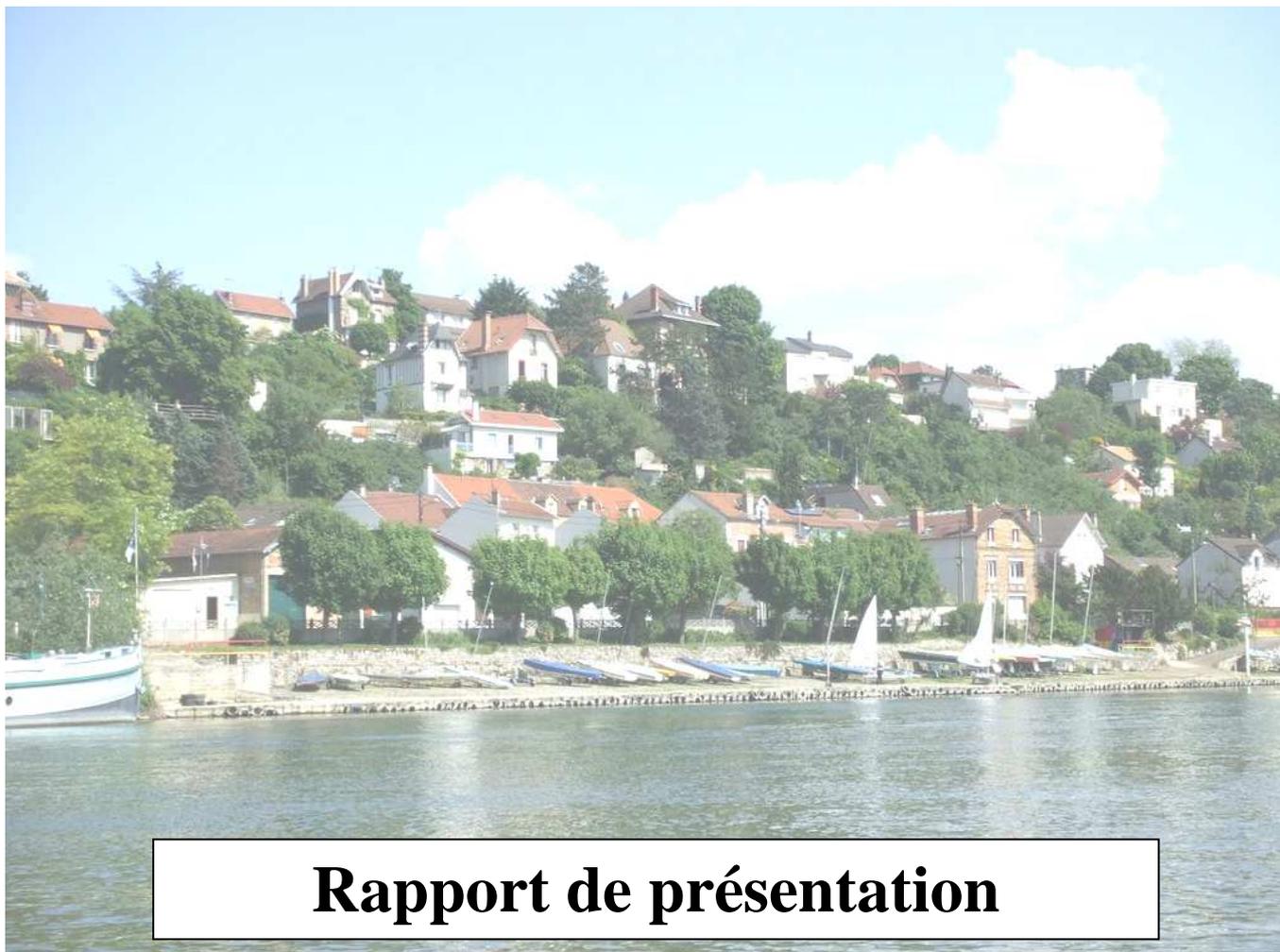


Département du Val d'Oise (95)

Plan Local d'Urbanisme de La FRETTE-SUR-SEINE



Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du

Dossier approbation du PLU

Pièce n°2

Urbaniste :
DESSEIN URBAIN
4, rue de Marines
60 240 MONNEVILLE
tél / fax : 03 44 49 03 14



la Fabrique du Paysage
-paysagistes associés-



thierry bonfils
anthony brulard
alexandre chava
cécile lerebourg
ARCHITECTES

CL Architecte

SOMMAIRE :

PARTIE 1	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE.....	6
A.	le PLU : une démarche de projet :.....	8
B.	Une démarche de développement durable menée en concertation :.....	9
C.	la traduction du développement durable à l'échelon local :.....	9
I.	Démographie et social:	11
A.	La population :	11
B.	Le logement :	15
II.	Les activités économiques :.....	18
A.	De nombreux actifs	18
B.	La faiblesse du tissu économique local	19
III.	Les équipements.....	20
A.	équipements à destination de l'enfance	20
B.	Équipements culturels.....	21
C.	Équipements sportifs.....	22
D.	équipements sanitaires	23
E.	équipements pour les personnes âgées.....	23
IV.	Les déplacements.....	25
A.	Des axes importants en périphérie de ville	25
B.	Un déficit d'emplois sur la commune qui favorise les déplacements.....	28
V.	Contexte d'agglomération	35
A.	L'intercommunalité	35
B.	La coopération intercommunale	37
PARTIE 2	: ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	38
I.	Le site	39
A.	Une diversité géologique.....	39
B.	Les espaces naturels protégés.....	43
1.	Le domaine archéologique	43
2.	Les sites inscrits et classés	43
3.	ZNIEFF	43
4.	Les espaces boisés.....	44
C.	élément hydrologique majeur : la présence de la Seine	46
II.	Les risques et les nuisances	48
A.	Les risques naturels.....	48
1.	Les mouvements de terrains :	48
2.	Les risques de tassement	50
B.	Les risques industriels.....	52
1.	Les risques de transport de matière dangereuse.....	52
2.	Autres risques industriels	54
C.	Les nuisances sonores.....	55
1.	Les nuisances liées au trafic routier	56
2.	Les nuisances liées au trafic ferroviaire.....	58
3.	Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.....	58

