

FRENEUSE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 2

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

DOSSIER NOTIFIÉ AUX PPA AVANT MISE À
DISPOSITION DU PUBLIC

A Freneuse,
Le

Le Maire,
Didier JOUY

III – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT	5
IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	6
• Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l’étalement urbain au regard des objectifs du SDRIF	6
• Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	13
Justification du projet au regard des dynamiques démographiques.....	13
Justification du projet au regard des dynamiques économiques	15
• Tableaux des surfaces des zones.....	15
• Comparaison POS/PLU.....	16
Principales évolutions du zonage	16
Principales évolutions du règlement.....	17
Comparaison réglementaire entre les zones constructibles du POS et du PLU.....	17
Comparaison réglementaire entre les zones agricoles du POS et du PLU	20
Comparaison réglementaire entre les zones naturelles du POS et du PLU.....	21
• Explication des choix retenus pour établir le projet d’aménagement et de développement durables (PADD) 22	
• Exposé des choix retenus dans les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	27
Secteur des Balloches.....	27
Secteur 2AU	30
• Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.....	31
Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement.....	31
Justification des Emplacements Réservés (ER).....	46
Justification des cœurs d’îlots inconstructibles	47
Justification des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l’urbanisme .	48
Justification des espaces boisés classés (EBC) au titre du L.113-2 du Code de l’urbanisme.....	65
V – MESURES D’EVITEMENT, REDUCTION, COMPENSATION.....	66
VI – INDICATEURS DE SUIVI	67
VII – RESUME NON-TECHNIQUE ET DEMARCHE ITERATIVE.....	68

III – ANALYSE DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement est traitée dans l'évaluation environnementale du PLU figurant en partie 3 du rapport de présentation.

IV – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des objectifs du SDRIF

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU doit être compatible avec les orientations du SDRIF.

Orientations du SDRIF	Mesures prises dans le PLU
<p>Accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation du territoire communal</p>	<p>Le projet de PLU de Freneuse œuvre en faveur d'un accroissement du parc de logements (par renouvellement urbain et secteur d'extension des Balloches) et donc de la capacité d'accueil en matière de population. L'objectif défini à l'horizon 2025 est de plus de 250 nouveaux logements, soit une augmentation significative d'environ 15% du parc de la commune. Il œuvre également en faveur d'une densification des pôles d'activités existants et du développement d'activités au sein des zones urbaines de la commune, permettant ainsi un accroissement de l'offre locale d'emplois.</p>
<p>Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle dans les formes urbaines nouvelles tout en répondant aux objectifs de densification</p>	<p>Le projet de la commune recherche l'équilibre entre préservation du cadre de vie et densification du tissu urbain. En effet, l'objectif du PADD est de conserver le caractère rural du centre-bourg (à travers les constructions mais aussi les espaces verts) et de s'assurer de la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de ce tissu bâti. La densité est également recherchée car l'objectif du PADD est d'optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine actuelle. Par ailleurs, des Eléments remarquables du paysage (ERP) ont été définis dans le but de préserver plusieurs éléments naturels et bâtis de la commune.</p>
<p>Planifier de nouveaux espaces d'urbanisation maîtrisés, denses et en lien avec la desserte et l'offre d'équipements</p>	<p>Le nouvel espace d'urbanisation en extension du tissu bâti est situé à moins de 2 km d'une gare et à l'intérieur du tissu bâti existant, répondant ainsi à une logique de densification et d'optimisation des réseaux, notamment des réseaux de communication.</p>
<p>Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves</p>	<p>Comme indiqué dans le PADD, l'objectif est d'optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine actuelle. Ainsi, le projet vise à favoriser la mutabilité des espaces intra-urbains et l'OAP des Balloches traduit cette volonté.</p>
<p>Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines</p>	<p>Le secteur d'urbanisation des Balloches est situé au sein du tissu bâti existant et représente une superficie de 2 ha.</p>
<p>Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage</p>	<p>La commune exprime, à travers son PADD, sa volonté de permettre l'installation d'activités même dans les secteurs à dominante résidentielle si elles sont compatibles et globalement, le règlement des zones U d'œuvre d'importantes possibilités de mixité.</p>

<p>Renforcer le centre-ville et son armature ainsi que sa hiérarchisation aux différentes échelles</p>	<p>Un des objectifs de la commune est de maintenir et valoriser le caractère rural du centre-bourg. Celui-ci va dans le sens d'un renforcement de son identité et donc de sa position par rapport au reste du tissu bâti. De plus, l'amélioration des liens entre les différents quartiers souhaitée par la commune vise à renforcer le rayonnement du centre-bourg.</p>
<p>Limiter la surface et la continuité des espaces imperméabilisés et faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée</p>	<p>En privilégiant la densification du tissu existant et le renouvellement urbain, le projet limite l'étalement urbain et donc l'imperméabilisation des espaces liée à leur artificialisation. De plus, des espaces verts seront préservés au sein de l'enveloppe urbaine (secteurs à constructibilité limitée identifiés sur le plan de zonage). Le règlement favorise le maintien de surfaces perméables par des prescriptions relativement strictes. En effet, l'article 13 stipule qu'au moins 20% de l'unité foncière devra rester perméable aux eaux de pluies en zone UA, U1a et U1b, au moins 30% en zone UD, UG, et au moins 40% en zone UH.</p>
<p>Viser une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain et privilégier l'infiltration et la rétention de l'eau à la source</p>	<p>La réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales est prévue en zone 2AU. De plus, les orientations définies pour le secteur de l'OAP des Balloches intègrent la gestion des eaux pluviales. Dans le règlement, l'article 4 stipule que l'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur la parcelle d'accueil du projet par tout dispositif approprié et qu'aucun rejet ne pourra être effectué dans le réseau d'eaux usées.</p>
<p>Favoriser un développement et un maillage des espaces ouverts qui contribuent à structurer l'espace, valoriser l'environnement naturel et urbain et améliorer la qualité urbaine</p>	<p>Le PLU préserve la continuité des espaces ouverts à travers le zonage. En effet, les zones Ap, N et A forment des ensembles naturels et agricoles relativement vastes et continus où la constructibilité est très limitée.</p>
<p>Limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et privilégier un développement urbain par densification des espaces déjà urbanisés</p>	<p>Le projet a été bâti sur le potentiel de densification des espaces urbains existants et la définition de la zone 2AU répond strictement au besoin permettant d'atteindre l'objectif démographique. La volonté de densifier est exprimé dans le PADD à travers l'objectif d'optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine actuelle ainsi que dans l'OAP des Balloches où une densité résidentielle de 35 à 50 logements/ha est demandée. L'objectif est ainsi de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. La préservation de ces espaces est de surcroît inscrite dans le PADD.</p>
<p>Développer l'offre locative sociale et intermédiaire ainsi que l'offre d'habitat spécifique</p>	<p>La commune souhaite assurer le parcours résidentiel de toutes les tranches d'âges en développant l'offre en petits logements, l'offre locative et les logements aidés. De plus, dans le cadre de l'OAP des Balloches, une part de 30% de logements aidés et en accession sociale est prescrite.</p>
<p>Répondre aux besoins locaux en matière de logement, notamment social, et participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien</p>	<p>Bien qu'elle ne soit pas soumise aux obligations issues de la loi SRU, la commune de Freneuse présente une part non négligeable de logements sociaux et marque la volonté de poursuivre ces efforts en inscrivant dans son PADD l'objectif de tendre vers 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune. Dans ce sens, les orientations de l'OAP des Balloches visent à atteindre 30% de logements sociaux et en accession sociale et à diversifier les types de logements (collectifs, individuels et intermédiaires).</p>

<p>Permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 et de 15% dans les quartiers à proximité d'une gare.</p> <p>Rappel / définitions du SDRIF :</p> <p>La densité résidentielle moyenne des espaces d'habitat s'obtient en divisant le nombre de logements total par la surface occupée par de l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs (à l'exclusion des aéroports, gares, voies ferrées, ports, réseaux aériens, chantiers, terrains vacants, sites de production d'eau et d'assainissement, parcs, décharges et carrières).</p> <p>La densité humaine s'obtient 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.</p>	<p>La densité résidentielle moyenne de Freneuse est actuellement de 9,4 logements/ha. Le PLU permet, à l'horizon 2030, une augmentation de 15,9% de la densité résidentielle. En effet, les possibilités d'urbanisation aboutissent à une densité résidentielle de 10,9 logements/ha à l'horizon 2030.</p> <p>La densité humaine est de 28,1. En visant un chiffre de 33,2 à l'horizon 2030, le PLU permet une augmentation de 26,6% de la densité humaine sur la commune.</p> <p style="text-align: center;">Calculs de la densité résidentielle</p> <p>Données actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements : 1644 - Surface urbanisée : 174 ha <p>Calcul : $1644 / 174 = 9,4$ logements / ha</p> <p>Données à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements secteur des Balloches : 113 - Nombre de logements en dents creuses (en considérant la surface totale brute identifiée de 4,57 ha et une densité de 15 logements/ha) : 69 - Nombre de logements zone 2AU : 90 - Surface urbanisée supplémentaire (zone 2AU) : 2,56 ha - Surface urbanisée 2030 : $174 + 2,56 = 176,56$ ha <p>Calcul : $1644 + 113 + 69 + 90 = 1916$ logements $1916 / 176,56 = 10,9$ logements / ha</p> <p style="text-align: center;">Calculs de la densité humaine</p> <p>Données actuelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Population : 4028 habitants - Nombre d'emplois : 930 - Surface urbanisée + surface urbanisée future : 176,56 ha <p>Calcul : $(4028 + 930) / 176,56 = 28,1$</p> <p>Données à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Population : 4800 habitants (selon une croissance de 1%/an fixée dans le PADD) - Estimation nombre d'emplois : 1500 (selon une croissance de 2,9%/an observée ces dernières années sur la commune) - Surface urbanisée : 176,56 ha <p>Calcul : $(4800 + 1500) / 176,56 = 35,6$</p>
<p>Urbaniser en continuité de l'espace urbanisé existant pour éviter le mitage des espaces agricoles, boisés et naturels</p>	<p>A travers son PADD, la commune de Freneuse privilégie les opérations connectées à l'existant et cet objectif inclut notamment la connexion des futures zones à urbaniser avec les autres parties de la commune et donc dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante pour limiter le mitage de l'espace, en accord avec l'orientation du SDRIF. La zone 2AU est située au contact de la zone urbaine existante.</p> <p>De plus, le règlement des zones naturelles et agricoles y limite la constructibilité.</p>

<p>Ne pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé ou un front urbain d'intérêt régional</p>	<p>La commune illustre sa volonté de préserver les zones naturelles et les zones agricoles de son territoire dans son PADD. De plus, les zones Ap, N et A forment des ensembles naturels et agricoles relativement vastes et continus où la constructibilité est très limitée. Les espaces forestiers sont définis en Espaces boisés classés, ce qui renforce les mesures de protection sur ces sites.</p>
<p>Favoriser, lors d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, le rétablissement des espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques et liaisons vertes</p>	<p>De plus, des éléments contribuant aux continuités écologiques ont été protégés au titre du L.151-23, et le zonage préserve les lisières en une obligation de recul de 50 mètres par rapport aux espaces boisés.</p> <p>L'objectif global est donc bien de maintenir et de favoriser les continuités écologiques sur le territoire.</p>
<p>Utiliser les capacités d'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme afin de préserver les espaces nécessaires aux besoins futurs</p>	<p>Le projet a été bâti sur le potentiel de densification des espaces urbains existants et la définition de la zone 2AU correspond strictement au besoin permettant d'atteindre l'objectif démographique à l'horizon 2030.</p>
<p>Atteindre une densité moyenne sur l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune d'au moins 35 logements/ha (ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF si elle est déjà supérieure à 35 logements/ha)</p>	<p>La densité moyenne à destination d'habitat est de 9,4 logements/ha.</p> <p>Dans le nouveau secteur d'urbanisation des Balloches, l'OAP prescrit une densité résidentielle comprise entre 35 et 50 logements/ha. De même, pour la zone d'extension future 2AU, la densité minimale prescrite est 35 logements/ha.</p> <p>Ces efforts notables permettront d'augmenter progressivement cette densité moyenne.</p>
<p>En matière d'activité et d'emploi, ainsi que d'équipements et services à la population, privilégier la densification de l'existant par rapport à des extensions nouvelles</p>	<p>Le PADD va dans le sens d'une optimisation du foncier de l'enveloppe urbaine actuelle, d'un développement de la zone d'activités économiques existante (Portes de l'Île de France) et d'une optimisation des pôles commerciaux existants en permettant à l'activité économique de s'étoffer.</p> <p>Le règlement du PLU permet l'installation d'activités sur l'ensemble de la zone urbaine existante (à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations), et notamment l'implantation de services à la personne et d'artisans dans les quartiers jusqu'ici à dominante résidentielle, recherchant ainsi une densification en matière d'activités et d'équipements.</p>

