 6 avenue Louis Blériot au sein de la ZAC des Epineaux. Elle est actuellement soumise à autorisation et présente un statut non SEVESO. Son secteur d'activité est la fabrication de produits chimiques.
- Trois canalisations de transport de gaz, exploitées par GRTgaz, concernent le territoire communal.
- La base de données BASIAS du ministère de l'écologie et du développement durable recense 10 sites existants ou dont l'activité est terminée sur le territoire communal.
- Les véhicules motorisés déposent en très faible quantité, mais de façon constante, des hydrocarbures sur les voies. À chaque épisode pluvieux, les eaux de ruissellement lessivent les voies et entraînent les hydrocarbures dans les systèmes de collecte des eaux de ruissellement et/ou vers les émissaires naturels. De plus, les désherbants épandus en bordure des axes routiers ou des pistes contribuent également à polluer eaux et sols.

Mesures d'accompagnement

Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial et des dispositions sont également prévues et rappelées dans les dispositions générales du règlement ainsi qu'à l'annexe sur les servitudes (concernant le transport de gaz).

3. Les nuisances

La commune de Frépillon est d'ores et déjà impactée par des nuisances : le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres liés à la présence de la RD 928, la RN 184, l'A 115, l'A 104 et la voie ferrée.

Les zones de développement que sont « Villiers-Adam Ouest » et « rue Méry – Impasse de la Tronche » sont affectés par le bruit dû aux infrastructures de transport terrestre.

L'urbanisation des espaces libres pour le développement de l'habitat, en consolidation des espaces déjà urbanisés va probablement générer une augmentation progressive de la circulation automobile comme cela a été vu au chapitre précédent, circulation limitée mais qui pourrait être à l'origine de pollutions, d'émissions de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Cependant, la consolidation de l'espace urbanisé de Frépillon, passant en partie par la réalisation des opérations d'optimisation du tissu urbain constitué et de consolidation de l'espace urbanisé existant, entre dans la logique de la préservation de la qualité de l'air et de la minimisation des pollutions.

En effet, la volonté est notamment de conforter l'enveloppe urbaine de Frépillon en termes de développement urbain à vocation d'habitat et d'imposer des densités relativement importantes dans ces zones, permettant ainsi une utilisation économe et valorisante des ressources : les futures constructions, situées dans le tissu urbain existant, induisent une réduction de la mobilité et de la

place de l'automobile en faveur des modes de déplacements économe en énergie (transport en commun) et « doux » (marche à pied, vélo, etc...). En effet, la présence d'équipements publics et de services, accessibles par les liaisons douces qui existent ou qui seront réalisées, limitent la prise d'un véhicule motorisé individuel pour se déplacer. Cela va dans le sens d'une moindre pollution (favorable sur le plan de la santé publique) et cela minimise le bruit d'origine routière.

Mesures réductrices

Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu dans le projet communal :

- La pérennisation des transports en commun existants et leur développement,
- Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit des secteurs de développement et au sein du bourg.
- Le développement des emplois offerts afin de permettre un meilleur équilibre habitat/emploi, ayant pour corollaire une réduction des distances pour les déplacements domicile/travail.

Enfin, dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné.

Concernant le secteur « rue de Méry – Impasse de la Tronche », il fait d'ores et déjà l'objet d'un permis de construire. A ce stade, les nuisances ont d'ores et déjà été prises en compte avec le respect de la réglementation en vigueur et un positionnement des pièces de vie côté voie.

Mesures d'accompagnement

Dans le cadre du développement urbain, et plus généralement de toute nouvelle construction, le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et il est repris en annexe 9 du présent PLU.

4. La qualité de l'air

Le développement urbain envisagé, principalement le développement de l'habitat, va engendrer une légère augmentation des émissions de polluants par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques. Les projets envisagés sur la commune ne sont pas de nature à augmenter de façon significative les émissions de polluants. Toutefois, des mesures réductrices sont envisagées.

Mesures réductrices :

Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière polluante en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants ;

Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

5. L'énergie

L'augmentation de la circulation automobile, comme cela a été vu au chapitre précédent, sera à l'origine d'une consommation d'énergie.

Mesures réductrices

Néanmoins, le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du bourg et une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés.

Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques.

De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments.

Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable en préconisant :

- L'utilisation des énergies renouvelables,
- Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques,
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été,
- Privilégier les matériaux à forte inertie,
- Choisir une technique d'isolation adaptée.

VI. LES CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et suivies pour déterminer si un changement est en cours. L'indicateur doit permettre de comprendre les raisons du processus de changement, pour aider le décideur à corriger le plan pour limiter ou accompagner le changement. Des indicateurs sont définis pour chaque thème. Les sources mobilisables et la fréquence de mise à jour sont déterminées le plus précisément possible. Cette fréquence est dépendante d'une part du type de données et d'autre part de l'effet plus ou moins immédiat de l'urbanisation sur cet indicateur.

Trois types d'indicateurs sont nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du présent PLU :

- **Les indicateurs d'état** : ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. Exemple : taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol...
- **Les indicateurs de pression** : ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. Exemple : évolution démographique, captage d'eau, déforestation.
- **Les indicateurs de réponse** : ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. Exemple : développement des transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...

Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU sont les suivants :

AXE I : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / Valeur cible	Source (fréquence)
Objectif démographique communal d'environ 4000 habitants environ à l'horizon 2030	Nombre d'habitants	2020 : 3369 habitants 2030 : 4000 habitants	INSEE (annuel)
	Taux d'accroissement	2012-2020 : +2,07%/an 2020-2030 : +1,8% / an	INSEE (annuel)
	Densité humaine	1 ^{er} janvier 2014 : 39,9 personnes/ha 1^{er} janvier 2030 : 45,9 personnes/ha	IPR INSEE (6 ans)
	Nombre de logements	2018 : 1418 logements 2030 : 1718 logements	INSEE (annuel)
	Nombre de logements vacants	2020 : 76 logements 2030 : 76 logements	INSEE (annuel)
	Densité d'habitat	1 ^{er} janvier 2014 : 15,1 logements/ha 1^{er} janvier 2030 : 17,4 logements/ha	IPR INSEE (6 ans)

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / Valeur cible	Source (fréquence)
Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres et interstitiels en renouvellement urbain Envisager un développement urbain limité en continuité de l'urbanisation existante	Taux de logements sociaux	2019 : 14,75 % 2025 : 25 %	Bilan triennal DDT (3 ans)
	Part des logements locatifs – Logements locatifs créés	2020 : 14 % 2030 : ≥ 14%	INSEE (annuel)
	Répartition par taille de logements (nombre de pièces)	2018 : 2,4 % de T1 8,6 % de T2 13,4 % de T3 22,5 % de T4 53,1 % de T5 et plus 2030 : augmentation de la part des petits logements (T1 à T3)	INSEE (annuel)
	Répartition par type de logements (maisons et appartements)	En 2018 : 83,2 % de maisons 16,7 % d'appartements 2030 : augmentation de la part des appartements	INSEE (annuel)
	Consommation d'espaces naturels et agricoles	Entre 2020 et 2030 : 4,36 ha	MOS (inconnu)
Conforter le pôle d'équipements publics	Nombre d'enfants scolarisés	2020/2021 : 386 élèves présents dans les deux écoles Réserve de capacité d'accueil de deux classes 2030 : Maintenir les effectifs	Commune (annuel)
	Evolution des équipements publics présents sur le territoire (équipements créés, fermés...)	/	Commune (annuel)
Pérenniser et conforter l'activité économique	Nombre d'établissement actifs	Au 31 décembre 2019 : 232 établissements 2030 : ≥232 établissements	INSEE (annuel)
	Nombre d'emplois sur la commune	2018 : 485 emplois 2030 : ≥485 emplois	INSEE (annuel)
	Concentration d'emploi	2018 : 31,2 emplois pour 100 actifs 2030 : ≥ 31,2 emplois pour 100 actifs	INSEE (annuel)

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence / Valeur cible	Source (fréquence)
	Superficie agricole utilisée par les exploitations communales	2010 : 32 ha 2020 : 0 ha 2030 : maintenir les espaces agricoles	commune / RGA (10 ans)