III. Paysages, principes spatiaux d'organisation du territoire :	61
A. Les grandes entités du paysage.....	61
1. Le plateau et les coteaux	63
2. Le réseau hydrologique.....	64
3. Les valeurs environnementales.....	66
4. Les espaces urbains ouverts.....	67
B. Le paysage bâti.....	68
1. Le bourg ancien en quai de Seine.....	68
2. Les coteaux boisés habités	70
3. Le plateau urbanisé.....	73
C. Les vues	76
1. Ouvertes sur le grand paysage	76
2. Les éléments remarquables depuis la Seine et ses berges,.....	77
3. Depuis le coteau	79
4. Depuis les sentes.....	80
D. Les franges	81
E. Les entrées de ville	82
PARTIE 3 FONCTIONNEMENT URBAIN	85
I. Evolution de l'occupation du sol.....	86
A. L'attractivité des berges	86
II. analyse du tissu et du fonctionnement urbain	86
A. Morphologie urbaine	86
1. Le bourg ancien	86
2. Le tissu pavillonnaire.....	87
B. Typologie du bâti.....	88
1. Le centre bourg.....	88
2. Typologie de bâti sur le coteau.....	90
C. Construction dans la pente :.....	91
D. Les éléments remarquables du bâti.....	94
III. L'Environnement.....	96
A. L'eau	96
B. L'assainissement.....	96
C. Les déchets.....	97
D. Le bruit.....	97
E. L'air	98
IV. Les documents d'urbanisme locaux	99
A. Le plan d'occupation des sols de 1986.....	99
B. Bilan des surfaces consommées en application du POS sur la période 2002/2012.....	100
C. Cartographie des enjeux et capacité résiduelle théorique :	101
PARTIE 4 SYNTHÈSE ET ENJEUX.....	103
A. Synthèse des contraintes techniques et des servitudes :	104
B. La Frette-sur-Seine : vers un projet durable :	105
I. Les orientations d'aménagement du territoire étudiées :	106
PARTIE 5 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD SCÉNARIOS ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	110
I. Principe méthodologique :.....	111

II.	Les scénarios d'évolution démographique étudiés et leurs impacts :	111
A.	Obligation en matière de logement social.....	114
B.	La problématique de l'emploi local	115
C.	Les équipements scolaires.....	116
III.	Le scénario retenu	117
IV.	Les conséquences du scénario retenu.....	119
V.	Choix urbains en matière de développement	119
1.	Renforcer les pôles urbains existants.....	119
2.	Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat, et créer de la mixité sociale	120
3.	Préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels.....	120
4.	Améliorer les déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain entre vallée, coteau et plateau,	120
5.	Gérer les risques naturels et technologiques pour l'environnement.....	121
VI.	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	122
PARTIE 6 : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES		
(ZONAGE ET RÈGLEMENT)		
I.	Description des motifs de délimitation des zones	124
	Présentation générale des zones.....	125
	Choix pour définir le zonage	134
II.	Justification des choix retenus pour établir le règlement.....	137
A.	Présentation des articles du règlement	137
B.	Présentation des objectifs et des règles des zones urbaines U.....	143
C.	Présentation des objectifs et des règles des zones à urbaniser AU	166
D.	Présentation des objectifs et des règles des zones naturelles et forestières N.....	173
III.	capacité et tableau de superficie des zones	177
A.	SURFACES DES ZONES DU PLU :	177
IV.	Les inscriptions graphiques	178
A.	Les emplacements réservés (ER)	178
B.	Secteur de mixité sociale	179
C.	La protection des espaces verts.....	180
1.	Les éléments et ensembles végétaux protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme.....	180
2.	Les espaces boisés classés (EBC)	181
D.	La protection du patrimoine bâti	182
1.	Éléments architecturaux protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme :	182
E.	Zones de sensibilité archéologique :	183
V.	Prérogatives pouvant figurer au PLU.....	183
A.	Alignement.....	183
B.	Le Droit de Préemption Urbain (DPU)	183
C.	Participation pour voiries et réseaux.....	183
D.	Les secteurs soumis aux risques	184
1.	Le bruit aux abords des voies de transports terrestres	184
2.	Les axes de ruissellement.....	184
3.	Les risques de mouvements de terrain :.....	184