<p>Dans les projets urbains, intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat</p>	<p>Le règlement du PLU permet l'installation d'activités (notamment artisanat et petit commerce) sur l'ensemble de la zone urbaine et à urbaniser (à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations).</p>
<p>Localiser les espaces de construction de bureaux en recherchant une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Le règlement permet l'installation de bureaux dans les zones urbaines, aussi bien à dominante résidentielle qu'à dominante économique, participant ainsi à la mixité fonctionnelle et à une accessibilité optimale.</p>
<p>Minimiser la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager dans le cas de nouvelles zones d'activités</p>	<p>Le projet privilégie la densification des pôles d'activités existants sur la commune et non pas la construction de nouvelles zones d'activités, ce qui limite par conséquent la consommation des espaces naturels, boisés et naturels du territoire.</p>
<p>Les emplacements destinés aux commerces de proximité doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels mais aussi les zones d'emplois et éventuellement les lieux de transit des populations</p>	<p>Le PADD cherche à renforcer les services et commerces de proximité dans le centre-bourg et à les développer dans les quartiers à dominante résidentielle (sous certaines conditions d'intégration). L'objectif est également de permettre leur installation et leur développement dans les pôles d'activités existants de la commune. Ces objectifs sont traduits dans le règlement du PLU grâce à des prescriptions autorisant l'installation de telles activités dans les différentes zones urbaines.</p>
<p>Les nouvelles implantations d'équipements et de services à la population de surface importante doivent s'inscrire dans un projet urbain mixte et ne doivent pas nuire au bon fonctionnement d'un pôle urbain limitrophe</p>	<p>En matière d'équipements, la volonté de la commune est de maintenir l'offre actuelle et d'anticiper les besoins à venir en permettant la création d'un équipement public d'intérêt général et d'un pôle santé. Le premier pourrait se situer entre l'école Paul Eluard et la frange bâtie du chemin des Cochonettes et le second pourrait s'implanter près du pôle commercial de Freneuse. S'insérant dans le tissu bâti existant, ces projets s'inscrivent dans la réflexion de développement d'ensemble de la commune, qui vise notamment plus de mixité et plus d'interaction entre les quartiers et les fonctions à l'échelle de la commune.</p>
<p>Affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte</p>	<p>La commune de Freneuse affiche clairement dans le PADD sa volonté de requalification paysagère des anciens sites de carrières. L'orientation précise que leur réaménagement doit se faire en confortant les cœurs de nature et le paysage, en augmentant la biodiversité et en développant les loisirs, par exemple par la création de voies piétonnières le long des berges.</p>

<p>Pérenniser la vocation des espaces verts publics existants et valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense</p>	<p>A travers son objectif de maintenir et valoriser le centre-bourg, la commune souhaite notamment préserver les espaces verts publics et privés qui témoignent de l'identité de la commune. Dans ce sens, des secteurs à constructibilité limitée ont été délimités (sur le plan de zonage) au sein du tissu bâti afin de préserver des cœurs d'îlots verts.</p>
<p>Respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport aux lisières des massifs forestiers de plus de 100 ha pour l'implantation de toute nouvelle urbanisation (sauf bâtiments agricoles)</p>	<p>La distance de 50 mètres a été reporté sur le plan de zonage du PLU de Freneuse, plus particulièrement en lisière de la forêt de Moisson au Nord-est du territoire et en lisière de la forêt régionale de Rosny-sous-Bois au Sud-Ouest.</p>

Justification des objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Justification du projet au regard des dynamiques démographiques

-Renouvellement urbain : le PLU de Freneuse favorise le renouvellement urbain par la mobilisation du potentiel foncier intra-urbain et les opérations de rénovation. Son règlement laisse de larges possibilités pour densifier le cœur de ville et mobiliser ces espaces. Néanmoins, la commune a choisi de préserver de l'urbanisation un grand nombre de cœurs d'îlots pour éviter la sur densification par des opérations individuelles en seconde ligne, qui risquent de mettre à mal le paysage urbain.

-Développement urbain maîtrisé : Le projet communal tend à limiter la consommation foncière en l'adaptant au mieux à son objectif démographique.

Pour estimer la cohérence entre un projet démographique communal et les surfaces urbanisables réellement inscrites, il convient de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- le desserrement des ménages (qui fait que sur un laps de temps donné, à nombre de logement égal, la population d'une commune baisse inexorablement).
- le potentiel de renouvellement urbain qui peut se traduire par la mobilisation des dents creuses, la rénovation/réhabilitation des logements anciens, la remise sur le marché des logements vacants.
- le potentiel de population que représentent les zones d'extension à destination d'habitat.

Le desserrement des ménages: Le desserrement des ménages constaté sur les 10/15 dernières années est important, environ de 0,2 personne en moins par logement. Sur cette base on peut partir du principe que le nombre moyen d'occupants par logement sera approximativement de 2,5 en 2025. Ce qui correspond à une perte nette supérieure à 300 personnes sur les résidences principales de la commune. Pour le compenser, il faudrait créer près de 11 logements supplémentaires par an.

Le renouvellement urbain: Le tableau ci-dessous analyse le potentiel de population apporté par comblement des dents creuses. Le taux de comblement a été estimé en fonction de l'étude sur les dents creuses menée dans le diagnostic. Il ne s'agit que d'hypothèses, la densification pourra être plus rapide ou plus lente selon les blocages fonciers.

Comblement des dents creuses	Surface en ha	Nombre de logements	Potentiel de population	Taux de comblement estimé d'ici 2025	Potentiel avec rétention foncière
<i>Surfaces urbanisables disponible en zone U</i>	4,57	68	170	50%	34 logements
<i>Surfaces urbanisables - secteur Balloches</i>	2,56	90	225	100%	90 logements

Une fois la pondération liée au taux de comblement appliquée, l'apport global de logements peut être estimé à 124 pour une population totale 310 personnes.

Ce qui donne pour la période 2015-2025 : une moyenne de 12,4 logements par an.

La réaffectation du bâti existant : D'après les données INSEE 2011, le taux de vacance des logements est seulement de 3,2%. Il est généralement admis qu'un taux minimal de 5% de logements vacants permet d'assurer une fluidité nécessaire sur le marché immobilier. De fait, la commune de Freneuse se situe dans une situation de vacance peu importante, caractérisant une situation de tension du marché immobilier.

Ces logements représentent un potentiel d'évolution, que ce soit sous la forme d'une remise sur le marché, d'une rénovation..., mais ce potentiel reste difficile à évaluer à l'échelle du PLU.

Il existe à l'heure actuelle un potentiel certain de rénovation ou de réhabilitation du bâti existant. D'après les études menées, le phénomène de rénovation/réhabilitation a engendré entre 2006 et 2014 la création de 22 logements, soit un peu moins de 3 logements par an.

A ce rythme, ce type d'opération pourrait engendrer la création de 30 logements d'ici 2025 soit 75 personnes.

Ce qui donne pour la période 2015-2025 : une moyenne de 3 logements par an.

Les extensions urbaines : La commune possède 2.56 hectares de zone IIAU dédiée à l'habitat à moyen long terme. En partant d'une densité de 35 logements à l'hectare, cette zone représente un potentiel de 90 logements soit 225 habitants.

Projections démographiques : Le PADD fixe un objectif de 26 logements par an à créer pour atteindre les objectifs démographiques communaux et compenser le desserrement des ménages. En se rapportant aux précédents chapitres, le projet communal devrait engendrer la création de :

- Comblement dents creuses : +12,4 logements par an
- Zone IIAU : +8,7 logements par an
- Réhabilitations et rénovations : +3,0 logements par an

Soit un total de 24,1 logements par an, ce qui est compatible avec l'objectif démographique fixé par la commune.

Il est important de préciser, qu'une grande partie de la zone 2AU est destinée à la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Son potentiel de 90 logements est donc partiellement surestimé.

Au final, l'écart entre le nombre de logements généré par le projet et l'objectif du PADD devrait être comblé par des opérations de densification du tissu existant de type BIMBY ou autres redécoupages parcellaire.

Justification du projet au regard des dynamiques économiques

Le diagnostic révèle les dynamiques globales suivantes : la présence d'une offre économique développée, un taux de chômage en baisse, une majorité d'actifs travaillant hors de la commune, une activité agricole toujours présente et participant à l'économie et à l'identité paysagère de la commune. Le projet est donc fondé sur un contexte économique relativement favorable qui mérite d'être optimisé.

Les principaux objectifs de la commune de FRENEUSE est de favoriser la mixité fonctionnelle (notamment commerces et services) au sein des espaces bâtis actuellement à dominante résidentielle et de conforter et développer les zones d'activités existantes qui présentent un potentiel foncier exploitable. C'est pourquoi, la collectivité affirme dans son PADD son soutien au développement de la zone d'activités économiques Portes de l'Île de France et au développement des deux pôles commerciaux de la commune (Le Clos Prieur et à la croisée de la rue Charles de Gaulle et de la RD113), mais également au maintien d'une activité agricole pérenne.

Le projet de PLU permet donc la réalisation de ces objectifs à travers le zonage (UI pour le développement de l'activité économique, U pour la mixité au sein des zones urbaines, A pour un développement maîtrisé des exploitations) et le règlement.

Tableaux des surfaces des zones

	Zones du PLU	Surfaces (ha)	
Zones U	UA	13,57	201,12
	UD	25,59	
	UDa	2,23	
	UG	78,31	
	UGa	6,15	
	UH	31,30	
	UI	1,33	
	UIa	18,27	
	UIb	23,20	
	UIs	1,17	
Zone AU	2AU	2,56	2,56
Zones A	A	233,77	305,67
	Ap	71,90	
Zones N	N	511,01	528,88
	NH	3,42	
	NL	5,68	
	NC	8,61	
	NR	0,16	

Comparaison POS/PLU

Principales évolutions du zonage

Principales zones	Surfaces POS (ha)	Surfaces PLU (ha)	Evolution (ha)
urbanisées - U	137,11	201,12	+ 64,01
à urbaniser - AU	49,57	2,56	- 47,01
agricoles - A	248,83	305,67	+ 56,84
naturelles - N	603,11	528,88	- 74,23

- La surface des zones urbanisées a augmenté pour prendre en compte les espaces qui ont été urbanisés entre temps. La surface des zones d'urbanisation future a par conséquent été réduite.
- La zone UA correspondant au centre ancien a peu évolué. La surface a légèrement augmenté afin d'inclure les constructions situées sur la partie Nord de la rue Charles de Gaulle et présentant les mêmes caractéristiques urbaines et architecturales que le reste du centre ancien.
- Dans le POS, la zone NB correspond à une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées. Dans le PLU, celle située en entrée de ville Sud a été classée en zone urbaine UH alors que celle située rue du Terrier Rouge a été classée en zone naturelle N car ce site n'est pas desservi par les réseaux.
- La ZAC CC Portes de l'Île-de-France correspond à la zone 5NA dans le POS et à la zone UIb dans le PLU. La surface de cette zone 5NA a été réduite dans le PLU, passant de 31,26 ha à 23,20 ha (-8,06 ha), conservant ainsi la partie Sud du site en zone agricole (cf. carte ci-dessous).



- Périmètre ZAE
- Surface d'extension prévue au POS et maintenue dans le PLU
- Surface d'extension prévue au POS et supprimée dans le PLU

Principales évolutions du règlement

D'une manière générale, le règlement a été adapté et précisé pour mieux correspondre aux objectifs de développement de chaque zone et secteur. L'objectif étant de favoriser la densification des zones urbaines existantes, de limiter l'étalement urbain, de préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles et de prendre en compte le risque d'inondation.

Entre le POS et le PLU, la nomenclature des zones a évolué comme suit :

Vocations des zones	POS	PLU
Centre historique	UA	UA
Zones plus récentes à dominante résidentielle	UE, UG, UH	UD, UG, UH
Secteurs d'activités	UJ, UN	UI, UIa, UIb, UIs
Domaine ferroviaire	UM	-
Zone d'urbanisation future	NA	2AU
Zone comportant des constructions et une desserte partielle en équipements non destinée à être renforcée	NB	UH
Zone agricole	NC	A
Zone naturelle	NDa, NDb, NDc, NDd, NDe, NDf, NDg	N, NL, NH, NC

Comparaison réglementaire entre les zones constructibles du POS et du PLU

Zones urbanisées

Le centre ancien :

Le règlement du PLU reprend le principe de mixité fonctionnelle instauré dans le POS de Freneuse, en autorisant l'implantation d'habitations mais également de certaines activités économiques comme les commerces, bureaux, services et équipements publics. Le règlement du PLU ajoute néanmoins la notion de compatibilité avec le voisinage des habitations afin de limiter les nuisances potentielles et préserver la qualité du cadre de vie.

Une différence importante entre le POS et le PLU est la mise en place de mesures fortes favorisant le développement du parc de logement social. En effet, l'article 2 du PLU impose la création d'un logement social par tranche de 4 logements entamée au-delà de 4 logements créés.

De plus, des éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ont été définis dans le PLU et le règlement vise à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Sauf cas particulier, le règlement du PLU reprend également le principe d'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publics afin de conserver la morphologie urbaine existante du centre ancien. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles, le règlement du PLU est plus contraignant et vise à favoriser la densification de cette zone urbaine. En effet, dans le PLU, l'article 7 impose une implantation sur au moins une limite séparative alors que dans le POS, les constructions pouvaient s'implanter soit sur limite soit en retrait. Dans le même objectif de densification, l'article 8 du PLU autorise une implantation contiguë de deux constructions sur une même propriété alors que celui du POS imposait une distance d'au moins 4 mètres entre deux constructions.