AXE II : PRESERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Préserver le cadre de vie	Recensement des éléments de patrimoine bâti et vernaculaire	2020 : 5 éléments 2030 : préservation de ces 5 éléments	Commune (6 ans)
	Sites classés et inscrits	La Vallée de Chauvry et le Massif des Trois Forêts	Services de l'Etat (6 ans)
Aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement urbain	Nombre d'accidents	Entre 2013 et 2019, 54 accidents Entre 2020 et 2030 : ≤54 accidents	Département du Val d'Oise (annuel)
	Nombre de places de stationnement ouvertes au public créé	Environ 180 places de stationnement à proximité directe du centre-bourg 2030 : ≥180 places	Commune (6 ans)
	Trafic journalier moyen	En 2014 A115 supporte un trafic d'environ 63 500 v/j . N184 : 46 000 v/j en 2012 RD 928 : 6 300 v/j en 2014 RD 44 : 2800 v/j en 2017 2030 : diminution du trafic	Département du Val d'Oise (6 ans)
Favoriser les modes alternatifs de transport	Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	2018 : 67,2 % en voiture camion ou fourgonnette 2030 : ≤ 67,2% en voiture camion ou fourgonnette	INSEE (annuel)
	Taux de motorisation des ménages	2018 : 1,53 voiture/ménage 2030 : ≤1,53 voiture/ménage	INSEE (annuel)
	Linéaire créé de piste cyclable et/ou de cheminements inscrits au PDIPR	Cf. rapport de présentation 2.1 p.36	Commune Département du Val d'Oise (6 ans)

AXE III : PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Orientations du PADD	Indicateurs	Référence	Source
Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques	Nombre de sites Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 sur le territoire de la commune.	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Nombre de ZNIEFF	Aucune ZNIEFF sur le territoire communal.	Inventaire National du Patrimoine Naturel
	Nombre d'Espaces Naturels Sensibles	ENS « Le bois de Garennes » et « la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt »	Département du Val d'Oise
	Boisements	2022 : 66 ha 2030 : ≥ 66 ha	Commune (annuel)
	Surface des zones humides avérées	Aucune zone humide avérée sur le territoire	DRIEAT (6 ans)
	Qualité des masses d'eau souterraines	FRHG 104 à dominante sédimentaire non alluviale présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un bon état chimique (objectif de bon état en 2015). FRHG 218 à dominante sédimentaire non alluviale présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un bon état chimique (objectif de bon état en 2015). FRHG 002 alluviale présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un bon état chimique (objectif de bon état en 2015).	SIGES Seine-Normandie (6 ans)
	Qualité de l'Air	Cf. rapport de présentation 2.1 Chapitre « La climatologie et la qualité de l'air »	Airparif (6 ans)

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre, le territoire de Frépillon peut s'appuyer sur une diversité d'acteurs, notamment l'Institut Paris Région, le département du Val d'Oise, la Communauté d'agglomération du Val Parisis,... qui effectuent un suivi dans des domaines aussi divers que le foncier, l'habitat, l'économie, les déplacements, le tourisme... Au-delà, la commune de Frépillon dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation :

équipements notamment scolaires, état civil, accueil des nouveaux habitants, gestion des réseaux d'eau et d'assainissement, gestion de l'espace public, des milieux naturels... Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la révision du plan local d'urbanisme.

VII. RESUME NON TECHNIQUE ET MANIERE DONT L'ÉVALUATION A ÉTÉ EFFECTUÉE

A. RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le PLU de Frépillon doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).
La commune est concernée par les destinations et orientations règlementaires suivantes :

- **Les espaces urbanisés à optimiser ; à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :**
 - de la densité humaine,
 - de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- **Bourg, village et hameau**
 La commune fait partie des « bourgs villages et hameaux » tels que définis par le SDRIF. Ainsi, le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux est possible.

Frépillon possède aussi 2 pastilles conférant un potentiel d'extension de 50 ha

- **Les secteurs de développement à proximité des gares :** À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.
- **Les espaces boisés et les espaces naturels sont à préserver.** Le bois de Frépillon-Bessancourt doit ainsi être préservé.
- **Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.**
- **Une continuité écologique** qui désigne des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité ;
Le territoire de Frépillon est concerné par une liaison agricole et forestière traversant la commune d'Ouest en Est.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Le PDU de la Région Ile-de-France a été approuvé par vote du Conseil Régional d'Île-de-France le 19 juin 2014. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation et le stationnement.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20 % les émissions de gaz à effet de serre.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La commune de Frépillon est concernée par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027 qui a été approuvé le 23 Mars 2022.

Le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 de la CA Val Parisis (PLH)

Ce programme décline des orientations stratégiques concernant le développement de l'habitat et le foncier. Il identifie, par ailleurs, des objectifs spécifiques sur la commune de Frépillon pour y développer le logement social.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAGV)

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Val d'Oise a été approuvé le 23 février 2022.

Le schéma directeur relatif à l'accueil des gens du voyage est en cours sur la Communauté d'Agglomération Val Parisis. **Il n'existe pas d'aire d'accueil sur la commune de Frépillon.**

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Le SRCE identifie sur le territoire les éléments suivants :

- un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite au Sud du territoire comportant un passage difficile dû à la présence de l'espace urbanisé de la commune de Frépillon. Celui-ci est donc interrompu au droit sur le territoire communal.
- le cours d'eau qu'est le ruisseau du Montubois,
- des lisières de boisements de plus de 100 ha liées au bois du Gaillonnet.

En matière d'objectif, il conviendra sur la commune de :

- Préserver et restaurer le corridor de la sous-trame arborée au Sud du territoire,
- Préserver le ruisseau du Montubois,
- Maintenir la mosaïque agricole.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Il a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012. Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France a été approuvé le 31 janvier 2018 pour la période 2017-2025. Construit autour de 25 défis, déclinés en 46 actions concrètes, il ambitionne de ramener la région Ile-de-France sous les seuils européens à l'horizon 2025. En effet, il doit

permettre de réduire très fortement, entre 40 et 70 % selon les polluants, le nombre de franciliens exposés à des dépassements de valeurs limites de qualité de l'air.

Le Schéma Régional Éolien d'Ile-de France

Le Préfet et le président de la région d'Ile de France ont approuvé, le 28 septembre 2012 mais Le 13 novembre 2014, le Tribunal administratif de Paris a annulé l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2012, approuvant le SRE (schéma régional éolien) d'Île-de-France pour la raison suivante : « l'absence d'évaluation environnementale est susceptible d'avoir exercé une influence sur le contenu de ce schéma et, dès lors, sur son approbation par l'autorité préfectorale ».

La commune de Frépillon n'apparaît pas comme un territoire favorable à l'implantation d'éoliennes.

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement a été adopté le 20/12/2017. Le SRHH fixe pour la Communauté d'Agglomération Val Parisis dont dépend Frépillon, un objectif de production de 1500 logements par an à l'horizon 2030.

Le SRHH fixe également des objectifs en matière de logements sociaux pour atteindre les objectifs de la Loi SRU.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. La commune de Frépillon n'apparaît pas comme un territoire exposé à un risque important d'inondation.

2. CONTEXTE COMMUNAL

A. La population

La population légale de Frépillon est estimée selon les données INSEE 2020 à 3337 habitants au 1^{er} janvier 2017 (l'INSEE prend comme référence 3 années en arrière, soit 2017). D'après le recensement communal, la population de Frépillon, au 1^{er} janvier 2020, est estimée à 3369 habitants.

En 52 ans, la population de Frépillon a augmenté de 2140 habitants. Durant cette période, le taux d'accroissement a connu des fluctuations importantes : le taux d'évolution le plus élevé se situe sur la période 1982-1975 avec 6,2% (soit + 648 habitants). Entre 1975 et 1999, le taux d'accroissement annuel a diminué jusqu'à atteindre seulement 0,3 % entre 1990 et 1999 (soit 51 habitants supplémentaires). Depuis 1999, ce taux ne cesse de croître et atteint 3,1 % pour la dernière période 2012-2017 avec l'accueil de 477 habitants supplémentaires.

Depuis 1968, à l'exception de la période 1990-1999, la part du solde migratoire est positive. Elle a été particulièrement importante entre 1968 et 1975. Depuis 1999, la part du solde migratoire, en augmentation, conduit à une croissance démographique importante avec un taux d'accroissement annuel de 3,1% dont 2,3% dû au solde migratoire. Cette augmentation entre en corrélation avec un rythme de construction en hausse sur le territoire depuis 1999.