4. Les installations générant des périmètres d'éloignement	184
PARTIE 7 : COMPATIBILITÉ AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	185
I. LE CADRE LÉGISLATIF :	186
II. Le schéma directeur de la région Ile-de-France	188
III. Le plan d'exposition au bruit.....	205
IV. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France	205
1. <i>Le contenu du projet de PDUIF arrêté par le Conseil Régional lors de sa séance du 16 février 2012</i>	206
2. Le processus de révision.....	206
3. La mise en œuvre du PDUIF révisé par la Région	207
V. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux DU BASSIN SEINE NORMANDIE 2010-2015	208
VI. Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage :	210
VII. Les servitudes d'utilité publique	210
VIII. L'opération d'intérêt national Seine Aval	217
IX. Le SRCAE (Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) de la Région Ile-de-France	218
X. Le PCET (Plans climat énergie territoriaux) :	218
PARTIE 8 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES COMPENSATOIRES.....	219
I. AU REGARD DU CADRE DE VIE.....	221
A. Mesures prises en faveur du paysage naturel et urbain	221
i. Préservation des espaces naturels.....	221
ii. La protection et la mise en valeur du patrimoine paysager	222
iii. La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural	222
iv. Mesures prises en faveur de l'archéologie préventive	223
II. MESURES EN FAVEUR DE LA SALUBRITÉ, L'HYGIÈNE ET LA SANTÉ	223
A. La protection de la ressource en eau et l'assainissement.....	223
i. l'eau potable.....	223
ii. L'eau usée / assainissement	224
iii. L'eau pluviale / assainissement	224
B. Les déchets.....	225
C. La limitation de la pollution de l'air	225
D. La réduction des nuisances sonores	226
E. Détecter et traiter le risque d'exposition au plomb	227
III. L'ÉVOLUTION DES SECTEURS BÂTIS.....	227
A. Le renouvellement urbain.....	227
B. Les secteurs ouverts à l'urbanisation	228
C. L'évolution de l'offre en équipement	228
IV. GESTION DES DÉPLACEMENTS :	229
A. Gérer les flux de déplacements et favoriser les déplacements multimodaux	229

V.	S'ADAPTER AUX CONTRAINTES GÉOTECHNIQUES ET AUX RISQUES.....	230
A.	Mesures prises vis-à-vis des risques de mouvements de terrains	230
i.	Carrières souterraines abandonnées	230
ii.	Dissolution naturelle du gypse.....	230
iii.	Mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols....	231
B.	Mesures prises vis-à-vis des risques d'inondations	231
i.	Les mesures anti-inondations.....	231
C.	Se prémunir des risques industriels.....	232
VI.	CONCLUSION.....	233
VII.	Mise à jour, modification ou révision / Vers une évaluation environnementale du PLU.....	234

PARTIE 1

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

DE LA COMMUNE

Introduction

Commune du département du Val d'Oise, La Frette-sur-Seine est située à la limite Nord-Ouest de l'agglomération parisienne, à 20 km des portes de Paris. Elle bénéficie d'un cadre de vie privilégié constitué par les berges de la Seine, ainsi que par la proximité des buttes du Parisis et de la Forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye. La commune appartient au canton d'Herblay/La-Frette-sur-Seine et à la Communauté d'agglomération du Parisis.

Le territoire communal de 202 ha s'inscrit dans une boucle de la Seine. Il est traversé au nord par la RD 392 et partage sa limite sud avec le département des Yvelines. Il s'agit d'un espace principalement urbanisé. Il englobe une partie du parc d'Achères sur la rive gauche de la Seine, pour 17 ha qui constituent des espaces naturels de la commune. Implantée entre les buttes du Parisis et la Forêt de Saint-Germain-en-Laye la commune s'inscrit dans la ceinture verte régionale.

La commune compte 4 616 habitants (INSEE, enquête annuelle de recensement 2012). Les communes limitrophes sont : Achères, Maisons-Laffitte, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles et Cormeilles-en-Parisis.

La commune est couverte par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé en avril 1994, et actuellement en révision. Elle doit tenir compte du Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Ile-de-France approuvé le 15 décembre 2000 et du Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie (loi du 21 avril 2004), approuvé en décembre 2009.

Le territoire communal de La Frette est couvert par un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 20 juin 1986 et modifié.

Le Conseil municipal, par délibération en date du 23 octobre 2008, a décidé de mettre en révision le POS et d'élaborer un Plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal.

La procédure du PLU est l'occasion pour la commune d'élaborer un projet d'aménagement et de développement durable qui s'appuiera sur une analyse de l'ensemble des composantes de la commune afin de tirer au mieux partie des potentialités locales dans un contexte intercommunal. Il s'agit de fixer les orientations d'évolution d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des 15 prochaines années.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU sont :

- Faire évoluer le document d'urbanisme communal en cohérence avec l'évolution du cadre législatif (loi SRU, UH, décret n°2007-18 portant réforme du permis de construire ...),
- permettre la réalisation de logements sociaux,
- permettre le renouvellement urbain,
- prévoir le développement d'activités,
- adapter le règlement du POS de 1986,
- préserver le caractère de la commune.

Les choix d'urbanisation et de protection doivent être cohérents avec les exigences introduites par les lois sur le paysage et l'environnement. Le PLU intégrera les dispositions réglementaires en vigueur et les contraintes qui s'imposent à la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme de La Frette-sur-Seine doit offrir un cadre réglementaire adapté aux enjeux et aux projets de la commune.

A. LE PLU : UNE DEMARCHE DE PROJET :

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre d'identifier les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il nécessite un état des lieux préalable caractérisant le territoire.