Concernant la hauteur des constructions, le règlement du PLU est plus précis et fixe une hauteur maximale à 9 mètres au faitage. Le règlement du POS ne fixait pas de hauteur précise et imposait uniquement une forme bâtie traduite par la typologie rez-de-chaussée + 1 étage + combles. A travers le PLU, l'objectif est de conserver la forme bâtie traditionnelle du centre ancien en s'assurant de ne pas dépasser une certaine hauteur. En cas de combles, le PLU est un peu plus souple concernant la hauteur du pied qui peut être inférieur ou égal à 1,3 m contre 1 m dans le POS.

Tout comme dans le règlement du POS, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est très précis et détaillé dans le PLU et réglemente les clôtures, les façades, les toitures, etc. L'objectif est de garantir une insertion paysagère harmonieuse des nouvelles constructions dans l'espace bâti du centre ancien.

L'article 12 du règlement du POS imposait la création de 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le règlement du PLU a été simplifié et impose la création de 2 places pour tout logement créé. Dans les deux documents, il est également demandé la création d'une place en fonction de la surface de plancher de différentes activités

Les règles du PLU favorisent le maintien et le développement d'espaces verts, tout comme celles du POS, mais elles sont plus contraignantes et plus précises. En effet, dans le PLU, une superficie minimale d'espaces verts (20%) par unité foncière est exigée et les haies monospécifiques sont interdites, pour améliorer la qualité paysagère et écologique.

Dans le POS, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) était réglementé et fixé à 0,80. Il est supprimé dans le PLU.

Les extensions urbaines plus récentes :

Dans le POS, ces secteurs correspondent aux zones UE (habitat mixte), UG (habitat isolé ou en bande), UJ et UN (activités économiques) et UH (habitat isolé). Dans le PLU, ils correspondent aux zones UD (habitat pavillonnaire à densifier), UG (habitat pavillonnaire), UH (habitat isolé) et UI (activités économiques).

Pour les zones à dominante d'habitat, le règlement du PLU, tout comme celui du POS, favorise la mixité fonctionnelle en autorisant l'implantation de quelques activités économiques. Le règlement du PLU ajoute néanmoins la notion de compatibilité avec le voisinage des habitations afin de limiter les nuisances potentielles et préserver la qualité du cadre de vie.

Le PLU affirme davantage la volonté de préserver la morphologie urbaine existante dans cette zone. En effet, l'article 6 impose un recul minimal par rapport à l'alignement des voies mais aussi par rapport aux limites séparatives des parcelles. Le règlement du POS imposait un recul par rapport aux voies mais pas par rapport aux limites séparatives, les constructions pouvaient s'implanter soit sur limite soit avec un recul minimal.

Concernant la hauteur des constructions, le règlement du PLU est plus précis et fixe une hauteur maximale à 7 mètres hors tout. Le règlement du POS ne fixait pas de hauteur précise et imposait uniquement une forme bâtie traduite par la typologie rez-de-chaussée + 1 étage + combles. A travers le PLU, l'objectif est de conserver la forme bâtie traditionnelle de la zone en s'assurant de ne pas dépasser une certaine hauteur. En cas de combles, le PLU est un peu plus souple concernant la hauteur du pied qui peut être inférieur ou égal à 1,3 m contre 1 m dans le POS.

Tout comme dans le règlement du POS, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est très précis et détaillé dans le PLU et réglemente les clôtures, les façades, les toitures, etc. L'objectif est de garantir une insertion paysagère harmonieuse des nouvelles constructions dans l'espace bâti existant.

L'article 12 du règlement du POS imposait la création de 2 places de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Le règlement du PLU a été simplifié et impose la création de 2 places pour tout logement créé. Dans les deux documents, il est également demandé la création d'une place en fonction de la surface de plancher de différentes activités

Les règles du PLU favorisent le maintien et le développement d'espaces verts, tout comme celles du POS, mais elles sont plus contraignantes et plus précises. En effet, dans le PLU, une superficie minimale d'espaces verts par unité foncière est exigée et les haies monospécifiques sont interdites, pour améliorer la qualité paysagère et écologique.

Dans le POS, le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) était réglementé. Il est supprimé dans le PLU.

Pour les zones à dominante d'activités économiques, le règlement permet l'installation d'activités répondant à la vocation de la zone.

Dans les deux documents, une implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives est exigée.

Dans le POS, l'emprise au sol était fixée à 50%. Dans le PLU, elle est également à 50% dans le secteur UIB mais elle portée à 60% dans le secteur U1a afin de favoriser la densité.

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres dans le POS. Les règles ont été adaptées dans le PLU qui fixe à 15 mètres la hauteur maximale des bâtiments d'activités et à 9 mètres au faitage la hauteur maximale pour les habitations.

Tout comme dans le règlement du POS, l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est très précis et détaillé dans le PLU et réglemente notamment les clôtures, les façades, les toitures, etc. L'objectif est de garantir une insertion paysagère harmonieuse des nouvelles constructions et d'apporter un traitement qualitatif des fronts bâtis et entrées de ville, comme énoncé dans le PADD, notamment pour la zone U1b.

Les règles de stationnement ont été édictées en fonction de la destination des constructions pour répondre aux besoins engendrés par les activités. Dans les deux documents, le stationnement doit être réalisé en dehors du domaine public.

Les règles du PLU favorisent le maintien et le développement d'espaces verts, tout comme celles du POS, mais elles sont plus contraignantes et plus précises. En effet, dans le PLU, une superficie minimale d'espaces verts par unité foncière est exigée et les haies monospécifiques sont interdites, pour améliorer la qualité paysagère et écologique.

Zones d'urbanisation future

Dans le POS, la zone d'urbanisation future est classée en NA (1NA, 2NA, 3NA, 4NA, NA-UGa et NA-UGb). Dans le PLU, elle est classée en zone 2AU.

Le règlement du POS est détaillé et adapté en fonction de la vocation future de chaque secteur délimité. Par exemple, la zone 2NA est à vocation d'habitat, la zone 3NA à vocation de constructions groupées ou lotissement, la zone 4NA est à vocation d'équipements médicaux, sociaux ou administratifs, la zone NA-UGa est à vocation de lotissement avec une diversité de densité, la zone NA-UGb est à vocation d'habitat individuel groupé et/ou petits collectifs.

Le règlement de la zone 2AU du PLU est volontairement minimaliste car la zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme et les règles seront donc rédigées le cas échéant.

Comparaison réglementaire entre les zones agricoles du POS et du PLU

Pour l'espace agricole, les règles du POS et celles du PLU sont globalement similaires. L'objectif est de limiter la constructibilité pour préserver les terres agricoles et permettre uniquement l'implantation de bâtiments agricoles et d'habitations nécessaires à cette activité et sous certaines conditions.

Le PLU ajoute des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 ainsi qu'un secteur Ap et renforce leur préservation pour des raisons paysagères notamment.

L'article 6 du règlement du PLU limite davantage la densification de la zone en imposant un recul minimal de 20 mètres par rapport à toutes les voies alors que celui du POS imposait un recul minimal de 10 mètres par rapport aux routes départementales et 6 mètres par rapport aux autres voies. Par rapport aux limites séparatives, un retrait d'au moins 6 mètres est exigé dans les deux documents.

La principale différence est observée à l'article 8. En effet, le règlement du POS imposait une distance minimale de 6 mètres entre deux bâtiments non contigus situés sur une même propriété. A l'inverse, le règlement du PLU exige que tous les bâtiments d'une même propriété soient situés le plus proche possible les uns des autres pour former un ensemble compact. L'objectif recherché est de limiter le mitage de l'espace agricole.

Alors que l'article 9 n'était pas réglementé dans le POS, celui du PLU limite la surface des extensions pour les constructions à usage d'habitation. L'objectif est avant tout de favoriser l'activité agricole et de limiter d'une manière générale l'urbanisation de la zone.

Les règles de hauteur sont identiques dans le POS et le PLU, soit 9 mètres maximum au faitage pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments agricoles. Ces règles de hauteur ont été conservées car elles sont adaptées au type de bâtiment projeté et permettent une certaine intégration paysagère.

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions est moins précis dans le PLU que dans le POS mais la collectivité se laisse la possibilité de refuser un projet qu'elle jugerait incompatible avec son environnement. L'objectif principal reste le même, c'est-à-dire garantir une bonne insertion paysagère des constructions et aménagements mais le PLU ajoute la prise en compte des continuités écologiques en stipulant que les clôtures ne devront pas empêcher le passage de la faune locale.

Les règles de stationnement sont identiques dans les deux documents et relativement simples. Elles assurent que le stationnement réponde aux besoins des constructions et qu'il soit réalisé en dehors du domaine public.

Les règles en matière d'espaces libres et de plantations ne sont pas tout à fait similaires entre le POS et le PLU mais elles visent le même objectif : l'insertion paysagère des constructions et aménagements autorisés dans la zone, et la préservation des espaces et éléments à fort enjeu environnemental. Le règlement du PLU ajoute le développement d'essences végétales locales et diversifiées pour favoriser la biodiversité.

Comparaison règlementaire entre les zones naturelles du POS et du PLU

D'une manière globale, le règlement du PLU limite fortement l'urbanisation des zones naturelles et autorise seulement quelques occupations et utilisations du sol liées à la vocation du secteur défini, notamment pour le secteur à vocation de loisirs NL, le secteur des anciennes carrières NC, le secteur d'habitat isolé NH et le secteur à préserver N. La même démarche est observée dans le POS, plusieurs secteurs à vocations différentes ont été définis et le règlement limite les occupations du sol en fonction de ces vocations.

Concernant l'implantation des constructions, tout comme dans le POS, le règlement du PLU impose un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives des parcelles, afin de limiter la densification de la zone. En revanche, concernant l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, l'article 8 n'est pas règlementé dans le PLU alors qu'une distance d'au moins 4 mètres est demandé dans le POS. La démarche poursuivie dans le PLU vise à ne pas empêcher la proximité entre deux bâtiments afin de ne pas favoriser le mitage de l'espace.

Le PLU limite plus fortement la constructibilité en imposant une emprise au sol maximale pour les extensions à usage d'habitation dans le secteur NH et pour toute construction dans le secteur NL. L'article 9 n'est en effet pas règlementé dans le POS.

Les règles du PLU sont également plus restrictives en matière de hauteur des constructions pour améliorer l'insertion paysagère. En effet, la hauteur est limitée à 3 mètres en zone N, ainsi que 4 et 7 mètres respectivement en secteur NL et NH. Cette différence s'explique par la hauteur moyenne plus importante des bâtiments en NH puisqu'il s'agit de logements et un peu moins haute sur le camping en NL.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les règles sont plus détaillées dans le règlement du POS mais dans le PLU, la collectivité se laisse la possibilité de refuser tout projet jugé incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. L'objectif principal reste le même, c'est-à-dire garantir une bonne insertion paysagère des constructions et aménagements mais le PLU ajoute la prise en compte des continuités écologiques en stipulant que les clôtures ne devront pas empêcher le passage de la faune locale.

Les règles de stationnement sont identiques dans les deux documents et relativement simples. Elles assurent que le stationnement réponde aux besoins des constructions et qu'il soit réalisé en dehors du domaine public.

Les règles en matière d'espaces libres et de plantations ne sont pas tout à fait similaires entre le POS et le PLU mais elles visent le même objectif : l'insertion paysagère des constructions et aménagements autorisés dans la zone, et la préservation des espaces et éléments à fort enjeu environnemental. Le règlement du PLU ajoute le développement d'essences végétales locales et diversifiées pour favoriser la biodiversité.

Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables illustre les grandes orientations du projet de territoire de Freneuse. Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions nécessaires au respect des objectifs du développement durable. Il doit ainsi assurer l'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Objectifs du PADD	Justifications
1 / Freneuse, commune accueillante : Poursuivre une croissance démographique raisonnablement positive en adéquation avec les caractéristiques communales	
Assurer le parcours résidentiel de toutes les tranches d'âges	L'objectif de la commune est de permettre le maintien de la population et l'apport de nouveaux habitants au cours des années à venir. C'est pourquoi, au regard des caractéristiques du parc de logements actuel, il convient de diversifier la taille et la typologie des logements afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et notamment les jeunes ménages et les personnes âgées.
Tendre vers 25% de logements sociaux	Depuis plusieurs décennies, la part de logements sociaux à Freneuse approche les 25%. La municipalité souhaite poursuivre cette démarche dans le cadre du développement à venir de son parc de logements. Il s'agit d'une volonté politique forte puisque la commune n'est pas soumise aux exigences de la loi SRU en la matière. Toutefois, l'objectif de la municipalité est de favoriser une véritable mixité sociale à l'échelle du territoire communal et ainsi de répondre aux besoins de l'ensemble de la population comme indiqué précédemment. Cela se traduit par l'utilisation via le règlement du L.151-15 du code de l'urbanisme permettant d'imposer de la mixité de l'habitat dans certaines opérations de construction.
Maintenir et permettre l'implantation d'équipements publics et de services	La municipalité visant une augmentation du nombre d'habitants dans les années à venir, il convient d'anticiper les besoins en équipements publics. C'est pourquoi, l'objectif est de maintenir l'offre actuelle, qui est relativement bien développée et qui participe à l'attractivité du territoire, tout en permettant une adaptation et une évolution de ceux-ci en lien avec les besoins de la population future. Cette orientation répond également à la volonté de la commune de permettre la création d'un équipement public de service d'intérêt général et d'un pôle santé.
Améliorer l'organisation des pôles de vie	Cette orientation s'inscrit dans le cadre de l'évolution des modes de vie et des modes de déplacements qui vise notamment une mixité fonctionnelle des espaces et une atténuation de l'usage de l'automobile. C'est pourquoi, il convient d'améliorer l'organisation des pôles de vie de la commune et en particulier l'aménagement des abords de la RD113 pour une meilleure intégration paysagère et urbaine.
Renforcer les services et commerces de proximité	Afin d'améliorer la qualité du cadre de vie pour les habitants et l'attractivité de la commune, l'objectif est de permettre le développement de l'offre en commerces et services de proximité aussi bien dans le centre ancien que dans les quartiers à dominante résidentielle sous condition de compatibilité avec le voisinage.