Sur l'ensemble de la période étudiée, la part du solde naturel est constamment positive. Elle est en augmentation depuis 1999 du fait d'un taux de mortalité en baisse et d'un taux de natalité en hausse sur le territoire.

Ainsi, les augmentations combinées des parts des soldes naturels et migratoires ces dernières années conduisent à une augmentation notable de la population.

La commune de Frépillon présente globalement une population plus jeune que celles de la CA Val Paris (CAVP) et du département du Val d'Oise. En effet, on observe en 2017 :

- une sur-représentation des 0-14 ans représentant 23,5 % contre 21,1 % pour la CAVP et 21,9 % pour le département,
- une sur-représentation des 45-59 ans représentant 21 % contre 19,8 % pour la CAVP et 19,4 % pour le département,
- une sous-représentation des plus de 60 ans avec 16,9 % contre 20 % pour la CAVP et 18,5% pour le Val d'Oise.

Entre 2012 et 2017, on observe un léger rajeunissement de la population avec une forte augmentation des 0-14 ans (+1,8 point) et une diminution des 45-59 ans (-1,9 point). Les autres tranches d'âge sont restées relativement stables durant cette période.

Ce léger rajeunissement de la population est confirmé par l'indice de jeunesse qui atteint 1,83 sur la commune en 2017 contre 1,75 en 2012. L'indice de jeunesse de la commune est supérieur à ceux de la CAVP (1,37) et du département (1,54).

Depuis 1999, la taille des ménages est entre 2,7 et 2,8 personnes/ménage. Sur la dernière période 2012-2017, la taille des ménages se resserre, passant de 2,7 à 2,8 occupants par ménage.

Le nombre moyen d'occupants est ainsi supérieur à celui de la CAVP (2,5 personnes/ménage) et du département (2,6 personnes/ménage).

En 2017, la commune de Frépillon comporte 1199 ménages dont 76,6% sont des familles, 20,1 % des ménages d'une personne et 3,3% d'autres ménages sans famille. Entre 2012 et 2017, on observe une diminution de la part des familles avec enfants (couples avec enfants et famille monoparentale) au profit des couples sans enfant (+2,2 points) et des ménages d'une personne (+1 point).

B. Le parc immobilier et son évolution

Entre 1968 et 2020, le nombre de logements présents sur le territoire communal est passé de 490 à 1418 (soit + 928 logements en 52 ans).

Le rythme de construction a été le plus important entre 1968 et 1975, et depuis 2017. Entre 2012 et 2017, le rythme de construction est de 35 logements créés en moyenne par an. Cette tendance semble perdurer et s'intensifier dans la dernière période 2017-2020 avec 8 permis de construire de logements individuels autorisés ainsi que l'opération du « Clos du Boucher » représentant 140 logements.

En 2017, le parc était composé de 1270 logements répartis en 1195 résidences principales (94,1 %), 8 résidences secondaires et logements occasionnels (0,6 %) et 67 logements vacants (5,3 %).

Un parc de résidences secondaires peu important

Entre 1968 et 2017, le parc de résidences secondaires n'a cessé de chuter passant de 15,3% en 1968 à 0,6% en 2017. Avec seulement 8 logements secondaires, ce parc est très peu important sur la commune de Frépillon.

Un taux de vacance mesuré

Depuis 1968, le taux de logements vacants est légèrement fluctuant mais reste relativement stable avec un maximum de 6% en 1982 et un minimum de 3,2% en 2007.

En 2017, le taux de logements vacants est de 5,3% correspondant au taux nécessaire permettant une rotation des ménages au sein du parc immobilier (logements vacants durant la vente des logements, changement de locataires, logements non livrés...).

18,4% des résidences principales ont été construites avant 1945 sur la commune de Frépillon contre 14,5% pour la CCVP et 13,5 % pour le département du Val d'Oise.

La période de 1946 à 1990 a été expansive en termes de constructions. A Frépillon, 45,3% des logements ont été construits à cette période (soit 540 constructions sur 1193 au total) : taux néanmoins inférieur à celui de la CAVP (64,7%) et à celui du département (62,7%).

La période 2006 à 2014 a été également très expansive sur la commune puisque 23,9% des constructions ont été mises en œuvre durant cette période contre seulement 7,9% pour la CAVP et 8,9% pour le département du Val d'Oise.

Ces chiffres montrent que le parc de logements est globalement plus récent sur la commune que sur le département et la CAVP.

En 2017, une très grande majorité de logements sont considérés comme confortables car équipés d'une salle de bain avec douche ou baignoire (97,7%). Ce chiffre est en hausse : en 2012, les logements équipés d'une salle de bain avec douche ou baignoire représentaient 97,1% de l'ensemble des logements. En 2017, il demeure donc 28 logements (soit 2,3%) qui ne disposent pas de ce confort, un nombre non négligeable.

En 2017, les logements sont composés à 86,5 % de maisons individuelles et à 13,4 % d'appartements sur Frépillon. Entre 2012 et 2017, une diversification du type de logement s'est opérée sur la commune avec une augmentation de +1,9 point en faveur des appartements. Toutefois, le taux de maisons individuelles reste nettement supérieur à celui de la CAVP (44,9%) et du département du Val d'Oise (44,6%).

On compte 78,8% de propriétaires occupants dans la commune en 2017, taux nettement supérieur tant à celui de la CAVP (62,7% en 2017) que du département (56,1 % en 2017). Le taux de locataires est donc minoritaire avec 20,0 % mais relativement important pour une commune de cette taille. Entre 2012 et 2017, on note une nette augmentation des locataires (de 14,3% à 20,0%) au détriment des propriétaires occupants (de 85,6% à 78,8%).

En application des articles L302-5 et L302-9 du code de la construction et de l'habitation, la commune de Frépillon est assujettie aux dispositions relatives à l'accroissement de l'offre locative sociale. A ce titre, elle doit atteindre 25 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025 et tendre vers cet objectif en respectant un rythme de rattrapage minimal évalué tous les 3 ans. D'après le bilan triennal 2017-2019, la commune de Frépillon présente un taux de logements locatifs sociaux de 14,75% au 1er janvier 2019.

Au 1^{er} janvier 2020, la commune de Frépillon compte 184 logements sociaux sur son territoire et 140 logements sociaux en cours de réalisation avec l'opération du Clos du Boucher (pris en compte, en partie, dans la période triennale 2017-2019). Les gestionnaires sont :

- L'ANAH,
- Le CDC Habitat Social,
- SEQUENS.

D'après les données du Ministère de la Cohésion des Territoires référant, la commune de Frépillon compte 70 demandes en attente au 31 décembre 2019.

Le parc se compose majoritairement de logements de grande taille (en 2017, 76,8% des logements comportent 4 pièces ou plus) au détriment des petits logements, sous représentés (2,0% de 1 pièce et 8,3% de 2 pièces).

Entre 2012 et 2017, une légère diversification du parc de logements s'est opérée avec une diminution de la part des 4 pièces et plus (-3,4 points) au profit des 2 pièces (+1,7 point soit +31 logements) et des 3 pièces (+2 points soit +41 logements).

Le rapport entre la variation de la population et la variation du nombre de résidences principales entre 1968 et 1990 indique que chaque résidence principale supplémentaire a amené en moyenne 2,6 habitants supplémentaires à Frépillon. Cet indice est resté stable sur la période 1990/2017.

C. Le contexte économique

Le taux d'activité de la commune a augmenté de manière relativement importante entre 2012 et 2017 passant de 75,6% à 77,9% en 2017. Ce taux d'activité est comparable à celui de la CAVP (77,3%) et supérieur à celui du département (74,9%).

Le taux de chômage constaté en 2017 (7,6%) est nettement inférieur à celui du département (13,3%) et de la CAVP (11,2%). Toutefois, ce taux de chômage est en augmentation depuis 2012 (+0,6 point).

En 2017, 9% des actifs occupés habitant à Frépillon travaillent sur le territoire communal (soit 140 personnes), sur un total de 433 emplois sur le territoire communal. Dès lors, 91% des actifs occupés habitant à Frépillon quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail.