Le Plan local d'urbanisme délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des bâtiments existants ou des structures et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le Plan local d'urbanisme est approuvé par délibération du conseil municipal, après enquête publique. Approuvé, il est tenu à la disposition du public.

Les études nécessaires à cette opération, ainsi que les productions matérielles qui y sont liées, sont confiées à un bureau d'études au terme d'un contrat établi en application de l'art. 28 du code des marchés publics. L'étude du Plan local d'urbanisme est réalisée dans le cadre établi par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et la loi UH (Urbanisme et Habitat) sur la totalité du territoire (articles L.123-1 et R.123.1 et suivants du code de l'urbanisme).

Il prend en compte également un cadre législatif plus large : loi d'Orientation pour la Ville (13 juillet 1991), loi sur l'eau (1992 et 2006), loi sur le bruit (31 décembre 1992), loi relative à la protection et la mise en valeur des Paysage (1993 - 1994), loi d'orientation agricole (09 juillet 1999), loi Chevènement, loi Molle (2009), les lois « Grenelle 1 et 2 » portant engagement nationale pour l'environnement (2009-2010), la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (loi MAP du 27 juillet 2010), en intégrant au projet communal les préoccupations actuelles en matière de développement, d'environnement, de paysage et de qualité de vie locale.

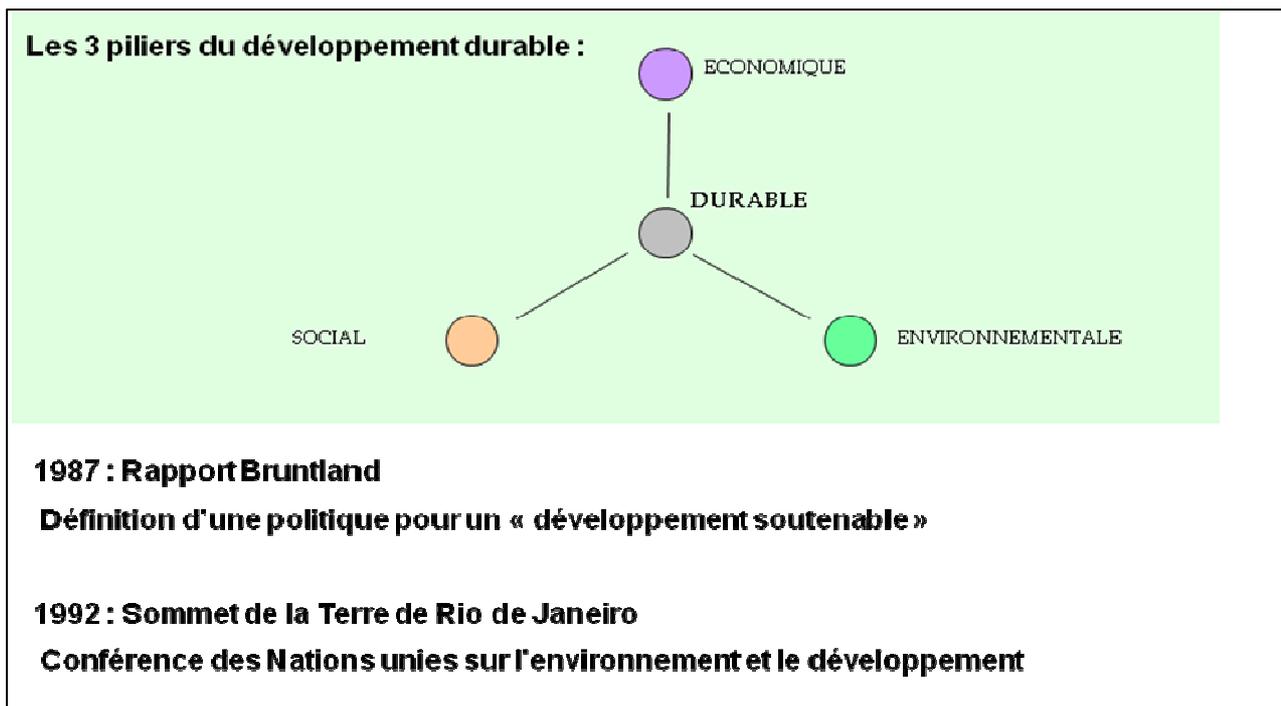
Le PLU est élaboré conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, et dans le respect des principes généraux énoncés aux articles L. 110 et L.121-1 du code de l'urbanisme,

- **Équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages
Objectif : Protection de l'environnement et amélioration du cadre de vie
- **Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale** de l'habitat, satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général
Objectif : Équité et cohésion sociale
- **Utilisation économe et maîtrisée des espaces**, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, des nuisances de toute nature.
Objectif : Efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation

B. UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE MENE EN CONCERTATION :

L'élaboration de cette étude est l'opportunité de construire un projet global de territoire dans une logique de développement durable et dans une mise en perspective de la volonté des communes du Conseil Général 95 ou de la DDT 95.

La Communauté d'Agglomération du Parisis, compétente en matière de Programme Local de l'Habitat, est associée à l'élaboration du Plan local d'urbanisme au même titre que l'État, la Région, le Département, les autorités compétentes en matière de transport urbain (article L.121-4 du code de l'urbanisme modifié par la loi « engagement national pour le logement »).



