

Département du VAL D'OISE

Commune de FRÉPILLON

# PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°3 : PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU

Document arrêté le : 30/06/2022

Document approuvé le : 22/06/2023

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

**IngESPACES**



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel

77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



## SOMMAIRE

<b>I. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>6</b>
A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN	6
B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE	7
C. FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	7
D. CONFORTER LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	7
E. PÉRENNISER ET CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	8
F. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE	8
<b>II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>9</b>
A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	9
B. AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN	10
C. FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS	10
<b>III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>11</b>
A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	11
B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	13
C. PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES CONSTITUTIFS DE LA TRAME JAUNE	13



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

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

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.



## I. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de Frépillon s'inscrit comme un espace de transition entre la petite couronne densément urbanisée et un espace rural plus ouvert du Val d'Oise. Il se situe dans un environnement riche et diversifié avec la présence du Massif des Trois Forêts (site naturel inscrit), de la vallée de Chauvry (site classé) et de la forêt de Pierrelaye-Bessancourt.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre la poursuite du développement démographique et économique, la commune envisage prioritairement une densification des espaces urbains existants.

### OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2030 est d'environ 4000 habitants, soit environ 1,8 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Le PLU prévoit en effet la réalisation d'environ 300 logements entre 2020 et 2030 :

- 154 logements dont 37 logements en densification qui sont d'ores et déjà autorisés sur le territoire et qui seront livrés à court terme ;
- environ 6 logements qui sont programmés sur un secteur «Villiers-Adam Ouest» situé en extension de l'urbanisation ;
- 140 logements en densification qui sont programmés sur des espaces libres ou par opérations de renouvellement urbain.

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

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

En outre, afin de répondre aux besoins de la population, la commune envisage la création d'un équipement public entraînant une consommation d'espaces naturels et agricoles de l'ordre de 1,74 ha.

Ainsi, le PLU prévoit, entre 2020 et 2030, une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 3,62 ha dont 1,88 ha dédié au développement de l'habitat.

### A. PRIVILÉGIER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

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

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est à dire dans le bourg de Frépillon, par

comblement des dents creuses et des espaces libres mais aussi en renouvellement urbain.

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

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

## **B. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN LIMITÉ EN CONTINUITÉ DE L'URBANISATION EXISTANTE**

En complément de la densification du tissu existant, qui peut s'avérer longue et difficile du fait de la mobilisation du foncier à réaliser, la commune permet une extension urbaine pour parvenir à l'objectif démographique qu'elle s'est fixé (voir ci-avant) :

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

Ce développement est prévu en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui autorise une extension de l'enveloppe urbaine (hors zone d'activités économiques des Epineaux) de 5% maximum à l'horizon 2030, soit 4,36 ha environ.

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

## **C. FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

Depuis 2012, le parc immobilier sur la commune de Frépillon s'est diversifié tant par la typologie que par la taille des logements.

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

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

## **D. CONFORTER LE PÔLE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

### **1. Conforter les équipements existants**

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

### **2. Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques**

Frépillon appartient au Syndicat Mixte d'Aménagement Numérique du Val-d'Oise. Le territoire est d'ores et déjà intégralement couvert par la fibre optique.

La commune souhaite ainsi maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques en poursuivant leur développement au gré des évolutions technologiques à venir.

## E. PÉRENNISER ET CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

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

Frépillon présente actuellement, dans son centre ancien, de nombreux commerces et services qu'il convient de maintenir et de développer.

Ainsi, la commune souhaite favoriser le maintien de ses commerces et services et permettre également l'installation de nouveaux établissements notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

### 2. Conforter les activités économiques existantes

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

Pour cela, la commune souhaite :

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

### 3. Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

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

## F. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

En accompagnement du développement urbain, la commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

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

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



## II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

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

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

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

#### 2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire

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

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

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

#### 3. Préserver le site classé de la Vallée de Chauvry et le site inscrit du massif des trois Forêts

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

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

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



## **B. AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

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

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

## **C. ENCOURAGER LA CRÉATION D'UN NOUVEL ACCÈS ROUTIER CONNECTÉ À L'A115 S'APPUYANT SUR L'OUVRAGE DE FRANCHISSEMENT EXISTANT**

La municipalité souhaite encourager la création d'un nouvel accès autoroutier connecté à l'A115 permettant de soulager durablement l'ensemble du réseau routier secondaire constitué par la RD928 supportant une importante circulation de transit parasite.

## **D. FAVORISER LES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS**

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

Pérenniser les transports en commun, notamment la halte ferroviaire de Frépillon et le réseau de bus, est primordial pour amorcer une diminution des déplacements en voiture. Il convient ainsi de faciliter leur accès aux usagers. Pour cela, la municipalité souhaite renforcer et développer les transports en commun servant de rabattement vers la halte ferroviaire du territoire.

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

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

### III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

#### A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

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

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

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

#### 1. Préserver et conforter les continuités écologiques

Il est ainsi indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Pour cela, plusieurs orientations sont définies :

- préserver le corridor de la sous-trame arborée qui permet de connecter, à l'échelle supra communale, les différents réservoirs de biodiversité que sont la forêt domaniale de Montmorency et la plaine de Pierrelaye-Bessancourt via le bois de Frépillon.

- valoriser et protéger le ru de Montubois et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique.