Les principaux pôles d'emplois sont :

- Taverny,
- Cergy,
- Roissy
- Paris.

La commune compte 433 **emplois** sur son territoire (dont 354 emplois salariés). Depuis 2012, le nombre d'emplois est en forte augmentation (+ 114 emplois).

En 2017, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune (27,7 emplois pour 100 actifs) est inférieur à celui de la CAVP (51,2 emplois pour 100 actifs) et du département (80,1 emplois pour 100 actifs). Cet indice est toutefois en hausse depuis 2012, date à laquelle il atteignait 23,5 emplois pour 100 actifs indiquant une augmentation de l'offre d'emploi sur Frépillon.

Parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 67,9% appartiennent au secteur du commerce, des transports et des services divers, taux équivalent à celui du département du Val d'Oise.

13,5% appartiennent au secteur de la construction, 11,4% au secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale, et 6,7% à l'industrie.

D'après le recensement INSEE, 3 entreprises comptent plus de 20 salariés. Les plus gros employeurs de la commune sont :

- La commune de Frépillon
- SANCHEZ TECHNOLOGIES (mécanique industrielle)
- AMS France (Fabrication d'instrumentation scientifique et technique)

On dénombre deux zones d'activités sur le territoire :

- Au Sud-Ouest, la zone d'activités les Epineaux en cours de développement. Elle s'étend sur 43 ha dont 29 ha de surfaces d'activité et accueillera à terme environ 2000 emplois.
- Au Nord, la zone d'activité du Montubois comptant 16 entreprises.

L'offre commerciale et de services est relativement importante sur le territoire. Elle se trouve presque exclusivement en centre-village.

Pour réaliser leur achat, les Frépillonnais se rendent sur les communes de Saint-Ouen-l'Aumône, Taverny, L'Isle Adam et Méry-sur-Oise.

En 2010, Frépillon comptait 3 exploitations agricoles présentant une superficie agricole utilisée de 32 ha.

En 2020, la commune ne compte plus aucune exploitation agricole en activité sur son territoire.

D. Le degré d'équipement et de services et sa couverture numérique

La commune possède :

- une école maternelle regroupant 5 classes,
- une école élémentaire regroupant 10 classes.

Historique des effectifs scolaires depuis 10 ans

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ELEM	183	193	246	264	280	293	293	296	277	268	241
MATER	119	128	135	138	135	149	139	132	135	140	145

En outre, la commune dispose d'une réserve de capacité d'une classe en maternelle et d'une classe en élémentaire.

Au niveau des collèges et lycées, les élèves de Frépillon se rendent :

- Au collège de Bessancourt,
- Au lycée de Taverny.

La commune présente une offre en équipements importante et adaptée à son niveau de population.

Frépillon est une commune du département du Val d'Oise où l'accès à internet fixe est disponible grâce à l'ADSL et la fibre optique. Au 30/06/2020, selon les données ARCEP, plus de 80% des locaux étaient éligibles à la fibre optique soit 1 226 locaux. 10 opérateurs pour le raccordement à la fibre sont présents sur le territoire communal. Seuls 2,7% des locaux ont une vitesse internet inférieure ou égale à 8 Mb/s sur la commune (considéré comme un « bon haut débit »).

Relief et hydrographie

L'altitude varie de l'Est à l'Ouest entre 170 et 70 mètres environ selon un versant général s'abaissant au Nord-Ouest vers la Vallée de l'Oise. La zone urbaine est située entre les côtes 90 (les Flaches) et 110 mètres (les Hameaux). Le bourg ancien est constitué au pied de la butte de Malmont, à une altitude de 100 mètres environ.

La commune est traversée par le ruisseau du Montubois au Nord-Est du territoire. Ce ruisseau est un cours d'eau naturel non navigable de 6.92 km. Il prend sa source dans la commune de Chauvry et se jette dans l'Oise au niveau de la commune d'Auvers-sur-oise.

Le ruisseau du Montubois a un objectif de bon état global à l'horizon 2021 (bon état écologique et chimique).

Géologie et hydrogéologie

Le territoire communal est concerné par 2 masses d'eau souterraine, toutes deux à dominante sédimentaire non alluviale :

- La masse d'eau HG104 « Éocène du Valois » (niveau 1),
- La masse d'eau HG218 « Albien-néocomien captif » (niveau 2).

Les coteaux gypseux ont été exploités, en sous-sol, pour la production de plâtre ou de pierre.

Les alluvions ont favorisé la culture. Cette variété dans la composition des couches affleurantes de la commune, entraîne une variété dans ses paysages mais est également un facteur de risque pour la stabilité des sols.

La commune de Frépillon est en particulier concernée par la présence de gypse et sablon.

Le schéma départemental des carrières identifie un périmètre de carrière sur la commune de Frépillon. Il s'agit du périmètre de la carrière de gypse du massif de Montmorency, ou carrière de Baillet-en-France, qui s'étend sur 10 communes (Baillet-en-France, Bessancourt, Béthemont, Bouffémont, Chauvry, Domont, Montlignon, Saint-Leu-la-Forêt, Saint-Prix et Taverny). Frépillon n'est pas directement impacté par la présence de la carrière.

Climat et qualité de l'air

L'Île-de-France se trouve dans un bassin en limite des influences océaniques de l'Ouest et continentales de l'Est. On parle de climat semi-océanique. La station de mesures la plus proche de Frépillon est située à environ 8 km sur la commune de Pontoise.

Pour l'année 2020, la station de mesure située à Pontoise indique une température moyenne de 13,1°C soit +2,2°C par rapport à la normale sur la période 1981-2010. Par ailleurs, il est tombé en moyenne 535 mm d'eau sur le territoire de Pontoise en 2020 soit -16% (-103,3 mm) par rapport à la moyenne établie entre 1981 et 2010.

La commune de Frépillon est identifiée comme zone sensible pour la qualité de l'air.

L'ensemble des valeurs limites annuelles est respecté pour les trois polluants étudiés. Entre 2010 et 2019, on observe une amélioration globale de la qualité de l'air avec une diminution de la concentration de ces polluants dans l'atmosphère, à l'exception de l'ozone.

Les espaces d'intérêt écologique et naturel dans un rayon de 15km

La commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000, aucun arrêté de biotope ou encore aucune zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

Toutefois, la commune est concernée par 2 Espaces Naturels Sensibles sur son territoire :

- Le Bois des Garennes,
- La plaine de Pierrelaye-Bessancourt.

Le SRCE identifie sur le territoire les éléments suivants :

- un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite au Sud du territoire comportant un passage difficile dû à la présence de l'espace urbanisé de la commune de Frépillon. Celui-ci est donc interrompu au droit sur le territoire communal.
- le cours d'eau qu'est le ruisseau du Montubois,
- des lisières de boisements de plus de 100 ha liées au bois du Gaillonnet.

En matière d'objectif, il conviendra sur la commune de :

- Préserver et restaurer le corridor de la sous-trame arborée au Sud du territoire,
- Préserver le ruisseau du Montubois,
- Maintenir la mosaïque agricole.

La trame verte et bleue

A Frépillon, en matière de trame verte et bleue, les enjeux locaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques sont les suivants :

- Les espaces boisés et leur lisière,
- Les autres espaces naturels : espaces ouverts, pelouses, prairies...
- Les espaces de nature en milieu urbain
- Le ru de Montubois et sa ripisylve,
- Les mares et plans d'eau.

La commune ne comprend aucune zone humide avérée (classes 1 et 2 définies par la DRIEE). Elle comprend toutefois des zones « en eau » correspondant notamment au ru de Montubois, et des zones humides potentielles (classe 3).

Energie

En 2017, la consommation énergétique par foyer était de 23 MWh tandis qu'elle s'élevait à 28 MWh en 2010 et 27 MWh en 2005. Ainsi, sur la commune, la consommation énergétique des ménages est en baisse depuis 2010. Cet indicateur témoigne de la réalisation de logements moins consommateurs d'énergie ces dernières années et probablement de la mise en œuvre de rénovation du bâti plus ancien.