Objectifs du PADD	Justifications
2 / Freneuse, commune dynamique : Favoriser le développement économique et commercial de Freneuse à l'échelle intercommunale et dans sa complémentarité avec l'agglomération bonniéroise	
Soutenir le développement de la zone d'activités économiques Portes de l'Île de France	La zone d'activités communautaire bénéficie d'atouts en termes de localisation et d'accessibilité et présente un potentiel d'évolution. C'est pourquoi, la municipalité de Freneuse souhaite soutenir son développement, notamment pour permettre l'installation d'entreprises artisanales, de bureaux ou d'équipements publics. Le développement de cette zone permettra également la création d'emplois locaux.
Permettre à l'activité économique de s'étoffer sur Freneuse	Cette orientation concerne plus particulièrement les deux principaux pôles commerciaux de la commune : le Clos Prieur et à la croisée de la rue Charles de Gaulle et de la RD113. En effet, ceux-ci comportent des possibilités pour l'implantation de nouvelles activités. La municipalité souhaite donc optimiser ce foncier disponible. La localisation de ces zones est particulièrement intéressante puisqu'elle minimise les nuisances pour les habitants.
Préserver une agriculture pérenne	En tant qu'activité économique, l'agriculture est liée au développement de la commune de Freneuse et a façonné son territoire. Le choix a été fait de préserver les principales terres agricoles et de permettre aux exploitations de pérenniser leur activité sur la commune.
Anticiper les besoins des entreprises en communication numérique	L'accès aux communications numériques est un enjeu important sur le plan économique. Le développement de celles-ci doit permettre la réduction des déplacements et l'amélioration de la compétitivité des entreprises. Ainsi, Freneuse souhaite développer les réseaux numériques sur son territoire et en particulier dans les zones d'activités et les zones d'urbanisation future.
Donner des possibilités d'évolution ou de requalification aux anciennes carrières	L'activité d'extraction fait partie de l'histoire de la commune. Aujourd'hui fermées pour la plupart, les carrières marquent le paysage de Freneuse. Le choix a été fait de donner des possibilités d'évolution ou de requalification à ces sites pour ne pas les exclure du projet de développement global de la commune et pour encourager l'installation d'une nouvelle activité ou bien un réaménagement paysager.

Objectifs du PADD	Justifications
3 / Freneuse, commune au cadre de vie agréable : Préserver les espaces identitaires de Freneuse en adéquation avec leurs fonctions passées, présentes et à venir	
Préserver les zones naturelles et les zones agricoles	Bénéficiant d'un environnement naturel et agricole remarquable (berges de Seine, espaces forestiers, espaces agricoles), la commune souhaite préserver ses atouts paysagers et environnementaux. Cette mesure favorise la préservation des continuités écologiques mais également la qualité du cadre de vie. Elle se traduit notamment par la limitation des surfaces d'extensions pour une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles. En effet, seule une zone IIAU a été inscrite au PLU, les autres secteurs dédiés au développement de l'habitat sont tous situés à l'intérieur des espaces urbanisés. Même si les écosystèmes urbains peuvent éventuellement en pâtir, il semblait plus important aux élus de préserver les espaces hors agglomération, qui ont des enjeux forts à Freneuse comme identifié dans le diagnostic. De nombreux éléments naturels font également l'objet de mesures de protections spécifiques par le zonage.
Maintenir et valoriser le caractère rural du centre bourg	Le centre ancien de Freneuse témoigne de l'histoire de la commune. Les constructions et les espaces verts privés sont autant d'éléments qui ont façonné l'identité de la commune. La municipalité a la volonté de maintenir et de valoriser ce caractère rural particulier du centre bourg et portera une attention particulière à l'intégration des nouvelles constructions dans cet environnement.
Traiter les franges urbaines, les haies et les cœurs d'ilots	La volonté de la commune est ici de favoriser le maintien ou le développement de transitions entre l'espace bâti et les espaces naturels et agricoles, notamment dans un objectif de qualité paysagère. Il s'agit également de préserver et de valoriser les cœurs d'ilots non bâtis au sein du tissu ancien ainsi que les haies existantes, en raison de leur qualité paysagère et environnementale. Celles-ci font notamment l'objet de mesures de protection pour pérenniser leur rôle au sein des continuités écologiques locales.
Conforter les espaces de loisirs et le tourisme	Au travers de cette orientation, l'objectif est de mettre en valeur les atouts du territoire: un cadre de vie privilégié (à l'entrée de la Boucle de Moisson et à proximité du PNR du Vexin Français) et favorable au développement du tourisme vert (berges de Seine, patrimoine bâti, etc.).
Permettre la requalification paysagère des anciens sites de carrières	Situées en zones remarquables, les anciennes carrières présentent un potentiel de requalification important. Ainsi, la municipalité souhaite autoriser la requalification de ces sites dans un souci d'amélioration des paysages et de l'environnement, mais également pour maintenir les activités économiques locales profitant du site.

Objectifs du PADD	Justifications
4 / Freneuse, commune fonctionnelle : Assurer un développement urbain cohérent et organisé	
Optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine actuelle	Ayant la volonté de s'inscrire dans un urbanisme durable et de limiter la consommation de l'espace, la municipalité souhaite optimiser le foncier intra-urbain tout en garantissant le maintien d'espaces verts de qualité.
Privilégier les opérations connectées à l'existant	Cet objectif vise un développement cohérent et économe en foncier, notamment à travers la réalisation de bouclage viaire, la localisation des nouvelles zones d'urbanisation à proximité des pôles d'activités et dans la continuité de l'enveloppe urbaine existante.
Viser une amélioration des circulations et des liens interquartiers	La commune souhaite développer les liaisons entre les différents quartiers anciens et récents, en créant de nouveaux espaces de circulation, en favorisant les connexions en direction des pôles commerciaux et des équipements, et en optimisant le stationnement.

Exposé des choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur des Balloches

Localisation	Justifications
Rue Solange Boutel et rue des Balloches.	<p>Le secteur des Balloches est un site stratégique pour la commune car il constitue une réserve foncière de 2 ha située au cœur du tissu urbain existant.</p> <p>Le site dispose d'atouts en termes d'accessibilité (proximité avec la RD 113 et la gare de Bonnières), de visibilité (en entrée de ville) et de qualité paysagère (vue sur la vallée de la Seine depuis le site).</p> <p>Le secteur des Balloches présente une opportunité d'optimiser le potentiel foncier (objectif du PADD : optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine actuelle) de la commune et de réaliser un aménagement cohérent, notamment en créant une articulation entre la zone d'activités et la zone résidentielle.</p>
Orientations	Justifications
Implantation de l'habitat collectif aux pourtours de la parcelle et implantation de l'habitat individuel au centre.	<p>Cette mesure permet à la fois de participer à la diversification du parc de logements, par la création de logements collectifs et individuels, et de favoriser une certaine densité (objectifs du PADD).</p> <p>De plus, l'implantation des bâtiments a été choisie dans le but de respecter la morphologie urbaine globale de la commune en rappelant la typologie de « couronne bâtie ».</p>
<p>Réalisation d'une desserte principale en « L » de la parcelle, comportant un double sens de circulation.</p> <p>Réalisation d'une desserte secondaire privilégiant les modes doux.</p>	<p>La desserte principale en « L » permet de désenclaver la parcelle en reliant entre-elles les rues Solange Boutel et des Balloches. Grâce à ce bouclage viaire, le site sera bien connecté au reste du quartier, assurant une cohérence urbaine avec le tissu existant (objectif du PADD).</p> <p>La desserte secondaire assure une connexion Nord-Sud et participe au développement des modes de déplacements doux (volonté de conserver et développer les modes doux dans le PADD) en limitant l'accès aux voitures (sens unique et réservé aux riverains).</p>

Orientations	Justifications
<p>Réserver une large place aux espaces publics :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager une placette publique à l'angle de la voie de desserte principale - Préserver l'espace vert le long de la ravine du Val Guyon - Porter attention à l'aménagement des espaces communs et préserver leur caractère arboré 	<p>Ces mesures assurent la préservation du caractère verdoyant du site et favorise les lieux de rencontre pour les habitants (placette publique).</p> <p>De plus, l'espace vert présente également un intérêt récréatif et pour la rétention des eaux pluviales.</p>
<p>La hauteur maximale des immeubles collectifs est fixée à R+2+Combles ou Toiture-terrasse, et l'implantation doit se faire avec un recul de 5 m minimum par rapport aux rues Solange Boutel et des Balloches.</p> <p>Création d'une alternance entre les logements collectifs et les logements intermédiaires de type R+1+Combles ou Toiture-terrasse.</p> <p>Implantation possible de maisons individuelles le long de la rue Solange Boutel ou d'une impasse connectée à la rue des Balloches.</p>	<p>L'objectif est ici de permettre la réalisation de formes innovantes d'habitat qui assurent une certaine densité et une diversification du parc de logements de la commune (objectif du PADD).</p> <p>L'alternance entre les logements collectifs et les logements intermédiaires, de hauteurs différentes, crée une dynamique architecturale et urbaine et évite la formation d'un front bâti continu.</p> <p>L'implantation choisie en recul d'au moins 5 m a pour but de respecter la morphologie existante du quartier ainsi que l'ensoleillement des constructions riveraines.</p> <p>Le choix a été fait de privilégier l'implantation des maisons individuelles en cœur d'îlot mais en laissant la possibilité d'une implantation sur les pourtours afin d'assurer une meilleure intégration urbaine grâce à la variation morphologique des constructions.</p>

Orientations	Justifications
<p>Assurer la réalisation d'un système intégré de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Préserver les espaces de pleine terre situés en contrebas de la parcelle.</p> <p>Préserver la ravine et installer des noues paysagères.</p>	<p>Au regard de la proximité du site avec la Seine et de la déclivité du terrain, la gestion des eaux pluviales apparaît comme un enjeu majeur pour limiter le risque d'inondation par débordement de la Seine ou par ruissellement lors de fortes précipitations.</p> <p>Les orientations choisies limitent l'imperméabilisation des sols et favorisent la récupération des eaux pluviales.</p>
<p>Réaliser environ 90 logements sur la parcelle en respectant une densité résidentielle de 35 à 50 logements par hectare.</p> <p>Assurer une place prépondérante aux immeubles collectifs (environ 2/3 des logements).</p> <p>Réaliser 30% de logements sociaux et en accession sociale.</p>	<p>Le choix de réaliser entre 35 et 50 logements par hectare assure une densité certaine qui optimise le foncier et limite l'étalement urbain (objectifs du PADD).</p> <p>Dans ce sens, les immeubles collectifs seront privilégiés même si une mixité des typologies d'habitat est demandée et même imposée par le règlement.</p> <p>La part de logements sociaux à réaliser permettra de contribuer à l'effort de diversification sociale du parc et de tendre vers l'objectif de 25% de logements sociaux à l'échelle de la commune tel que défini dans le PADD.</p>
<p>Créer des espaces végétalisés sous forme de jardins semi-privatifs pour les immeubles collectifs et de jardins privés pour les maisons individuelles.</p>	<p>Cette orientation a pour but, à la fois, d'assurer un cadre de vie agréable pour les habitants et de conserver des espaces perméables aux eaux pluviales.</p>
<p>Prendre en compte l'assainissement et la gestion des déchets.</p>	<p>L'objectif est de prendre en compte l'assainissement et la gestion des déchets le plus en amont possible afin de garantir une meilleure intégration de ces éléments techniques dans l'aménagement.</p>
<p>Créer 2 places de stationnement par logement (1 place par logement social).</p> <p>Réaliser un parc de stationnement mutualisé de l'ordre de 35 places et situé en frange sud du site.</p> <p>Privilégier la réalisation de parkings semi-enterrés pour les stationnements à la parcelle.</p>	<p>Le nombre de places de stationnement choisi respecte les ratios définis dans le règlement du PLU de la zone UD.</p> <p>La mutualisation du stationnement permet de limiter la consommation du foncier destiné à cet usage, de limiter également les coûts et de maîtriser la place de la voiture sur le site.</p> <p>Le choix a été fait de privilégier, lorsque la déclivité du terrain le permet, la réalisation de parkings semi-enterrés pour les stationnements à la parcelle des immeubles collectifs, pour favoriser leur intégration.</p>

Secteur 2AU

Localisation	Justifications
Chemin de Bonnières à Méricourt	Le site d'urbanisation future se situe en continuité de l'espace bâti existant et sur une superficie limitée d'environ 2 ha afin de maîtriser l'étalement urbain. Privilégier les opérations connectées à l'existant est en effet un objectif du PADD.
Orientations	
Atteindre une densité minimale de 35 logements/ha	Le choix de fixer une densité minimale de 35 logements par hectare assure une densité certaine qui optimise le foncier et limite l'étalement urbain (objectifs du PADD).
Créer une voie d'une largeur minimale de 8 mètres comprenant un aménagement paysager.	L'orientation assure la réalisation d'un accès sécurisé et optimisé, dans le prolongement de l'emplacement réservé ER2a.
Créer un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales	Le choix a été fait de délimiter un secteur dédié à la gestion des eaux pluviales par la création d'un bassin de rétention au niveau de la pointe Ouest du site.