C. LA TRADUCTION DU DEVELOPPEMENT DURABLE A L'ECHELON LOCAL :

Depuis les années 2000, **un engagement national** traduit dans l'évolution du cadre législatif pour une évolution environnementale et sociale des documents d'urbanisme :

- 13 Décembre 2000 : loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)
- 02 Juillet 2003 : loi Urbanisme et habitat (UH)
- 01 mars 2005 : introduction de l'environnement dans la Constitution
- 13 juillet 2006 : loi portant Engagement national pour le logement (ENL)
- 25 mars 2009 : loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)
- Enfin, les lois Grenelle I du 03 aout 2009, et Grenelle II du 12 juillet 2010, lois pragmatiques de programmation relative à la mise en œuvre des engagements de l'Etat dans différents domaines dont : bâtiment et urbanisme, biodiversité...

Le PLU est un outil pour traduire et mettre en œuvre ces principes de développement durable à l'échelon local :

- **Environnement** = limiter l'étalement urbain, favoriser le renouvellement urbain et la densité, évaluer l'impact du projet de ville
- **Économie** = projet économe
- **Social** = mixité des fonctions + mixité sociale

L'élaboration du dossier du Plan local d'urbanisme comprend plusieurs phases :

Après une présentation de la commune, la première partie de l'étude consiste à la réalisation **d'un diagnostic** qui permet d'orienter la réflexion et d'estimer les besoins.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et du fonctionnement urbain de la commune permet de comprendre ses potentiels et ses enjeux au regard du projet communal. Elle intègre les prescriptions des documents de planification s'appliquant au territoire communal étudié, ainsi que la synthèse des études existantes, des relevés sur le terrain, et des phases de concertation avec les services de la commune et les habitants.

Cette analyse permet de réaliser un diagnostic urbain, afin de mettre en évidence les enjeux de son développement et de son aménagement futur. Puis, elle permet de justifier les propositions formulées, et d'expliquer comment elles s'intègrent dans une démarche de projet.

Le contenu du projet s'inscrit dans un projet de développement durable du territoire et dans une mise en perspective de la volonté communale. L'élaboration du Plan local d'urbanisme permet la planification de l'évolution de la commune, pour répondre aux besoins des habitants.

L'élaboration d'un Plan local d'urbanisme est une opportunité pour la commune de construire son projet de ville et l'occasion pour tous les habitants d'y participer, dans une logique de développement durable.

Phase 1 : DIAGNOSTIC PROSPECTIF

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre d'identifier les besoins de la commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il nécessite un état des lieux préalable caractérisant le territoire.

Le diagnostic permet d'appréhender le contexte, les atouts et faiblesses de la commune, et de déterminer les besoins et les enjeux propres à l'élaboration du PLU.

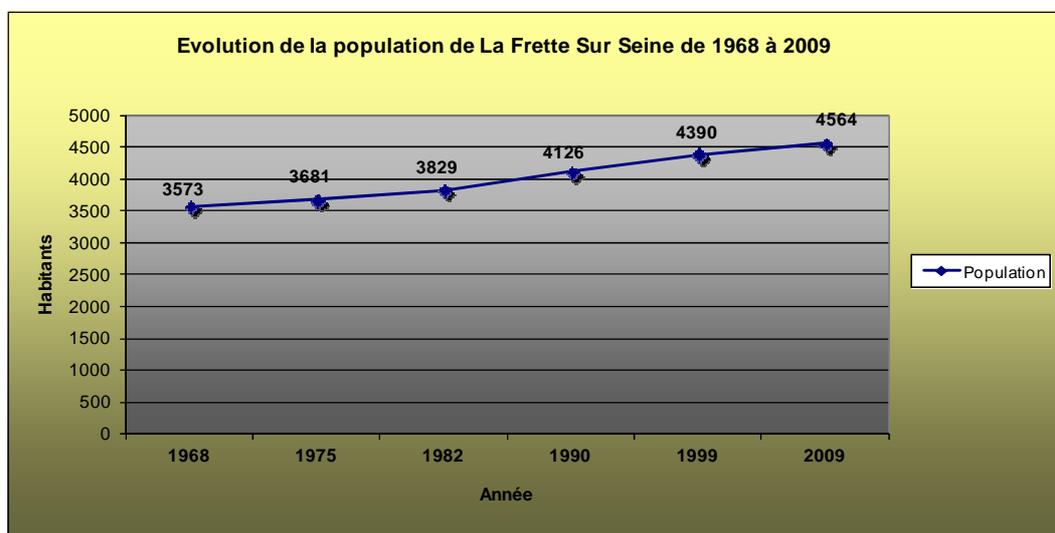
Le diagnostic prend en considération les projets des territoires voisins et le cadre législatif : loi d'Orientation pour la Ville (13 juillet 1991), loi sur l'eau (3 janvier 1992), loi sur le bruit, loi relative à la protection et la mise en valeur des Paysage et ses décrets d'application (1993 - 1994), loi d'orientation agricole, loi Chevènement, loi SRU, loi UH, diverses lois en environnement, en intégrant au projet communal les préoccupations actuelles en matière de développement, d'environnement, de paysage et de qualité de vie locale.

Il s'appuie sur l'ensemble des données contenues dans les études existantes sur la commune et la communauté de communes, ainsi que sur un travail de terrain, et des entretiens avec les élus, les services de la commune, la DDT et les partenaires de la commune (comité consultatif, commission municipale d'urbanisme).

Il tient compte des remarques formulées lors des réunions de travail et de concertation.