Sur la commune, les installations des résidences principales fonctionnent majoritairement au gaz de ville ou de réseau (59,1%) et à l'électricité (28,2%) et 7,6% utilisent le fioul mazout comme combustible. 3,9% utilisent d'autres combustibles (comme le bois...). Seulement 0,8% des résidences principales utilisent le gaz en bouteille ou en citerne comme combustible et 0,3% un chauffage urbain.

Les risques et nuisances

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, les risques naturels se concentrent autour des phénomènes d'inondations, de coulées de boue et de mouvements de terrain. Le territoire de

Frépillon a fait l'objet de 6 arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune.

Ainsi, la commune de Frépillon est concernée par les risques naturels suivants :

- Les risques d'inondation au droit des axes de ruissellement,
- Les aléas de remontées de nappe (en dehors de la zone urbaine existante),
- Le risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines (3 anciennes carrières),
- Le risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse,
- Les aléas retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible à fort),
- Les aléas sismiques (faible).

En matière de risques technologiques :

- Une entreprise classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : DAITO KASEI INDUSTRIES France.
- Le transport de matières dangereuses (3 canalisations de transport de gaz)
- 10 sites recensés par l'inventaire historique de sites industriels et d'activités de services (BASIAS)

Enfin, Frépillon est concerné par des axes faisant l'objet d'un classement au titre des infrastructures terrestres bruyantes :

- RN184 (catégories 1 et 2),
- RD928 (catégorie 4)
- A104 (catégorie 2)
- Echangeur A115/RN184 (catégories 2 et 3)
- A115 (catégorie 2)
- Voie ferrée (catégorie 3)

Paysage

Le département du Val d'Oise se compose de 6 unités paysagères définies dans l'atlas départemental des paysages. La commune de Frépillon fait partie de deux unités paysagères : « Plaines urbanisées (vallée de Montmorency) » et « Buttes et plateaux ruraux (l'Isle-Adam et Montmorency) ».

La commune est concernée par :

- Le Massif des Trois Forêts : site naturel inscrit
- La vallée de Chauvry : site classé
- La forêt de Pierrelaye-Bessancourt

Suite au classement du site de la Vallée de Chauvry, la démarche d'établir une charte environnementale a été engagée puis approuvée en 2008 par le conseil départemental du Val d'Oise. Il s'agit de mettre en place un cadre et des actions ayant pour objet de préserver et de valoriser la vallée de Chauvry.

L'espace communal se répartit en quatre grandes entités paysagères :

- l'entité urbaine,
- l'entité urbaine à vocation d'activités économiques,
- l'entité agricole,
- l'entité naturelle.

Des coupures urbaines marquent fortement le paysage communal :

- L'autoroute A115 qui forme une rupture entre l'entité urbaine et les plateaux agricoles à l'Ouest du territoire,
- La Francilienne formant une rupture entre l'espace urbanisé de Frépillon et le bois du Gaillonnet. Cette voie est cependant relativement bien intégrée dans le paysage grâce à la topographie du territoire et à la végétation à ses abords.
- La voie ferrée formant un obstacle au sein même de l'espace urbanisé de Frépillon entre l'entité résidentielle et la ZAC des Epineaux. Cette voie est intégrée dans le paysage grâce à son encaissement et à la végétation à ses abords.

Les entrées de village sont globalement de bonne qualité paysagère grâce à un bon traitement urbain et/ou une végétalisation des espaces publics et de leurs abords.

Morphologie urbaine

Le bourg est constitué le long d'axes majeurs au Moyen-âge, et tient compte du site et de l'exposition (village en étoile organisé autour de points d'eau). Il existe deux pôles : l'église et la Mairie.

Avec l'arrivée du chemin de fer à la fin du XIX^{ème} siècle, l'agglomération s'est étendue de façon très lente le long des voies secondaires à l'Ouest du village. L'implantation d'une "halte SNCF" à Frépillon entraîne une amélioration des liaisons avec la capitale, et par conséquent un développement du tissu pavillonnaire.

A partir des années 1970, le développement sera plus important. Le tissu pavillonnaire se densifie et s'étend sous forme de lotissements. L'A115 constitue une nouvelle limite, Frépillon se trouve au carrefour d'axes radioconcentriques partant de Paris (RD928, A115, voie ferrée) et de l'axe « périphérique » de la Francilienne nord.

Le village de Frépillon est organisé autour du bourg ancien, de manière radio concentrique. Il est composé :

- D'un centre ancien,
- d'extensions pavillonnaires,
- d'un ensemble de logements collectifs,
- de lotissements,
- d'une zone d'activités économiques.

Il n'y a aucun monument inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques sur le territoire de Frépillon. Toutefois, la commune dispose de bâtis ayant un intérêt historique et architectural particulier :

- L'Eglise Saint-Nicolas,
- La fontaine située face à la Mairie,
- L'ancien calvaire rue de la Vieille Fontaine,
- La colonne d'équilibre du réseau d'épandage.

Le fonctionnement urbain

Selon les statistiques de l'INSEE de 2017, les habitants de Frépillon se rendent majoritairement au travail en voiture (68,8 %). Le taux moyen de motorisation, selon la méthode de calcul du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) est de 1,54 voiture par ménage.

Le territoire de Frépillon est traversé par deux routes départementales, une route nationale et une autoroute. Ces voies constituent les voies structurantes de la commune : la RD 928, la RD 44, la RN 184, et l'A115.

L'insécurité routière sur la commune de Frépillon est principalement due aux voies de transit et d'échange à l'échelle de la Région Ile-de-France soit sur l'A115 et la RN184 (La Francilienne).

Environ 280 places de stationnement public sont présentes dans le bourg et aux abords de la gare de Frépillon. De plus, environ 20 places permettant l'accès aux espaces naturels, chemins de randonnées et équipements.

En outre, la commune comptabilise :

- 2 places de rechargement pour les véhicules électriques à proximité de la Mairie,
- 8 places de stationnement pour les cycles au sein de l'espace Eugène Delacroix,
- du stationnement sécurisé pour les cycles aux abords de la gare.

En matière de déplacements doux :

- Une longue piste cyclable aménagée est présente le long de la voie ferrée afin de faire le lien entre Bessancourt et Taverny.
- Les cheminements doux sont relativement peu développés du fait d'une urbanisation réalisée au coup par coup et de grands lotissements qui en sont dépourvus.

Les transports en commun

Il existe une halte ferroviaire sur le territoire de Frépillon. Cette dernière est desservie par la ligne H, elle permet de rejoindre Paris Nord en 35 minutes, avec un train toutes les 30 minutes. Ses communes voisines (Méry-sur-Oise et Bessancourt) sont elles aussi desservies par la ligne H du Transilien.

La commune est desservie par 3 lignes de bus :

- la ligne 95-03 A (entre Cergy-Pontoise et Montigny-Beauchamp) et 95-03 B (entre Cergy-Pontoise et Margency) du réseau Busval d'Oise.
- la ligne 95-18 reliant Cergy-Préfecture et Roissy gare.
- la ligne 30-04 Taverny-Chauvry.

Les réseaux et la gestion des déchets

La production et la distribution de l'eau potable est gérée par le Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF). L'eau potable provient de l'usine de production de Méry-sur-Oise créée en 1923. Elle fournit chaque jour 152 000 m³ d'eau à 850 000 habitants du Nord de la banlieue parisienne.

En 2021, l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

L'assainissement sur Frépillon est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Oise Sud. Ce syndicat couvre les communes d'Auvers-sur-Oise, Méry-sur-Oise, Mériel, Villiers-Adam, et Frépillon.

Tri-action est le syndicat intercommunal en charge de la collecte et du traitement des ordures ménagères sur 9 communes (Auvers-sur-Oise, Beauchamp, Bessancourt, Frépillon, Herblay, Méry-sur-Oise, Pierrelaye, Saint-Leu, Taverny).