Explication des choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit

Explication des choix retenus pour la délimitation des zones et le règlement

Le territoire communal a été divisé en quatre grandes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1) Les zones urbaines : zones U

Sont classés en zones U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics, existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA

Justification du zonage

La zone UA correspond au **centre ancien** de la commune. Le zonage a été fait selon les caractéristiques urbaines, architecturales et historiques de cet ensemble bâti et reprend quasiment les limites de la zone UA du POS correspondant au secteur plus dense et plus ancien de la commune. Quelques constructions situées dans la partie Nord de la rue Charles de Gaulle et présentant les mêmes caractéristiques urbaines et architecturales que le reste de la zone ont été incluses en UA. L'objectif principal de la commune, au travers de ce découpage de la zone UA, a été d'identifier l'ensemble bâti constituant le cœur ancien dans le but notamment de le préserver et de le valoriser. A noter que la délimitation des zones constructibles en bordure de Seine a été réalisée en fonction du PPRi.

Justification du règlement

La vocation de la zone UA est à **dominante résidentielle** mais la **mixité fonctionnelle** est présente et à développer. C'est pourquoi, le règlement autorise la construction de nouvelles habitations mais également les extensions de l'existant. Ces mesures favorisent la **densification de l'espace bâti**, comme prévu dans le PADD, et offrent des possibilités de développement aux propriétaires. Dans un souci de mixité fonctionnelle et pour favoriser un développement mesuré de l'activité économique au sein de l'espace bâti, certaines activités (notamment artisanales et commerciales) sont également autorisées en zone UA. Néanmoins, afin de **préserver la qualité de vie** des habitants, les activités susceptibles d'engendrer des nuisances sont interdites. La relation de compatibilité demandée entre l'activité et l'habitat permet à la collectivité d'examiner au cas par cas la bonne insertion urbaine de chaque projet au sein du centre ancien.

Parallèlement, le règlement interdit certaines occupations du sol susceptibles d'engendrer des problèmes d'insertion paysagère et des nuisances, et qui sont d'emblée incompatibles avec la vocation de la zone UA, comme par exemple les dépôts, les stockages et les décharges.

Le développement de la **mixité sociale** est une volonté politique forte de la commune de Freneuse qui exprime au travers de son PADD son objectif d'atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire. Cette volonté se traduit concrètement dans le règlement du PLU puisque l'article 2 de la zone UA stipule qu'au-delà de 4 logements créés, 1 logement locatif social soit être réalisé par tranche de 4 logements entamée. La commune s'assure ainsi de la réalisation de logements sociaux pour la plupart des opérations d'aménagement d'ensemble.

A travers l'article 3, le règlement assure les **conditions de desserte optimales** des terrains en fonction de l'opération projetée et de bonnes conditions de sécurité concernant la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une **limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol**.

Le **respect de la morphologie urbaine du centre ancien** est un objectif important pour la commune. Cet objectif est traduit à l'article 6 du règlement du PLU pour la zone UA qui privilégie (sauf exception) une implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ; un recul d'au moins 3 mètres est permis si un mur plein d'au moins 2 mètres de hauteur est réalisé ou maintenu le long de l'emprise. Cette mesure est relativement stricte et vise à **conserver le front bâti** souvent observé dans le centre ancien. Comme exprimé dans le PADD, la commune souhaite **maintenir et valoriser le caractère rural** du centre-bourg.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la réglementation est plus souple mais permet également de conserver les caractéristiques actuelles du centre-bourg. En effet, l'article 7 permet une implantation soit sur limite soit avec un retrait d'au moins 4 mètres.

La commune souhaite assurer une bonne **intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions** par rapport à l'existant en zone UA. C'est pourquoi, l'article 10 du règlement du PLU fixe la hauteur maximale des constructions à 9 mètres au faîtage afin de favoriser une **volumétrie similaire** à celle observée aujourd'hui dans le centre-bourg, c'est-à-dire une typologie R+1+C (rez-de-chaussée comportant un étage et des combles). Dans le même objectif, le règlement précise qu'en cas de combles, la hauteur du pied est limitée à 1,3 m maximum.

Afin de garantir cette bonne insertion paysagère des constructions dans le centre-bourg et ainsi le valoriser, les prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions sont précises et relativement restrictives. La municipalité se laisse la possibilité de refuser un projet si elle le juge incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et incite les citoyens à consulter le **cahier de recommandations architecturales** annexé au dossier de PLU. Enfin, l'article 11 favorise également l'usage de certaines formes et de certains matériaux en cas de réhabilitation, de travaux sur les façades, les ouvertures, la réalisation de clôtures et de toitures. Sur ce dernier point, le règlement impose une toiture à deux pans comportant un angle compris entre 35° et 45° afin de respecter la forme traditionnelle du bâti. Toutefois, pour **favoriser les projets respectueux de l'environnement**, cette exigence sur les toitures peut ne pas être observée dans le cas de constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée.

Afin d'anticiper les **besoins en stationnement**, l'article 12 impose la réalisation d'au moins 2 places par logement créé et, au-delà de 4 logements créés, une place supplémentaire par tranche de 2 logements. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement en fonction de la surface de plancher. Pour **favoriser l'usage des modes actifs de déplacements**, il est exigé la réalisation d'emplacements pour les vélos dans le cas d'opérations à destination d'habitation ou de bureaux engendrant la création de plus de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Afin de **mettre en valeur le centre-bourg** et le cadre de vie mais aussi pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, des règles relativement strictes en matière d'espaces libres et de plantations ont été définies. C'est pourquoi, les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu et les haies monospécifiques sont interdites. De plus, au moins 20% de l'unité foncière devra rester en pleine terre et un arbre de haute tige doit être planté tous les 150 m² d'espace non construit.

La zone UD

Justification du zonage

La zone UD délimite un **secteur pavillonnaire** situé dans le prolongement du centre ancien (zone UA). Cette **zone tampon** relie le centre ancien de la commune et la zone d'activités au Sud-Ouest. La zone UD est donc un **espace de développement stratégique** devant faire le lien entre les espaces précédemment cités et devant faire l'objet d'une **densification urbaine**. Le secteur des Balloches actuellement en friche fait l'objet d'un projet d'urbanisation et est, à ce titre, classé en sous-secteur UDa avec une réglementation adaptée.

Justification du règlement

Tout comme la zone UA, la vocation de la zone UD est à dominante résidentielle mais la **mixité fonctionnelle** est à développer. C'est pourquoi, le règlement autorise la construction de nouvelles habitations, et leur extension dans une certaine mesure, mais également le développement mesuré de l'activité économique en autorisant certaines activités (notamment commerciales et de bureaux). Néanmoins, afin de **préserver la qualité de vie** des habitants, les activités susceptibles d'engendrer des nuisances sont interdites. La relation de compatibilité demandée entre l'activité et l'habitat permet à la collectivité d'examiner au cas par cas la bonne **insertion urbaine** de chaque projet au sein de ce tissu pavillonnaire.

Parallèlement, le règlement interdit certaines occupations du sol susceptibles d'engendrer des problèmes d'insertion paysagère et des nuisances, et qui sont d'emblée incompatibles avec la vocation de la zone UD, comme par exemple les dépôts, les stockages et les décharges, les constructions à usage agricole, etc.

Le développement de la **mixité sociale** est une volonté politique forte de la commune de Freneuse qui exprime au travers de son PADD l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire. Cette volonté se traduit concrètement dans le règlement du PLU puisque l'article 2 de la zone UD stipule qu'au-delà de 4 logements créés, 1 logement locatif social soit être réalisé par tranche de 4 logements entamée. La commune s'assure ainsi de la réalisation de logements sociaux pour la plupart des opérations d'aménagement d'ensemble.

Afin de préserver des **espaces de respiration au sein du tissu bâti**, le choix a été fait de définir, au sein de cette zone UD, des secteurs à constructibilité limitée correspondant principalement à des cœurs d'îlots verts. A l'intérieur de ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, le règlement limite strictement l'urbanisation à une intervention sur un bâtiment existant, notamment les extensions mais si elles sont limitées (30% d'emprise au sol supplémentaire sont imposés), à la construction de piscines, et à la construction d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout (donc de gabarit limité).

A travers l'article 3, le règlement assure les **conditions de desserte optimales** des terrains en fonction de l'opération projetée et de bonnes conditions de sécurité concernant la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Le choix a été fait d'interdire tout nouvel accès débouchant sur la rue des Ecoliers pour des raisons de sécurité.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au **réseau collectif**. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une **limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol**.

Concernant l'implantation des constructions, le règlement de la zone UD est volontairement restrictif afin de **conserver la morphologie urbaine existante** (recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées) mais également afin de densifier l'espace bâti (implantation sur au moins une limite séparative pour les constructions principales). Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plus souples pour le sous-secteur UDa. Globalement, les règles édictées pour le sous-secteur UDa ont été spécialement adaptées pour permettre la réalisation du projet porté par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur le

secteur des Balloches. Ainsi, l'article 7 permet dans ce sous-secteur UDa une implantation soit sur limite soit en retrait par rapport à celle-ci. De même, l'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle n'est pas règlementée en UDa alors que le règlement impose, dans le reste de la zone UD, une implantation soit contigüe soit à une distance d'au moins 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 9 mètres hors tout pour **conserver les gabarits existants** dans la zone et pour rester en harmonie avec le centre ancien qui se trouve dans le prolongement de la zone UD.

Concernant le sous-secteur UDa, une hauteur plus importante est permise pour **favoriser la densité résidentielle**. C'est pourquoi, les constructions pourront atteindre 12 mètres au faitage, ce qui correspond à une typologie R+2+C non aménageables (rez-de-chaussée avec deux étages et des combles non aménageables).

Afin de garantir cette bonne **insertion paysagère des constructions**, les prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions restent précises même si elles sont moins nombreuses que pour la zone UA. La municipalité se laisse la possibilité de refuser un projet si elle le juge incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et incite les citoyens à consulter le **cahier de recommandations architecturales** annexé au dossier de PLU. L'article 11 règlement la hauteur et la forme des clôtures et privilégie les toitures traditionnelles à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Afin d'anticiper les **besoins en stationnement**, l'article 12 impose la réalisation d'au moins 2 places par logement créé et, au-delà de 4 logements créés, une place supplémentaire par tranche de 2 logements. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement en fonction de la surface de plancher. Pour **encourager l'usage des modes actifs de déplacements**, il est exigé la réalisation d'emplacements pour les vélos dans le cas d'opérations à destination d'habitation ou de bureaux engendrant la création de plus de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Afin de **mettre en valeur le cadre de vie** mais aussi pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, des règles relativement strictes en matière **d'espaces libres et de plantations** ont été définies. C'est pourquoi, les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu et les haies monospécifiques sont interdites. De plus, au moins 30% de l'unité foncière devra rester en pleine terre et un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m² d'espace non construit et par tranche de 2 places de stationnement créées.

La zone UG

Justification du zonage

La zone UG correspond au secteur pavillonnaire situé sur la frange Sud-est de l'espace bâti, notamment le long des rues des Grands Champs et des Marronniers, et au secteur pavillonnaire et d'habitat collectif situé en entrée de ville Ouest (rue Solange Boutel), et entrée de ville Sud-est (RD113).

Un sous-secteur UGa a également été délimité pour prendre en compte le secteur de lotissement plus dense, composé de maisons individuelles, mitoyennes et de petits collectifs.

Justification du règlement

Afin de conserver la vocation résidentielle de la zone UG, le règlement autorise la construction de nouvelles habitations, et leur extension dans une certaine mesure, mais également le développement mesuré de l'activité économique en autorisant certaines activités (notamment commerciales, artisanales et de bureaux). Néanmoins, afin de **préserver la qualité de vie** des habitants, les activités susceptibles d'engendrer des nuisances sont interdites. La relation de compatibilité demandée entre l'activité et l'habitat permet à la collectivité d'examiner au cas par cas la bonne **insertion urbaine** de chaque projet au sein de ce tissu pavillonnaire.