I. Démographie et social:

La Frette compte 4 564 habitants en 2009 (4616 habitants en 2012). Sa densité est de 2 259 habitants au km², contre 938 pour le département. Entre 1968 et 2009, la population augmente, passant de 3 573 habitants à 4 564 soit 991 habitants supplémentaires.



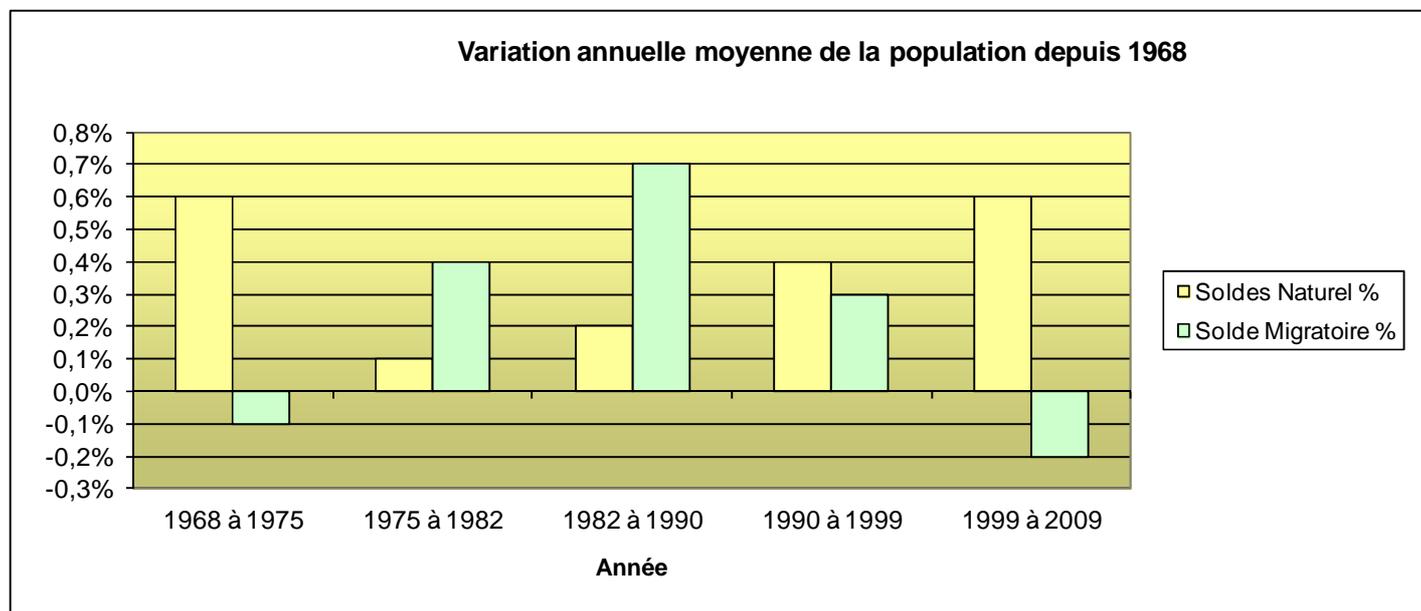
A. LA POPULATION :

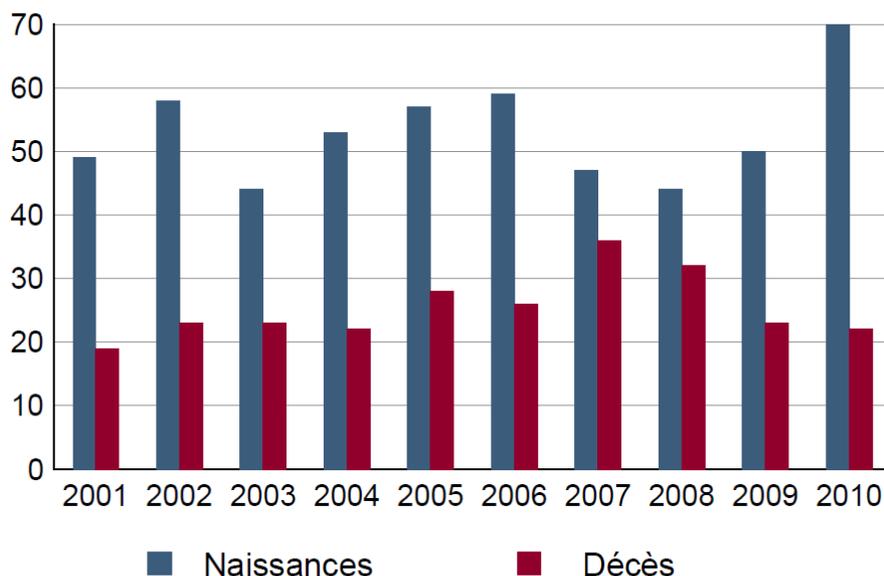
1. Une croissance moyenne mais régulière

Depuis 1968, la croissance de la Frette est moyenne. Elle n'est que de +0,3% à +0,9% selon les périodes. Cependant, elle témoigne d'une régularité et d'une attractivité, notamment entre 1968 et 1999 avec des soldes migratoires et naturels toujours positifs.

Comme dans la plupart des villes de la région Parisienne, la Frette connaît des flux importants de population, et la croissance est portée par le solde migratoire sur la période 1975-1999. La part du solde migratoire entre 1990 et 1999 représente 40% avec une forte proportion d'arrivée des « trentenaires » et une très grande stabilité des plus âgés. La plupart des échanges migratoires se font au sein du département.