#### 2. Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue

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

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

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



## **B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

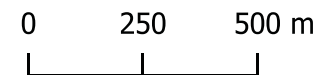
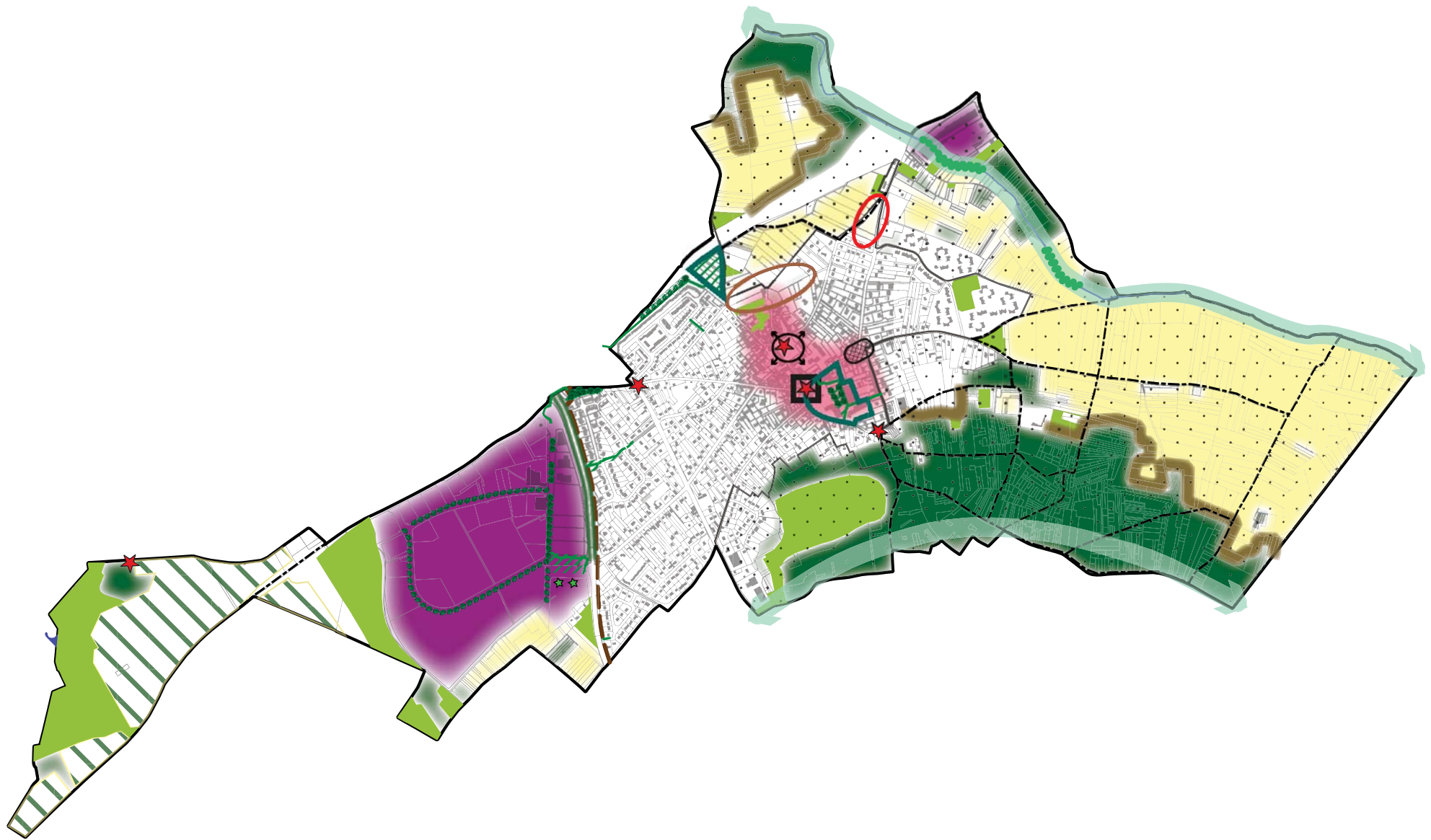
Le développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

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

## **C. PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES CONSTITUTIFS DE LA TRAME JAUNE**

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES  
Frépillon



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

## Frépillon

### Axe 1 : Poursuivre le développement démographique et économique dans le respect de l'environnement

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



Favoriser le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)



Permettre des opérations de renouvellement urbain dans le centre-ville

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



Opération en cours (Clos Boucher)



Zone à urbaniser à moyen terme



#### Conforter le pôle d'équipements publics

#### Pérenniser et conforter l'activité économique



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



Conforter les activités économiques existantes



Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

### Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

#### Préserver le cadre de vie



Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et vernaculaire



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

#### Aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement urbain



Réaménager la place de la Mairie



Etendre la place de l'Eglise pour accroître l'offre de stationnement en centre-ville



Aménager l'intersection entre la rue du Coudray et la rue de Villiers-Adam

#### Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Préserver :



Les liaisons douces



Les pistes cyclables



Les cheminements

### Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental



Préserver et conforter les continuités écologiques



Préserver les espaces agricoles constitutifs de la trame jaune

#### Préserver et conforter les composantes de la trame verte



Boisements



Projet de création de la foêt de Maubuisson en cours de réalisation



Lisières des boisements de plus de 100 ha



Autres espaces naturels (espaces ouverts, pelouses, prairies, jardins...)



Parcs ouverts au public



Alignements d'arbres



Arbres remarquables



Talus végétalisé

#### Préserver les composantes de la trame bleue



Ripisylves



Cours d'eau, mares et plans d'eau