Parallèlement, le règlement interdit certaines occupations du sol susceptibles d'engendrer des problèmes d'insertion paysagère et des nuisances, et qui sont d'emblée incompatibles avec la vocation de la zone UG, comme par exemple les dépôts, les stockages et les décharges, les constructions à usage agricole, etc.

Le développement de la **mixité sociale** est une volonté politique forte de la commune de Freneuse qui exprime au travers de son PADD l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire. Cette volonté se traduit concrètement dans le règlement du PLU puisque l'article 2 de la zone UG stipule qu'au-delà de 4 logements créés, 1 logement locatif social soit être réalisé par tranche de 4 logements entamée. La commune s'assure ainsi de la réalisation de logements sociaux pour la plupart des opérations d'aménagement d'ensemble.

Afin de préserver des **espaces de respiration au sein du tissu bâti**, le choix a été fait de définir, au sein de cette zone UG, des secteurs à constructibilité limitée correspondant principalement à des cœurs d'îlots verts. A l'intérieur de ces secteurs identifiés sur le plan de zonage, le règlement limite strictement l'urbanisation à une intervention sur un bâtiment existant, notamment les extensions mais si elles sont limitées (30% d'emprise au sol supplémentaire sont imposés), à la construction de piscines, et à la construction d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 m² et d'une hauteur maximale de 3,5 mètres hors tout (donc de gabarit limité).

A travers l'article 3, le règlement assure les **conditions de desserte optimales** des terrains en fonction de l'opération projetée et de bonnes conditions de sécurité concernant la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Une mention a également été ajoutée, à la demande du conseil départemental, pour réglementer l'implantation des portails en retrait de la voie publique le long des RD, ainsi que les sorties sur les RD, pour des raisons évidentes de sécurité des usagers. Ces dispositions ont également été inscrites dans les secteurs UH, UI, A et N.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au **réseau collectif**. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une **limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol**.

Concernant l'implantation des constructions, le règlement de la zone UG est volontairement restrictif afin de **conserver la morphologie urbaine existante** (recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques). Il permet néanmoins des formes urbaines plus denses en autorisant une implantation sur la limite

séparative ou bien en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à celle-ci. Par rapport à la RD 113, un recul d'au moins 10 mètres est demandé.

L'objectif étant de **préserver des espaces verts** à l'intérieur de l'espace bâti, l'article 9 limité à 30% l'emprise au sol des constructions. Dans le secteur UGa, qui est déjà plus dense, il est permis une emprise au sol supérieure fixée à 45% de l'unité foncière.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 7 mètres hors tout pour **favoriser l'insertion paysagère des constructions**. En effet, cette zone est particulièrement exposée visuellement puisqu'elle est située en frange urbaine ou en entrée de ville. Le traitement des franges urbaines fait partie des objectifs du PADD.

Dans le même objectif, les prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions restent précises même si elles sont moins nombreuses que pour la zone UA. La municipalité se laisse la possibilité de refuser un projet si elle le juge incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et incite les citoyens à consulter le **cahier de recommandations architecturales** annexé au dossier de PLU. L'article 11 règlement la hauteur et la forme des clôtures et privilégie les toitures traditionnelles à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Afin d'anticiper les **besoins en stationnement**, l'article 12 impose la réalisation d'au moins 2 places par logement créé et, au-delà de 4 logements créés, une place supplémentaire par tranche de 2 logements. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement en fonction de la surface de plancher. Pour **favoriser l'usage des modes actifs de déplacements**, il est exigé la réalisation d'emplacements pour les vélos dans le cas d'opérations à destination d'habitation ou de bureaux engendrant la création de plus de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Afin de **mettre en valeur le cadre de vie** mais aussi pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, des règles relativement strictes en matière **d'espaces libres et de plantations** ont été définies. C'est pourquoi, les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu et les haies monospécifiques sont interdites. De plus, au moins 30% de l'unité foncière devra rester en pleine terre et un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m² d'espace non construit et par tranche de 2 places de stationnement créées. L'article 13 du règlement rappelle également les mesures de protection relatives aux plantations existantes identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La zone UH

Justification du zonage

La zone UH délimite un secteur résidentiel situé en entrées de ville (Nord et Sud-est) et à proximité d'espaces naturels ou agricoles. Elle comprend également l'aire d'accueil des gens du voyage située en entrée de ville Nord. Cette zone est majoritairement composée de maisons individuelles implantées en recul par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives des parcelles et souvent entourées de jardins arborés. La densité résidentielle y est moins importante que dans la zone UG. Le tissu bâti accueille quelques activités économiques (notamment entrée de ville Sud-est).

Justification du règlement

Afin de conserver la vocation résidentielle de la zone UH, le règlement autorise la construction de nouvelles habitations, et leur extension dans une certaine mesure, mais également le développement mesuré de l'activité économique en autorisant certaines activités (notamment commerciales, artisanales et de bureaux). Néanmoins, afin de **préserver la qualité de vie** des habitants, les activités susceptibles d'engendrer des nuisances sont interdites. La relation de compatibilité demandée entre l'activité et l'habitat permet à la collectivité d'examiner au cas par cas la bonne **insertion urbaine** de chaque projet au sein de ce tissu pavillonnaire.

Parallèlement, le règlement interdit certaines occupations du sol susceptibles d'engendrer des problèmes d'insertion paysagère et des nuisances, et qui sont d'emblée incompatibles avec la vocation de la zone UG, comme par exemple les dépôts, les stockages et les décharges, les constructions à usage agricole, etc.

Le développement de la **mixité sociale** est une volonté politique forte de la commune de Freneuse qui exprime, au travers de son PADD, l'objectif d'atteindre 25% de logements sociaux sur son territoire. Cette volonté se traduit concrètement dans le règlement du PLU puisque l'article 2 de la zone UH stipule qu'au-delà de 4 logements créés, 1 logement locatif social soit être réalisé par tranche de 4 logements entamée. La commune s'assure ainsi de la réalisation de logements sociaux pour la plupart des opérations d'aménagement d'ensemble.

A travers l'article 3, le règlement assure les **conditions de desserte optimales** des terrains en fonction de l'opération projetée et de bonnes conditions de sécurité concernant la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au **réseau collectif**. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une **limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol**.

Concernant l'implantation des constructions, le règlement de la zone UH est volontairement restrictif afin de **conserver la morphologie urbaine existante** (recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et retrait obligatoire d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives). Par rapport à la RD 113, un recul d'au moins 10 mètres est demandé.

L'objectif étant de **préserver des espaces verts** à l'intérieur de l'espace bâti, l'article 9 limite à 25% l'emprise au sol des constructions, soit une proportion légèrement inférieure à celle fixée en zone UG.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 7 mètres hors tout pour **favoriser l'insertion paysagère des constructions**. En effet, cette zone est particulièrement exposée visuellement puisqu'elle est située en frange urbaine, au contact des espaces agricoles ouverts et en entrée de ville Nord-est.

Dans le même objectif, les prescriptions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions restent précises. La municipalité se laisse la possibilité de refuser un projet si elle le juge incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et incite les citoyens à consulter le **cahier de recommandations architecturales** annexé au dossier de PLU. L'article 11 règlement la hauteur et la forme des clôtures et privilégie les toitures traditionnelles à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.

Afin d'anticiper les **besoins en stationnement**, l'article 12 impose la réalisation d'au moins 2 places par logement créé et, au-delà de 4 logements créés, une place supplémentaire par tranche de 2 logements. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, il est demandé la réalisation d'une place de stationnement en fonction de la surface de plancher. Pour **favoriser l'usage des modes actifs de déplacements**, il est exigé la réalisation d'emplacements pour les vélos dans le cas d'opérations à destination d'habitation ou de bureaux engendrant la création de plus de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Afin de **mettre en valeur le cadre de vie** mais aussi pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, des règles relativement strictes en matière **d'espaces libres et de plantations** ont été définies. C'est pourquoi, les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu et les haies monospécifiques sont interdites. De plus, au moins 40% de l'unité foncière devra rester en pleine terre (une part volontairement plus importante que dans la zone UG afin de préserver les espaces verts qui sont plus présents en zone UH) et un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m² d'espace non construit et par tranche de 2 places de stationnement créées. L'article 13 du règlement rappelle également les mesures de protection relatives aux plantations existantes identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

La zone UI

Justification du zonage

La zone UI à une vocation économique et plusieurs secteurs spécifiques ont été délimités :

- UI en bord de Seine, correspondant actuellement à une activité de ferrailleur, de récupération de métaux, qui pourrait devenir à terme du démantèlement de péniches. Le site initialement classé en zone naturelle dans le POS a été inclus en zone urbaine compte-tenu du caractère bâti et désormais totalement artificialisé du terrain. A noter que le projet de démantèlement de péniches présente un intérêt majeur puisque ce type d'activité est aujourd'hui peu développé sur le territoire. Il s'appuie par ailleurs sur un site existant, ce qui limite la consommation d'espaces naturels et agricoles. Néanmoins, le développement de cette activité nécessitera de respecter le PPRI et de réaliser les aménagements nécessaires pour limiter les nuisances envers les tiers, les plus proches, qui restent situés à plus de 200 mètres de ce site.
- Enfin, il convient de préciser que l'extension envisagée de l'activité déborde du secteur UI. Il sera donc créé un secteur NR au sein de la zone N pour permettre la réalisation d'une rampe de mise à l'eau et d'une estacade d'une emprise au sol limitée, au droit de la zone UI. Pour exercer cette activité, l'entreprise a besoin d'aménagements spécifiques en bord de Seine. Ce type d'aménagement nécessite l'accord de VNF et devra prendre en compte les problématiques écologiques, le risque d'inondation et les servitudes de halage et de marchepied.
- U1a en continuité de la zone résidentielle, incluant notamment des activités commerciales et des équipements
 - U1b correspondant à la ZAC CC Portes de l'Île-de-France. A travers son PADD, la commune exprime sa volonté de soutenir le développement de cette zone d'activités. La zone a été réduite par rapport à celle du POS en tant que zone 5NA.
 - U1s correspondant à une ancienne déchèterie sur laquelle des projets ne nécessitant pas de fondation sont envisageables. Le sol de la zone U1s est potentiellement pollué et c'est à ce titre qu'il a été identifié sur les plans de zonage au titre du R.123-11 b du code de l'urbanisme.



Justification du règlement

L'objectif est de **conforter la vocation économique de la zone** et de permettre l'évolution de différents secteurs d'activités. Cette vocation est affirmée à travers le règlement qui autorise d'une manière globale les activités économiques mais pas les constructions à usage agricole, forestier ou d'habitat (sauf exception). Les logements strictement liés à l'activité du site sont permis mais leur surface de plancher, leur gabarit et leur implantation sont volontairement restreintes pour permettre avant tout le développement des activités économiques. Concernant le secteur U1s, afin de répondre à l'objectif du PADD (donner des possibilités d'évolution et de requalification aux anciennes carrières), le règlement autorise certaines occupations et installations spécifiques telles que le

concassage et le criblage de matériaux naturels ou artificiels, ou le stockage et le retraitement de matériaux. Dans le même objectif de valorisation économique des anciennes carrières, le règlement autorise dans la zone UIs les constructions à destination commerciale. En zone UI, les occupations et utilisations du sol autorisées sont assez diversifiées mais le site est particulièrement contraint et sa destination va évoluer vers une activité de traitement des déchets métalliques et de véhicules. Le PLU exige néanmoins que ces activités n'engendrent pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement. Si c'est le cas, le gestionnaire du site devra trouver des mesures permettant de limiter les nuisances.

A travers l'article 3, le règlement assure les **conditions de desserte optimales** des terrains en fonction de l'opération projetée et de bonnes conditions de sécurité concernant la voirie en imposant les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au **réseau collectif**. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une **limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol**. Le règlement précise que toute construction devra prévoir le **raccordement aux communications numériques**, conformément à l'objectif du PADD (anticiper les besoins des entreprises en communication numérique).

Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, un recul est imposé par rapport aux voies et emprises publiques (5 mètres minimum et, par rapport à la RD 113, 10 mètres minimum). Pour le secteur UIb, les règles sont plus contraignantes avec un recul imposé de 6 mètres minimum et 20 mètres pour au moins 80% du linéaire au sol par rapport à la RD113. A travers l'article 7 un retrait obligatoire est demandé par rapport aux limites séparatives des parcelles. Celui-ci est proportionné en fonction de la hauteur des bâtiments mais ne peut être inférieur à 4 mètres.

L'emprise au sol est réglementée pour les secteurs UIa et UIb pour garantir la **préservation d'une part d'espaces libres** et notamment d'espaces verts dans ces secteurs proches des zones résidentielles. Ainsi, l'emprise au sol maximale a été fixée à 60% de la superficie du terrain dans le secteur UIa et 50% dans le secteur UIb.

Comme pour les zones à dominante résidentielle, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation a été fixée à 9 mètres au faitage. Pour les autres constructions, la hauteur maximale a été fixée à 15 mètres pour permettre la réalisation de bâtiments d'activités. Dans les secteurs UIb et UIs, plus exposés visuellement (frange urbaine et entrée de ville, et secteur en pente pour UIb), la hauteur est limitée à 10 mètres hors tout maximum pour une meilleure **intégration paysagère**. Pour renforcer cette volonté, la hauteur maximale est abaissée à 6 mètres dans toute la zone dans une bande de 20 mètres à partir de la RD113, RD37 et CV6.