B. RESUME DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Frépillon s'articule autour de trois grandes orientations suivantes :

- Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement,
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement

Cette orientation implique de :

- Favoriser le développement et la diversification de l'habitat et de l'intérieur du tissu urbain (espaces libre, reconversion de bâti...)
- Permettre des opérations de renouvellement dans le centre-ville
- Terminer l'opération en cours du Clos Boucher
- Urbaniser l'espace dédié à moyen terme
- Conforter le pôle d'équipements publics
- Maintenir les commerces et services de proximité dans le centre-ville
- Conforter les activités économiques existantes
- Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Cette orientation implique de :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire
- Préserver le site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des Trois Forêts
- Réaménager la place de la Mairie
- Etendre la place de l'église pour accroître l'offre de stationnement en centre-ville
- Aménager l'intersection entre la rue du Coudray et la rue de Villiers-Adam
- Préserver les liaisons douces, les pistes cyclables et les cheminements

Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

Cette orientation implique de :

- Préserver et conforter les continuités écologiques
- Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune
- Préserver les boisements, les lisières des boisements de plus de 100 ha, les autres espaces naturels (espaces ouverts, pelouses, prairies, jardins...)
- Préserver les parcs ouverts au public, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les talus végétalisés
- Préserver les cours d'eau, mares, plans d'eau et ripisylves

C. RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, DU REGLEMENT ET DU ZONAGE

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été conçues sur le territoire ainsi que sur plusieurs secteurs afin de répondre aux objectifs suivants, dans la continuité des orientations fixées par le PADD, visant notamment à :

- Développer l'habitat dans le respect de l'environnement,

- Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti,
- Favoriser la qualité du fonctionnement urbain et les modes de déplacements alternatifs,
- Préserver la trame verte et bleue communale.

Une OAP thématique a été définie sur l'ensemble du territoire, pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de constructions sur la commune.

En outre, quatre OAP permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement et de programmation sur les secteurs spécifiques suivants :

- SECTEURS RUE DE COUDRAY
- SECTEUR VILLIERS-ADAM OUEST
- SECTEUR RUE DE MERY-IMPASSE DE LA TRONCHE
- SECTEUR CHEMIN DE LA JUSTICE

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Prendre en compte les principes du développement durable
- Assurer l'insertion architecturale et urbaine des nouvelles constructions
- Assurer une accessibilité avec des déplacements simples
- Concevoir une insertion paysagère et écologique
- Concevoir un cadre de vie agréable

Programmation sur les secteurs soumis aux OAP pour le développement de l'habitat

Secteurs	Densité à respecter	Mixité sociale et fonctionnelle
SECTEUR 1 RUE DE COUDRAY	Entre 190 et 200 lgts/ha (soit environ 45 logements)	
SECTEUR 2 RUE DE COUDRAY	Entre 140 et 145 lgts/ha (soit environ 8)	100% de logements sociaux
SECTEUR VILLIERS-ADAM OUEST	Entre 10 et 15 lgts/ha (soit environ 6 logements)	
SECTEUR RUE DE MERY-IMPASSE DE LA TRONCHE	Au moins 140 logements sociaux	140 logements sociaux au minimum, dont une part de logements pour les personnes âgées Des logements de typologies diversifiées (collectif, maisons de ville,...).

Règlement et documents graphiques

Dans le règlement et ses documents graphiques associés, les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones :

- les zones urbaines, dites zones « U »,
- les zones à urbaniser, dites zones « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N ».

Ces documents définissent les zones et secteurs suivants :

➤ **ZONE UA**

Affectation au PLU

La zone UA correspond au centre ancien de Frépillon, présentant une mixité fonctionnelle. Ce tissu est essentiellement affecté à l'habitation, aux services, aux commerces et aux activités compatibles avec l'habitat. La zone comprend des constructions souvent mitoyennes et implantées à l'alignement des voies.

➤ **ZONE UC**

Affectation au PLU

La zone UC présente une mixité dans le type de logements (habitations individuelles, maisons en bande et logements collectifs correspondant aux lotissements des Carreaux et de Villiers-Adam Est).

Elle comprend deux secteurs :

- Secteur UCa correspondant aux logements collectifs des Carreaux,
- Secteur UCb correspondant à l'opération située rue de Villiers-Adam.

➤ **ZONE UE**

Affectation au PLU

La zone UE correspond à la résidence de l'Eglise composée d'habitat collectif bas.

➤ **ZONE UG**

Affectation au PLU

La zone urbaine UG correspond au lotissement « Les Hameaux » composé d'habitat pavillonnaire en copropriété de sol.

➤ **ZONE UH**

Affectation au PLU

La zone urbaine UH correspond aux extensions du centre ancien composées essentiellement d'habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup ou par opération d'ensemble.

Elle comprend 5 secteurs :

- Secteur UHa permettant le développement d'une opération d'habitat à caractère social,
- Secteur UHb présentant des prescriptions particulières en matière de clôture,
- Secteur UHc présentant des prescriptions particulières en matière d'implantation,
- Secteur UHd comprenant des systèmes de chaussées réservoirs,
- Secteur UHe présentant des prescriptions particulières en matière de clôture.

➤ **ZONE UI**

Affectation au PLU

La zone urbaine UI correspond à la zone urbaine destinée à accueillir des activités économiques au sein du bourg ainsi qu'en limite Est du territoire.

➤ **ZONE UX**

Affectation au PLU

La zone urbaine UX, initialement en zone 1AU3 au PLU de 2010, correspond à la zone d'activités économiques récentes des Epineaux.

Elle comprend 4 secteurs :

- Secteur UXa présentant une hauteur limitée des constructions et des prescriptions particulières en matière d'implantation des constructions,
- Secteur UXb présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
- Secteur UXc présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur,
- Secteur UXd présentant des prescriptions particulières en matière de hauteur.

➤ **ZONE AU**

Affectation au PLU

La zone AU correspond aux zones à urbaniser pour le développement de l'habitat. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur AUa correspondant à l'opération Villiers-Adam Ouest,
- Un secteur AUb correspondant à l'opération du Clos Boucher.

➤ **ZONE AUI**

Le zone à urbaniser AUI (dénommée 1AU2 au PLU de 2010) présente actuellement une vocation d'activités économiques. La municipalité envisage la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur ce site avec un renforcement des réseaux et du réseau viaire.

➤ **ZONE A**

Affectation au PLU

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Ap pour la protection des paysages (présence du site classé de la Vallée de Chauvry et du site inscrit du Massif des trois Forêts).

➤ **ZONE N**

Affectation au PLU

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

D. RESUME DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET DES MESURES ENVISAGEES

Thématique	Incidences	Mesures
Ressources en eau	L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (522 habitants supplémentaires à l'horizon 2030) apparaît compatible avec les capacités actuelles d'alimentation.	Les orientations prises par la commune de Frépillon dans le cadre du PLU pour la préservation des ressources en eau potable sont les suivantes : • Définition d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions promouvant la réduction de la consommation d'eau. • Développement d'espaces paysagers et végétalisés à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales et le transfert de polluants vers les eaux captées, • Préservation des espaces naturels et agricoles. Il s'agit entre autres du classement en zone naturelle de la plupart des espaces verts et boisés. Ces écosystèmes ont, en effet, une fonction de barrière biogéochimique qui épure les eaux de ruissellement et favorise leur infiltration. La préservation de ces fonctions naturelles limite les phénomènes de pollution des eaux, protégeant ainsi l'ensemble des milieux aquatiques.

Assainissement	L'augmentation prévisible de la consommation future liée au développement du tissu urbain existant (522 habitants supplémentaires environ à l'horizon 2030) apparaît compatible avec les capacités actuelles de la station d'épuration.	Le PLU présente, par ses orientations et son règlement, un objectif de régularisation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles. Dans la mesure du possible, les dispositifs favorisant l'infiltration des eaux dans le sol ou l'absorption et l'évapo-transpiration par la végétation sont préférés aux autres solutions. Le règlement du PLU impose pour chacune des zones que « toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement » et, pour « les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par un réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire ».
Gestion des eaux pluviales	Le développement de l'habitat ainsi que des activités économiques vont conduire à l'augmentation des surfaces imperméabilisées sur la commune de Frépillon induisant ainsi une augmentation des eaux de ruissellement sur le territoire.	La gestion des eaux pluviales est encadrée par le règlement et le document des OAP.
Risques naturels	Inondation	Mesures d'évitement et de réduction : Les secteurs de développement urbain soumis au respect des OAP sont situés en dehors des axes de ruissellement temporaire lors d'orages. Des mesures de gestion des eaux pluviales ont été établies dans le cadre de la présente révision du PLU contribuant ainsi à la réduction des incidences en matière de risque inondation. Mesures d'accompagnement : Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.
	Aléas de remontées de nappe	Présentation du risque inondation dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.

	Risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines	Présentation du risque de mouvement de terrain lié à l'existence de carrières souterraines dans la pièce 2.1 et dans le règlement du présent dossier de PLU. Le règlement n'autorise que les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration dans les zones de risques liées à la présence de carrières ou de gypse, dans toutes les zones.
	Risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse	Présentation du risque de mouvement de terrain lié à la dissolution naturelle du gypse dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. Le règlement n'autorise que les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration dans les zones de risques liées à la présence de carrières ou de gypse, dans toutes les zones.
	Phénomène de retrait gonflement des argiles	Dans le règlement, il est indiqué qu' <i>« il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. »</i> Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU. Localisation du risque et fiches d'information présentés en annexe 9 du présent dossier de PLU.
	Aléas sismiques	Présentation de ce risque dans la pièce 2.1 du présent dossier de PLU.
	Pas d'incidences significatives sur le site Natura 2000	Afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques sur le territoire, les éléments suivants sont prévus par le PLU : • Préserver et poursuivre le traitement paysager des nouveaux espaces en développement (cf. document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, • Mise en place de coefficient de pleine terre • Protection des éléments de la trame verte et bleue actuellement présents sur le territoire au titre du Code de l'urbanisme. L'ensemble de ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage.

Trame jaune, verte et bleue	La mise en œuvre du PLU aura peu d'incidences positives sur l'environnement naturel et la trame verte et bleue dans la mesure où : • le projet urbain prévoit prioritairement le renouvellement urbain et la conquête des espaces libres au sein du tissu existant, • les extensions urbaines prévues dans le cadre du présent PLU sont situées en continuité immédiate de l'espace urbanisé existant et ne comportent pas d'éléments remarquables du paysage, • les espaces voués au développement de l'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visant une intégration paysagère optimale des sites et une préservation de certains éléments naturels existants pour les espaces en densification. • les différents espaces naturels sont préservés et protégés (classement en zone naturelle et localement agricole, protection au titre des articles L113-1 et L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue). • Les espaces agricoles, hormis ceux dédiés au développement de l'habitat, sont préservés par un classement en zone agricole aux documents réglementaires du PLU.	le PLU, par son PADD, son zonage et son règlement, a prévu des dispositions pour protéger ces espaces qui assurent un équilibre écologique et animent le paysage : • La très grande majorité de ces espaces est classée au plan de zonage en zone naturelle ou agricole, • Les boisements font l'objet soit d'une protection « Espaces Boisés Classés » au titre de l'article L113-1 du CU, soit d'une protection au titre de l'article L151.23 du CU, • Les lisières de protection des boisements doivent être protégées, • Les cours d'eau et axes de ruissellement font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU, • Les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les ripisylves et le talus végétalisés font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU, • Les cœurs d'îlot à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L151-23 du CU, • la création de la forêt de Maubuisson à l'Ouest du territoire, dans la plaine de Pierrelaye-Bessancourt vient renforcer la trame verte communale. A la protection de cette trame verte et bleue identifiée sur le plan des protections, sont attachées des prescriptions adaptées figurant au règlement du PLU.
------------------------------------	--	--

Patrimoine architectural et paysager	Impact positif sur la préservation du patrimoine et du paysager puisque le PLU prend d'avantage en compte les différents éléments patrimoniaux sur la commune.	Mesures d'évitement – éléments du paysage protégés par le PLU : • Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. • Les plantations d'alignement existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. • Les cours d'eau, et leurs ripisylves au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Mesures réductrices : • Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble des espaces pouvant avoir un impact sur le paysage de Frépillon afin de garantir l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage. • Réglementation de la hauteur des constructions via le règlement afin de conformer la hauteur des nouvelles constructions à celle des constructions existantes aux abords. • Délimitation des sites inscrits et classés au plan de zonage et rappel des dispositions réglementaire en leur sein dans les dispositions générales du règlement.
---	---	--

Voie de communication et les déplacements	Augmentation prévisible du trafic et volonté d'adapter les infrastructures de déplacements pour améliorer le fonctionnement urbain et les mobilités durables	Mesures réductrices : Préserver et développer le réseau de liaisons douces afin de favoriser les déplacements en mode actif et de limiter les déplacements automobiles parasites (préservation d'itinéraires doux au titre de l'article L151-38 du CU et la création de liaisons douces par l'intermédiaire des emplacements réservés). Mesures d'accompagnement : • Développer le réseau routier via des orientations définies sur les secteurs en développement et notamment sur les zones à urbaniser. • Aménager des accès sécurisés aux différents secteurs en développement via les Orientations d'Aménagement et de Programmation. • Imposer un nombre de places de stationnement automobile et cycle adapté à la vocation des futures constructions via le règlement. • Instauration d'emplacements réservés pour améliorer le fonctionnement urbain sur la commune (aménagement d'un carrefour, création de liaisons douces).
Risques technologiques	Présence d'une entreprise classée ICPE sur le territoire communal, de trois canalisations de transport de gaz et de 10 sites BASIAS. Pollution des sols par les véhicules motorisés et l'entretien des axes autoroutiers.	Afin de prendre en compte ces différents risques technologiques, il en est fait mention dans le diagnostic territorial et des dispositions sont également prévues et rappelées dans les dispositions générales du règlement ainsi qu'à l'annexe sur les servitudes (concernant le gaz).

Nuisances	Augmentation progressives des nuisances sonores due à l'augmentation du trafic routier	Mesures réductrices : Afin de réduire les nuisances dues au trafic automobile, notamment le bruit et la dégradation de la qualité de l'air, il est prévu dans le projet communal : • La pérennisation des transports en commun existants et leur développement, • Le développement des déplacements doux en confortant le maillage de liaisons douces existantes au droit des secteurs de développement et au sein du bourg. • Le développement des emplois offerts afin de permettre un meilleur équilibre habitat/emploi, ayant pour corollaire une réduction des distances pour les déplacements domicile/travail. Enfin, dans le document Orientations d'Aménagement et de Programmation, une OAP thématique a été réalisée pour la prise en compte du développement durable incluant la promotion d'un habitat durable (éco-gestion, éco-construction et prise en compte du confort et de la santé des futurs habitants), des prescriptions afin de réduire la nuisance des chantiers et notamment le bruit occasionné. Mesures d'accompagnement : Le PLU prend en compte l'arrêté portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation qui impose un isolement acoustique pour le bâti proche des axes classés à grande circulation cités précédemment. Celui-ci est mentionné dans le rapport de présentation 2.1 et il est repris en annexe 9 du présent PLU.
Qualité de l'air	Légère augmentation des émissions de polluants par l'augmentation du trafic routier et des besoins énergétiques	Réduire la part d'utilisation de la voiture particulière polluante en développant les déplacements alternatifs pour limiter les émissions de polluants ; Diminuer les besoins énergétiques des bâtiments pour limiter les besoins en production énergétique, secteur fortement émetteur de polluants (renouvellement du parc immobilier du quartier des Templiers, nouvelles constructions présentant de bonne performance thermique...).

Energie	L'augmentation de la circulation automobile sera à l'origine d'une consommation d'énergie.	Le PLU prévoit un développement de l'habitat dans le tissu existant du bourg et une optimisation des surfaces mobilisées pour le développement de l'habitat. Ce mode de développement permet de rapprocher au plus près de la centralité (équipements et services de proximité) les futures habitations et d'ainsi réduire les déplacements motorisés. Par ailleurs, le PLU prévoit au sein du territoire communal de préserver et de développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Tout ceci va dans le sens d'une réduction de la place de l'automobile et donc d'une moindre consommation des matières premières énergétiques. De plus, les formes urbaines plus denses prévues par l'intensification de l'espace urbanisé et le respect de la réglementation thermique en vigueur vont dans le sens d'une limitation de la consommation énergétique des bâtiments. Cette thématique est également développée dans le PLU par une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable en préconisant : • L'utilisation des énergies renouvelables, • Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour préserver les ressources énergétiques, • Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été, • Privilégier les matériaux à forte inertie, • Choisir une technique d'isolation adaptée.
----------------	---	--

E. APPROCHE GENERALE DE L'EVALUATION

a) Contexte réglementaire

L'évaluation est menée dans le cadre général de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, qui a pour objectif d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans l'élaboration des documents de planification. Cette directive établit un système d'évaluation fondé sur une autoévaluation par le maître d'ouvrage, et une évaluation externe par la consultation d'une autorité compétente et l'implication du public.