Entre 1999 et 2009, on constate un renouvellement de la population par un solde naturel positif (+0,6%). Le solde migratoire s'inverse (-0,2%).





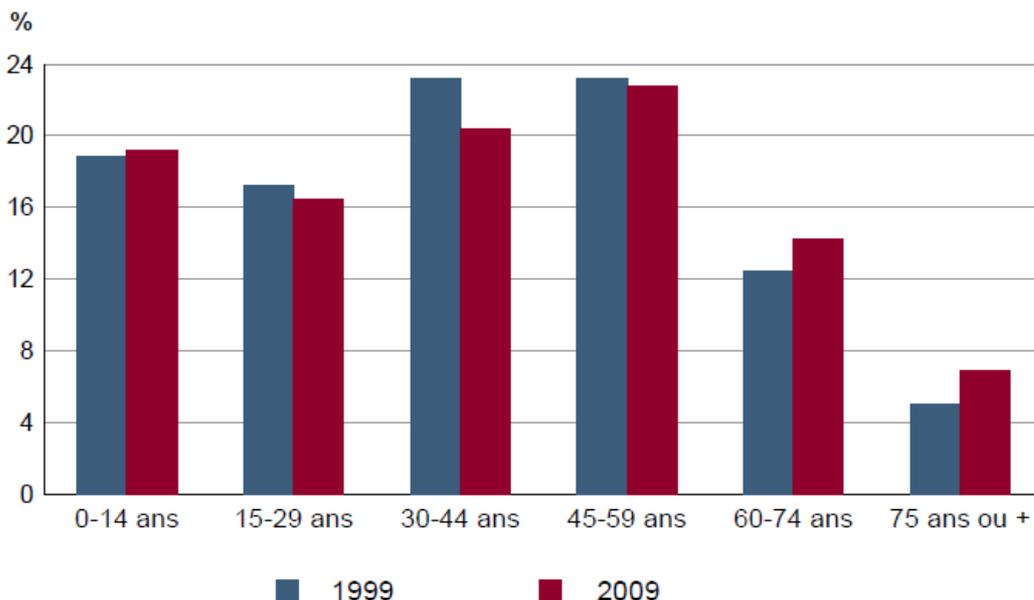
Depuis 1999, la Frette présente moins d'attractivité comme le démontre son solde migratoire négatif (-0,2%). Ainsi, c'est le solde naturel qui maintient le niveau démographique comme le montre le graphique ci-dessus. La population se renouvelle moins.

2. Une population âgée

La population de la Frette est plus âgée que la moyenne du Val d'Oise. En 2006, 68,7% de la population habitait dans le même logement depuis 5 ans. La population tend à vieillir avec une baisse significative entre 1990 et 1999 de la tranche d'âge des jeunes adultes (-2,8 % pour les 15 à 29 ans) et une augmentation équivalente de la tranche des 45 à 59 ans (+2,9 %).

Les données 2009 confirment cette tendance.

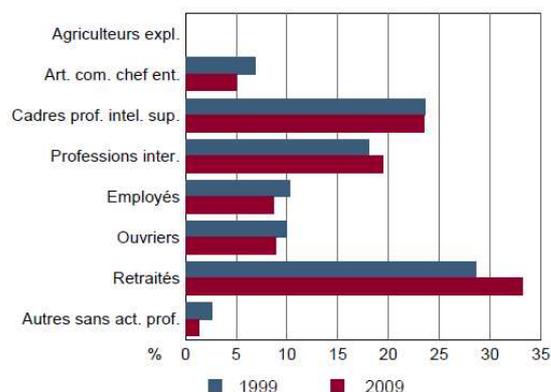
La commune enregistre un indice jeunesse¹ relativement bas puisqu'il se situe à 1,28 contre 1,77 au niveau du canton et 1,83 au niveau départemental.



¹ Indice jeunesse : $\frac{\text{part des } < 20 \text{ ans}}{\text{Part des } + 60 \text{ ans}}$

3. Catégorie socio-professionnelle et niveau de vie

	Ménages	%	Population des ménages	%
Ensemble	1 804	100,0	4 546	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	92	5,1	351	7,7
Cadres et professions intellectuelles sup.	423	23,5	1 253	27,6
Professions intermédiaires	351	19,5	1 002	22,0
Employés	156	8,6	407	9,0
Ouvriers	160	8,9	463	10,2
Retraités	599	33,2	1 030	22,7
Autres pers. sans activité professionnelle	24	1,3	40	0,9



Revenus	Territoire	Zone de comparaison
Revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2009, en euros (1)	36 543	25 271
Foyers fiscaux imposables en % de l'ensemble des foyers fiscaux en 2009 (1)	76,2	60,6
Médiane du revenu fiscal des ménages par unité de consommation en 2010, en euros (2)	27 994	20 021

Sources : (1) DGFIP, Impôt sur le revenu des personnes physiques.
 (2) Insee - DGFIP, Revenus fiscaux localisés des ménages.

On note une population des ménages composée principalement de cadre ou profession intellectuelle supérieure (23,5%), de profession intermédiaire (19,5%), et de retraités (33,2%). Les revenus nets moyens déclarés par foyer fiscal (36 543 €) sont supérieurs à ceux de la zone de comparaison : moyenne départementale pour le Val d'Oise (25 271 €).