Les règles relatives à l'article 11 sont très précises et illustrent la volonté **d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des zones d'activités économiques**. La municipalité se laisse la possibilité de refuser un projet si elle le juge incompatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants. Les règles sont particulièrement contraignantes dans le secteur UIb pour garantir un **traitement qualitatif des fronts bâtis et de l'entrée de ville** Sud.

L'article 12 réglemente la réalisation de places de stationnement en fonction de la destination des constructions afin de répondre aux besoins. Pour **favoriser l'usage des modes actifs de déplacements**, il est exigé la réalisation d'emplacements pour les vélos dans le cas d'opérations à destination d'habitation ou de bureaux engendrant la création de plus de 10 places de stationnement pour les véhicules motorisés.

Afin de **mettre en valeur le cadre de vie** mais aussi pour **favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, des règles relativement strictes en matière **d'espaces libres et de plantations** ont été définies. C'est pourquoi, les abords des bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu dans l'ensemble de la zone et les haies monospécifiques sont interdites dans le secteur UI. De plus, un arbre de haute tige doit être planté tous les 100 m² d'espace non construit et des rangées d'arbres ou de haies vives doivent être plantées lorsque la surface des

aires de stationnement excède 2 000 m². Pour les secteurs U1a et U1b, situés à proximité des zones résidentielles, une **superficie minimale d'espaces verts** est exigée (au moins 20% de la superficie du terrain). Cette mesure est favorable à la qualité paysagère et l'infiltration des eaux pluviales tout en laissant des possibilités de développement conséquentes pour les entreprises (80% du terrain constructibles).

2) Les zones à urbaniser : zones AU

La zone 2AU

Justification du zonage

La zone 2AU est située entre un secteur pavillonnaire (zone UG) et un secteur d'activités (zone U1b) entre le chemin de Bonnières à Méricourt et le chemin des Cochonnettes.

Cette zone est destinée à une **urbanisation à plus long terme** nécessitant une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. C'est pourquoi le règlement de cette zone est volontairement minimaliste. Il sera en effet rédigé le cas échéant.

Justification du règlement

La zone 2AU est une zone inconstructible par définition puisque les équipements et les infrastructures en périphérie sont insuffisants pour en assurer l'urbanisation en totalité. Pour traduire cette nature particulière de la zone, le règlement affirme cette inconstructibilité. En effet, seuls sont autorisés les ouvrages à caractère technique et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif nécessaires à la création ou à l'amélioration des réseaux et de la voirie. Le règlement vise à ne pas empêcher la réalisation de travaux qui seraient nécessaires sur la zone en amont de son ouverture à l'urbanisation.

Les autres articles du règlement ne sont volontairement par règlementés et pourront l'être lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

3) Les zones agricoles : zones A

La zone A

Justification du zonage

La zone A représente l'espace agricole de la commune. Comme inscrit dans son PADD, la collectivité a la volonté de **pérenniser l'activité agricole** sur son territoire.

Un sous-secteur Ap a été délimité au sein de cette zone A afin de prendre en compte les **enjeux paysagers** relatifs à ce secteur mais également le **risque d'inondation** auquel il est soumis, étant situé le long de la Seine. L'objectif est donc de préserver ce secteur Ap pour des raisons paysagères et d'exposition au risque d'inondation (PPRi).

Justification du règlement

Afin de respecter la vocation agricole de la zone A, la **constructibilité y est limitée**, notamment en termes d'occupations des sols. Seuls sont autorisés certains aménagements nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, qui présentent une **intégration paysagère et technique** respectueuse de leur environnement et qui forment un ensemble compact et cohérent **limitant le mitage de l'espace**.

Les articles 1 et 2 visent également à protéger les constructions ou espaces naturels identifiés comme éléments remarquables du paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à la vocation de la zone, la **constructibilité est particulièrement limitée dans le secteur Ap**. Seuls y sont autorisés certains aménagements et certaines constructions nécessaires (activité agricole ou intérêt collectif) et compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une limitation des rejets et de l'imperméabilisation du sol.

Les règles d'implantation **limitent la densification** de la zone et imposent un recul minimal de 20 mètres par rapport à toute voie. De même, un retrait minimal de 6 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives des parcelles. Pour **éviter le mitage de l'espace**, l'article 8 précise que, sur une même parcelle, les principaux bâtiments doivent former un ensemble compact et cohérent et que toute nouvelle construction doit s'implanter le plus près possible des bâtiments existants. Aucune distance maximale entre deux constructions n'est toutefois indiquée dans le règlement afin de permettre une adaptation en fonction des terrains et des projets et une réflexion au cas par cas.

Excepté dans le secteur Ap, une **emprise au sol maximale** a été fixée pour les extensions des constructions existantes à usage d'habitation (50 m² supplémentaires par rapport à l'emprise existante) afin de limiter l'urbanisation.

Les règles de hauteur ont été adaptées en fonction du type de construction autorisée. Ainsi, pour les bâtiments d'exploitation, la hauteur maximale au faitage est fixée à 12 mètres, permettant par exemple la réalisation de silos. Pour les habitations, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faitage, permettant des constructions de type R+1 (rez-de-chaussée et un étage) ou R+C (rez-de-chaussée et combles), garantissant une bonne **intégration paysagère**.

Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions sont relativement peu restrictives, mais dans un souci de cohérence urbaine et paysagère, la collectivité se laisse au travers de l'article 11 la possibilité de refuser une autorisation d'urbanisme qu'elle jugerait incompatible avec les lieux avoisinants. Le règlement vise tout de même à **limiter l'impact visuel des constructions**, notamment agricoles mais aussi d'habitations, en favorisant un aspect compatible avec l'environnement naturel. L'objectif est également de **préserver les fonctionnalités des corridors écologiques** en favorisant le passage de la faune grâce à des clôtures adaptées et de hauteur limitée.

L'article 12 du règlement est souple et permet la création de places de stationnement en fonction des besoins à condition qu'elles soient réalisées en dehors du domaine public.

Pour des raisons paysagères et environnementales, les règles de l'article 13 sont relativement restrictives et précises. L'objectif principal est de favoriser le **maintien et le développement d'essences végétales locales**, et la diversité de ces espèces végétales. Le règlement vise particulièrement la **préservation des plantations et espaces à forte valeur environnementale** (classés en EBC et ERP). Enfin, pour **limiter le phénomène de ruissellement des eaux**, la plantation de haies devra se faire perpendiculairement à la pente naturelle.

Enfin, puisqu'il existe des habitations isolées, régulièrement édifiées, au sein de la zone agricole, le règlement a défini des possibilités d'extensions à ces habitations. Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ces extensions ont été encadrées en hauteur en les limitant à l'existant, en emprise et densité à 50m² d'emprise au sol et en matière d'implantation puisqu'elles doivent être localisées à moins de 25 mètres du bâtiment principal. Ces conditions strictes permettent d'éviter le mitage des espaces agricole.

4) Les zones naturelles : zones N

La zone N

Justification du zonage

La zone N est une zone naturelle à protéger. Plusieurs secteurs ont été délimités car ayant des vocations différentes :

- le secteur N est un secteur naturel et paysager assez largement protégé. Il concerne notamment les bords de Seine, la forêt de Moisson (site Natura 2000), la forêt régionale de Rosny-sur-Seine et la Seine elle-même.
- le secteur NH est un secteur naturel à constructibilité limitée comportant de l'habitat diffus et isolé du reste de l'enveloppe urbaine.
- le secteur NL est à vocation de loisirs et constitue un STECAL au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le zonage délimite le site actuel du camping que la municipalité souhaite pérenniser.
- le secteur NC correspond au site des anciennes carrières que la municipalité souhaite valoriser à travers d'éventuels projets de requalification, mais dans le respect des enjeux environnementaux du site.
- **Le secteur NR correspond à une rampe de mise à l'eau et une estacade d'une emprise limitée.**

Justification du règlement

L'article 1 reprend la mesure édictée par le SDRIF consistant à proscrire l'urbanisation à moins 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha, excepté pour les bâtiments agricoles.

L'article 2 a été rédigé pour permettre une **urbanisation très limitée mais adaptée à la vocation de chaque secteur**. C'est pourquoi, seuls sont autorisés :

- dans la totalité de la zone N : les services publics et d'intérêt collectif mais à condition que ceux-ci ne portent notamment pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les autoriser est une nécessité car la zone naturelle est notamment traversée par des routes, chemins, des réseaux, etc. qui nécessitent des aménagements et de l'entretien. Les affouillements et exhaussement du sol sont notamment nécessaires pour faire des travaux sur les réseaux souterrains ou aériens. Enfin, les aménagements nécessaires aux missions confiées à VNF ne concerneront que le chenal et les abords de la Seine et pourront notamment être utiles à la réalisation du projet MRDPS puisqu'il est en lien avec les péniches et autres véhicules flottants dont VNF à la gestion. L'autorisation du gestionnaire (VNF) reste nécessaire pour réaliser tout projet nécessitant une occupation même temporaire du chenal.

- en secteur NC, les affouillements et exhaussements du sol liés à la mise en valeur économique des anciennes carrières, afin de pérenniser les activités présentes.
- en secteur NL, les installations et constructions liées aux activités sportives et de loisirs s'il n'en résulte pas une augmentation substantielle du risque de nuisances pour l'environnement. Cette mesure permet un développement du camping dans le respect du caractère naturel de la zone. Un des objectifs du PADD est en effet de conforter les espaces de loisirs et le tourisme.
- en secteur NH, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site. La volonté de la commune est ici de permettre les extensions limitées de l'existant mais de conserver avant tout le caractère naturel de la zone et de privilégier l'urbanisation dans les zones urbaines U et non pas de ces secteurs d'habitat diffus isolés du reste de l'enveloppe urbaine.

- en secteur NR, les rampes de mise à l'eau et les estacades sont autorisées dans la limite de 450m² d'emprise au sol, ce qui correspond aux besoins liés à cette activité, ainsi qu'au projet soumis à étude d'impact. Conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme concernant les STECAL, le règlement de ce secteur précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions et de raccordements aux réseaux publics. On notera toutefois que le caractère des installations projetées justifie l'existence de règles relativement souples ou générales. En matière de raccordement, les installations ne génèrent pas de besoins d'où l'interdiction de raccordement. La hauteur des installations est relativement réduite. Elle a été fixée par rapport aux cotes NGF car la définition d'un terrain naturel au-dessus de l'eau n'est pas évidente. Les règles de prospect sont souples car l'emprise autorisée est limitée aux besoins projetés de l'activité.

Pour les constructions à usage d'habitation dans le secteur NH, les règles en matière de desserte des constructions par les réseaux respectent les préconisations des différents gestionnaires de réseaux. En matière d'alimentation en eau potable et d'assainissements, la règle de base est le raccordement au réseau collectif. Concernant la gestion des eaux pluviales, les règles vont dans le sens d'une limitation des rejets et donc de l'imperméabilisation du sol.

Afin de **limiter la densification de la zone**, l'article 6 prescrit une implantation en recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et des berges des cours d'eau (prise en compte du risque d'inondation). Un recul identique est ainsi demandé par rapport aux limites séparatives des parcelles.

Une emprise au sol maximale a été fixée en secteur NH pour les extensions à usage d'habitation (50 m² maximum) et en secteur NL pour toute nouvelle construction (200 m² maximum), limitant ainsi l'urbanisation de la zone naturelle. Les 200 mètres² pourront correspondre à la réalisation de nouveaux équipements sur le site et bien que cette emprise soit importante, elle est globalement faible par rapport à la superficie de la zone NL et son taux d'occupation important.

La hauteur maximale des constructions est très limitée afin de garantir une meilleure **insertion paysagère**. Ainsi, dans les secteurs N et NC, elle est fixée à 3 mètres hors tout maximum. Dans le secteur NH, où les extensions à usage d'habitation sont permises, la hauteur est fixée à 7 mètres maximum, correspondant au type R+C ou R+1 couramment présent sur la commune. Enfin, dans le secteur NL à vocation de loisirs, la hauteur est limitée à 4 mètres maximum. En tant que STECAL, le secteur NL présente en effet une constructibilité particulièrement restreinte.

Les règles en matière d'aspect extérieur des constructions sont peu précises mais la collectivité se laisse au travers de l'article 11 la possibilité de refuser une autorisation d'urbanisme qu'elle jugerait incompatible avec les lieux avoisinants, le caractère naturel de la zone. Le règlement vise tout de même à **limiter l'impact visuel des constructions** en favorisant des gabarits et des formes traditionnelles et locales. L'objectif est également de **préserver les fonctionnalités des corridors écologiques** en favorisant le passage de la faune grâce à des clôtures adaptées et de hauteur limitée.

L'article 12 du règlement est souple et permet la création de places de stationnement en fonction des besoins des constructions à condition qu'elles soient réalisées en dehors du domaine public.