L'autoévaluation de la révision du PLU de Frépillon est réalisée à deux niveaux :

- **Démarche d'accompagnement du PLU**, elle permet une prise en compte des enjeux environnementaux locaux tels qu'ils ressortent du diagnostic territorial et des enjeux mondiaux de développement durable exposés par l'article L.111-1 du code de l'environnement et par l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.
- **Évaluation *ex-ante***, elle est formalisée dans le présent rapport de présentation.

b) L'esprit de la démarche

Le cadre législatif et réglementaire exprime la volonté de construire et de mettre en œuvre des documents d'urbanisme « durables », prenant mieux en compte l'environnement et le bien-être de la population. Ainsi, les objectifs de l'évaluation environnementale sont :

- **Rendre compte**, auprès du public et des acteurs concernés, **de la stratégie de prise en compte de l'environnement suivie pour la révision du PLU**. Ce compte-rendu est effectué à partir des données publiques disponibles auprès de différents organismes (DRIEE, CNPN, INSEE, ADEME...), ou incluses dans les diagnostics et évaluation des schémas plans et programmes supra-communaux. Au besoin, des investigations complémentaires sont menées, pour permettre d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Ces études éventuelles sont proportionnées au temps et aux moyens disponibles. Ce sont par exemple : l'étude des trames vertes et bleues locales qui peuvent nécessiter d'être précisées par rapport au SRCE...
- **Montrer que les incidences de la révision du PLU sur l'ensemble des composantes de l'environnement ont été prises en compte.**
- **Justifier les choix** de la collectivité en matière d'aménagement au regard des enjeux environnementaux identifiés.

Les incidences éventuelles ressortent clairement. L'apparente simplification en incidence positive, mitigée, négative ou sans incidence, est en réalité le résultat d'une dynamique de projet. Les compensations restent complexes à l'échelle de la commune. Elles restent principalement du ressort des outils opérationnels.

F. AUTOEVALUATION DE LA REVISION DU PLU

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un document d'aménagement, respectant les trois piliers du développement durable : économique, social et environnemental.

Méthode mise en œuvre

État des lieux prospectif et identification des enjeux

Le diagnostic territorial, bibliographique et de terrain permet de dégager les tendances d'évolution du territoire, et d'identifier les enjeux.

Description d'un état des lieux

L'établissement de l'état des lieux du territoire suit les étapes suivantes :

- Développement par thématique, sur la base des données disponibles, d'investigations de terrain et de synthèses prospectives ;
- Illustration autant que possible avec des cartes, figures et tableaux de données, dépendant fortement de la précision et de la qualité graphiques des données mises à disposition sur le territoire ;
- Identification des enjeux par thème, en fonction des caractéristiques du territoire et de sa dynamique connue.

Le document d'urbanisme local, les études thématiques et les différents documents-cadres et études supra-communales peuvent avoir des temporalités différentes. Cela peut parfois constituer une difficulté, susceptible de provoquer des imprécisions locales, qui ne doivent cependant pas nuire à la bonne appréciation des enjeux.

Les thèmes à traiter sont définis à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (*cf.* ci-dessous). Les sources, dates, période d'inventaires... sont mentionnées pour mettre en évidence la pertinence des données. L'actualisation des données n'est pas toujours possible au regard des contraintes de délais et de coûts, voire de la mobilisation complexe de compétences. Les échelles d'analyse et la précision des données sont aussi présentées.

Tendance d'évolution

L'analyse de l'état initial de l'environnement, notamment de certaines séries de données diachroniques permet d'approcher les tendances d'évolution du territoire.

Identification des enjeux

L'identification des enjeux du territoire constitue une étape primordiale : c'est en réponse à ces enjeux que le projet urbain est élaboré. Ils constituent le fil directeur de la justification du PADD au regard de l'environnement.

Suivant les territoires, certaines thématiques ne donneront pas lieu à la définition d'un enjeu, soit que le territoire ne présente pas de dysfonctionnement significatif, soit que l'échelle d'action pertinente dépasse infiniment le territoire d'application du plan. C'est par exemple le cas de la préservation des eaux souterraines ou de la restauration de la qualité de l'air.

Processus d'élaboration ou de révision du PLU

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme est un processus itératif et partagé, permettant des choix politiques éclairés.

Les solutions retenues sont le résultat de nombreux échanges en réunions de travail. Les échanges entre les bureaux d'études techniques et les services de l'État, du Département ou de la Région, ainsi qu'avec les élus, permettent à ces derniers d'effectuer des arbitrages éclairés. Les motivations des choix intègrent aussi des enjeux qui ne sont pas exclusivement environnementaux. Même quand les enjeux environnementaux prédominent, il peut y avoir antagonisme entre deux enjeux pour un choix donné.

L'intégralité des débats entre élus, techniciens, administrations... ayant présidé à la révision du PLU ne peut être retranscrite, d'autant que la portée précise de chaque arbitrage est extrêmement délicate à apprécier. L'évaluation environnementale s'attache donc essentiellement à rendre-compte

de l'ensemble d'options retenues qui constitue le projet de PLU dans sa globalité. Les effets et conséquences de ce choix global sont décrits pour inférer son incidence à court et long terme.

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

Les différents documents qui composent un PLU sont nécessairement cohérents entre eux. Cette cohérence interne est démontrée dans les justifications du PLU.

L'évaluation des incidences est conduite au regard des thèmes environnementaux exposés à l'article L. 110-1 du code de l'environnement et L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Incidences sur le réseau Natura 2000

Un chapitre spécifique, autonome, est dédié à l'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000. L'analyse est réalisée au regard des habitats et des espèces éligibles ayant motivé la désignation du site.

Aucun effet direct ne doit persister à la fin du processus de révision du PLU et les effets indirects doivent être limités au maximum, afin de garantir le « bon état de conservation » des milieux et des espèces à l'échelle locale, comme à l'échelle de l'ensemble du réseau européen.

Définition de mesures

L'objectif de la démarche d'évaluation est de produire un document d'urbanisme réduisant au maximum ses effets sur l'environnement. C'est donc dans le processus même de révision du PLU que les « mesures » sont les plus importantes. Les mesures d'évitement et d'atténuation des incidences, intégrées de ce fait, sont pour autant difficiles à retranscrire dans l'évaluation.

Au final, le document d'urbanisme dans ses différentes composantes ne doit pas avoir de conséquences dommageables directes fortes et permanentes sur l'environnement en comparaison de la situation antérieure. Il peut cependant rester des incidences ponctuelles ou limitées. Ces incidences sont identifiées formellement dans l'évaluation. Leurs origines respectives sont exposées et justifiées, notamment lorsqu'elles sont à rechercher dans la traduction locale d'un document cadre (SDRIF, SCOT, SDAGE...), ou dans l'arbitrage avec des objectifs économiques ou sociaux.

Les mesures envisageables de réduction de ces incidences résiduelles, sont présentées de manière simple, sachant qu'elles sont la plupart du temps liées :

- À des procédures opérationnelles sur lesquelles le PLU n'a que peu de moyens d'actions (ZAC, OIN...) ;
- À l'application d'autres procédures réglementaires que les autorisations d'urbanisme, comme les études d'impact, les dossiers « Loi sur l'Eau » ou les dossiers de dérogation « espèces protégées » ;
- À la mise en œuvre des projets d'aménagement eux-mêmes, en phase d'étude ou de réalisation, et relevant de la négociation entre opérateur et collectivité.

Si néanmoins des effets défavorables majeurs n'ont pu être évités ou limités et que les solutions alternatives possibles ne semblent pas plus favorables, il convient de prévoir des mesures de compensation. L'inscription de vœux pieux dans un document d'urbanisme n'est pas pertinente. Les mesures rédigées sont donc toujours des mesures au cas par cas et leur conception est complexe. Elles ne peuvent la plupart du temps pas être définies à l'échelle de la zone impactée, voire même du territoire communal. La définition d'un échéancier de mise en œuvre reste dans la majorité des cas impossible. L'évaluation ne s'y engage donc pas.