Pour des raisons paysagères et environnementales, les règles de l'article 13 sont relativement restrictives et précises. L'objectif principal est de **limiter la visibilité des constructions**, notamment en favorisant le **maintien et le développement d'essences végétales locales**, et la diversité de ces espèces végétales. Le règlement vise particulièrement la **préservation des plantations et espaces à forte valeur environnementale** (classés en EBC et ERP). Les clôtures pouvant être particulièrement visibles dans le paysage, le choix a été fait d'imposer le recours à des grilles et grillages sombres s'intégrant de manière plus harmonieuse dans la zone naturelle.

Justification des Emplacements Réservés (ER)

- Les emplacements réservés pour l'amélioration de la voirie

L'amélioration des circulations dans la ville est un objectif du PADD. Ainsi, plusieurs emplacements réservés sont destinés à l'amélioration de la voirie et du stationnement.

Les ER1, ER3, ER5, ER6, ER9, ER10 et ER11 ont été délimités dans le but de permettre un élargissement de la voirie.

L'ER8a est destiné à l'amélioration de la voirie et à la réalisation d'un aménagement paysager visant à mettre en valeur l'église. L'ER8b est également dédié à la réalisation d'un aménagement paysager pour mettre en valeur l'église et permettra, de plus, de créer des places de stationnement.

L'ER4 a été délimité pour que la commune puisse acquérir la dernière bande de terrain non communale pourtant intégrée au terrain de football. Cette bande sert actuellement de liaison piétonne non officielle entre la rue des Vignes et la rue de la Vallée, en longeant le Stade, sur une parcelle de 910 m². La délimitation de cet emplacement réservé traduit l'objectif du PADD d'amélioration des circulations et des liens interquartiers.

- Les emplacements réservés pour le développement des cheminements doux

La conservation et le développement des cheminements doux font partie des objectifs du PADD. C'est pourquoi, l'ER7 a été délimité afin de créer un accès piétonnier et l'ER2 pour renforcer le chemin existant et réaliser un aménagement paysager.

Justification des cœurs d'îlots inconstructibles

Au sein de la zone urbanisée, des cœurs d'îlots inconstructibles ont été délimités sur le plan de zonage et des règles spécifiques s'y appliquent. Comme l'illustre la photographie aérienne ci-dessous, ces cœurs d'îlots verts, souvent arborés, correspondent à des secteurs de jardins en arrière de parcelles.



Ces cœurs d'îlots ponctuent l'espace bâti et sont historiquement très présents sur le territoire communal, formant ainsi des éléments paysagers identitaires de FRENEUSE. Par ailleurs, les habitants ont exprimé leur attachement à ces espaces verts lors de la concertation.

En plus de préserver des espaces de respiration au sein du tissu bâti contribuant à la qualité paysagère de la commune, l'objectif recherché, à travers la mesure d'inconstructibilité de ces secteurs, est d'éviter une urbanisation désordonnée en seconde ligne pouvant générer des problématiques d'accès et une faible rationalisation de la consommation d'espace. La profondeur est en effet variable en fonction des caractéristiques de chaque îlot.

Justification des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de FRENEUSE s'engage dans une démarche pour la protection des sites et secteurs pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

Ce document présente l'ensemble des éléments à préserver sur le ban communal.

Tous les éléments protégés par le présent règlement sont mentionnés ci-après et répondent soit à l'article L.151-19, soit à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Règlementation

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut 2° *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut 2° *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

L'article R.421-17 relatif aux autorisations d'urbanisme rappelle que : *doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :*

(...)

d) *Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;*

L'article R.421-23 du code de l'urbanisme ajoute que : *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :*

(...)

h) *Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;*

Éléments naturels et / ou paysagers à préserver

Identification : ERP n°1

Surface de la zone concernée : 30 ares

Typologie : Haies d'arbres, d'arbustes

Essences : Essences feuillues variées

Intérêt paysager

Il s'agit ici de boisements qui ont progressivement envahi un chemin. A ce titre, cet espace constitue une rupture paysagère au sein des espaces agricoles en périphérie de l'agglomération.

Etat de conservation

Leur état de conservation est globalement bon.

Intérêt écologique

Les réseaux de haies constituent des éléments majeurs de la trame verte. Ils facilitent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Le nombre de strates (arborées, arbustives et herbacée) et la flore diversifiée représentent une zone de refuge et de nourriture pour la faune locale. Néanmoins, plus l'ensemble est dense et continu plus l'intérêt est grand.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cette transition. Ainsi :

-tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie. Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation de la ripisylve

Identification sur photo aérienne



Identification : ERP n°2

Surface de la zone concernée : environ 130 ares

Typologie : Ripisylve

Essences : essences variées inféodées aux milieux humides

Intérêt paysager

La ripisylve de la Seine marque la limite Nord-Ouest du ban communal. Pour des questions environnementales et paysagères elle est un élément marquant du paysage communal.

Etat de la ripisylve

Cette ripisylve est dans un état de conservation relativement bon même si ponctuellement sa largeur n'est pas suffisante pour constituer un écosystème optimal.

Intérêt écologique

La ripisylve correspond à l'ensemble des formations boisées spécifiques des rives d'un cours d'eau, elles forment des cordons linéaires le long de ces derniers.

Les essences inféodées aux milieux humides sont typiques de ces espaces.

Afin d'assurer une protection maximale des berges contre l'érosion, la ripisylve doit couvrir 6 mètres de large sur chaque berge ; l'association des systèmes racinaires des végétaux rivulaires maintient la terre des berges.

En plus de protéger les berges, la ripisylve joue un rôle important de corridor biologique. Ces habitats sont de véritables zones d'abris, lieu d'alimentation pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères et poissons), ce sont aussi des lieux de reproduction. En effet, les racines servent d'abris et parfois de support de ponte, notamment pour les batraciens et les libellules.

Le système racinaire d'essences tel que celui des saules est associé à la présence de bactéries spécifiques capables d'assimiler l'azote. La forêt de ripisylve a donc un rôle épurant, car elle permet la fixation partielle des rejets azotés.

La ripisylve participe aussi au ralentissement du courant lors des crues et favorise un écrêtement plus lent en période de hautes eaux.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cet écosystème. Ainsi :

-tout arrachage d'arbres doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie et doit être justifié par des problématiques liées à l'entretien du cours d'eau.

-tout arbre arraché doit être remplacé par un autre arbre d'essence adaptée aux milieux humides.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation de la ripisylve

Identification sur photo aérienne



Identification : ERP n°3

Surface de la zone concernée : 17 ares

Typologie : Haies d'arbres, d'arbustes et bandes enherbées

Essences : Essences feuillues variées

Intérêt paysager

Ces espaces verts permettent d'assurer une meilleure intégration paysagère de l'Institut Médico Educatif.

Etat de conservation

Leur état de conservation est très variable car la transition est très hétérogène. Tantôt constituée d'arbres à haute tiges, tantôt de haies alternant avec des bandes enherbées.

Intérêt écologique

Les réseaux de haies constituent des éléments majeurs de la trame verte. Ils facilitent la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité.

Le nombre de strates (arborées, arbustives et herbacée) et la flore diversifiée représentent une zone de refuge et de nourriture pour la faune locale. Néanmoins, plus l'ensemble est dense et continu plus l'intérêt est grand.

Prescriptions :

L'objectif est de préserver cette transition. Ainsi :

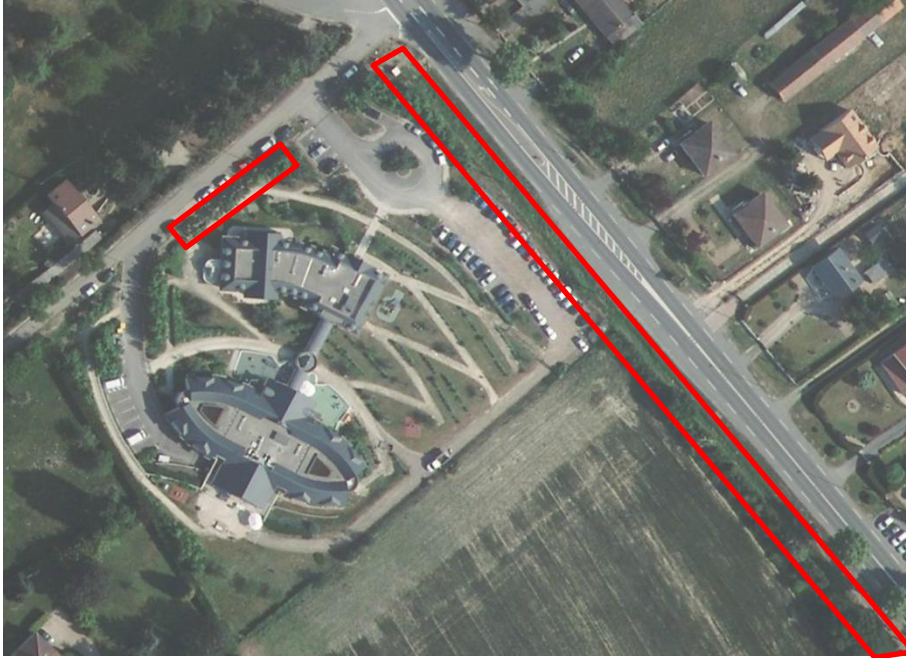
-tout arrachage d'arbres ou d'arbustes appartenant dans une haie doit faire l'objet d'une demande ou d'une autorisation en Mairie. Tout élément végétal arraché doit être remplacé par un autre élément végétal équivalent constituant une essence locale.

Localisation des sites et secteurs à conserver

Cf. plan ci-après.

Localisation du réseau de haies

Identification sur photo aérienne



Éléments bâtis à protéger

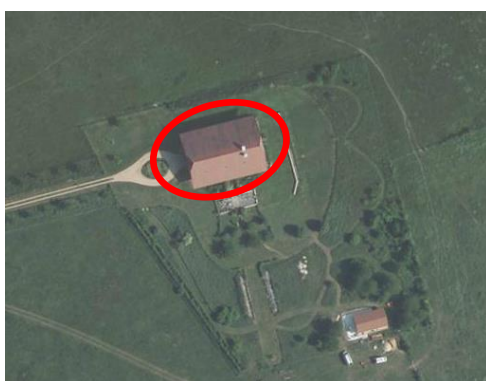
Identification : ERP n°4 - Le Galicet parcelle E617

Typologie : Bâtiment remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis existants identifiés pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°5 – Le Colombier parcelle B1833

Typologie : Bâtiment et mur de clôture remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°6 – 129 rue Charles de Gaulle – parcelle B137

Typologie : Bâtiment et mur remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°7 – 172 rue Charles de Gaulle – parcelle B2472 et 2473

Typologie : Bâtiment, mur remarquable et panneau Freneuse

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°8 – 168 rue Charles de Gaulle – parcelle C1905

Typologie : Mur de clôture remarquable

Prescriptions :

La clôture existante pourra faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais son aspect extérieur devra être préservé en l'état. Sa démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°9 – 122 rue Charles de Gaulle – parcelle B2363

Typologie : Bâtiment et mur remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°10 – 166 rue Charles de Gaulle – parcelle C554, C555

Typologie : Bâtiment et mur remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et une partie de la clôture existante, identifiés sur le plan ci-dessous, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°11 – 168 rue Charles de Gaulle – parcelle C2075

Typologie : Bâtiment et mur remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°12 – 125 rue Charles de Gaulle – parcelle C2685

Typologie : Bâtiment remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°13 – 124 rue Charles de Gaulle – parcelle C1398

Typologie : Bâtiment et mur remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis et la clôture existante, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Identification : ERP n°14 – 24 rue de l'Eau – parcelle C1353

Typologie : Bâtiment remarquable

Prescriptions :

Les éléments bâtis, identifiés, pourront faire l'objet de travaux d'entretien ou de mise en sécurité mais leur aspect extérieur devra être préservé en l'état. Leur démolition est interdite.

Localisation des sites et secteurs à conserver :



Justification des espaces boisés classés (EBC) au titre du L.113-2 du Code de l'urbanisme

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, la commune de FRENEUSE s'engage dans une démarche pour la protection des sites et secteurs pour des motifs d'ordre écologique et paysager.

Ainsi, l'ensemble des boisements allant du vaste massif boisé au Nord-Est, jusqu'aux petits bosquets au milieu des espaces agricoles, sont classés en tant qu'EBC dans le PLU. Cette mesure de protection qui existait déjà à l'époque du POS, garantit la préservation de l'affectation « boisée » de terrains concernés, évitant ainsi la banalisation de paysage par l'agriculture intensive.

Enfin, il convient de préciser que les constructions situées au sein des massifs forestiers classés en EBC ne sont pas intégrées en EBC et bénéficient d'une zone tampon de 15 mètres pour leur permettre le cas échéant des évolutions.

Règlementation

L'article L.113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

L'article L.113-2 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

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

V – MESURES D'ÉVITEMENT, RÉDUCTION, COMPENSATION

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont traitées dans l'évaluation environnementale du PLU figurant en partie 3 du rapport de présentation.

VI – INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi sont détaillés dans l'évaluation environnementale du PLU figurant en partie 3 du rapport de présentation.

VII – RESUME NON-TECHNIQUE ET DEMARCHE ITERATIVE

Le résumé non technique et la description de la démarche itérative sont traités dans l'évaluation environnementale du PLU figurant en partie 3 du rapport de présentation.

 **TOPOS**
U R B A N I S M E

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPO TOPOS FERRARESE