L'activité agricole est très marginale. Elle occupe environ 1 ha (soit 0,5 % du territoire) sur le secteur de la Mardelle (logement + hangar + parcelle maraîchère).

4. L'impact de l'évolution sociale des ménages

Il existe une nouvelle tendance qui s'explique par la présence de plus en plus nombreuse des familles monoparentales. D'où la nécessité de répondre à la demande par un parc de logement correspondant à ce statut particulier en hausse.

La situation démographique et son évolution situent la Frette dans la moyenne haute des villes du Val d'Oise.

En conclusion :

- Une croissance moyenne mais régulière depuis 1968 située entre +0,3% et +0,9%,
- Un solde naturel qui maintient le niveau démographique face à un solde migratoire négatif entre 1999 et 2006,
- Une population plus âgée que la moyenne du Val d'Oise. L'indice jeunesse est à 1,28 contre 1,83 au niveau départemental,

B. LE LOGEMENT :

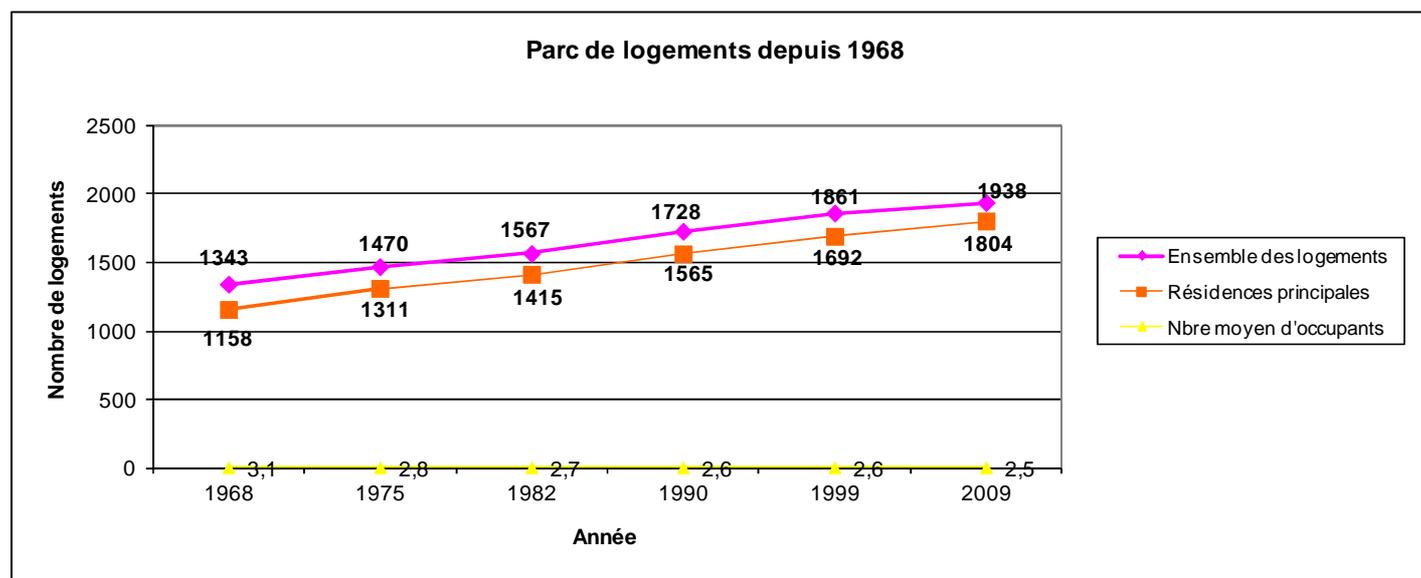
1. Une augmentation constante mais affaiblie depuis 1990

Le parc actuel est constitué de 1938 logements en 2009. Il s'agit principalement de maisons individuelles. Entre 1968 et 2009, 595 logements ont été construits. Cela équivaut à une moyenne de 14 logements/an sur la période 1968/2009. 77 logements ont été construits entre 1999 et 2009 ce qui représente 7 logements/an sur la période 1999/2009, marquant un certain ralentissement (+16,3 logements par an sur la période 1982/1999). Ces logements résultent principalement de constructions neuves et un peu de réaménagement de l'existant.

Un parc important date d'avant 1949 mais aussi de la période 1949/1974.

avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	1990 ou après
10,4 %	21,4 %	27,2 %	10 %	9,8 %	9,6 %	11,6 %

Source INSEE



Le nombre de personnes par ménage est de 2,5, ce qui est conforme à la tendance départementale.

2. Un parc axé principalement sur la résidence principale

1 804 résidences sont des résidences principales ce qui représente 93 % du parc total de la Frette, avec notamment la transformation de plus en plus importante des résidences secondaires en résidences principales.

82% de la population est propriétaire de son bien immobilier (58% pour le Val d'Oise), ce qui est stable par rapport aux 81% de 1999. Les logements en location représentent 16% du parc.

Le taux de logement vacant est de 6,1 % en 2009 (119 logements), en baisse par rapport à 1999, Ce taux au niveau départemental est de 4,8 %, traduisant un marché plus tendu en moyenne qu'à l'échelle de la commune.

3. Une pénurie de petits logements

La Frette possède un taux de grands logements supérieur au département. 42% de son parc comptabilise plus de 5 pièces contre environ 30% pour le département.

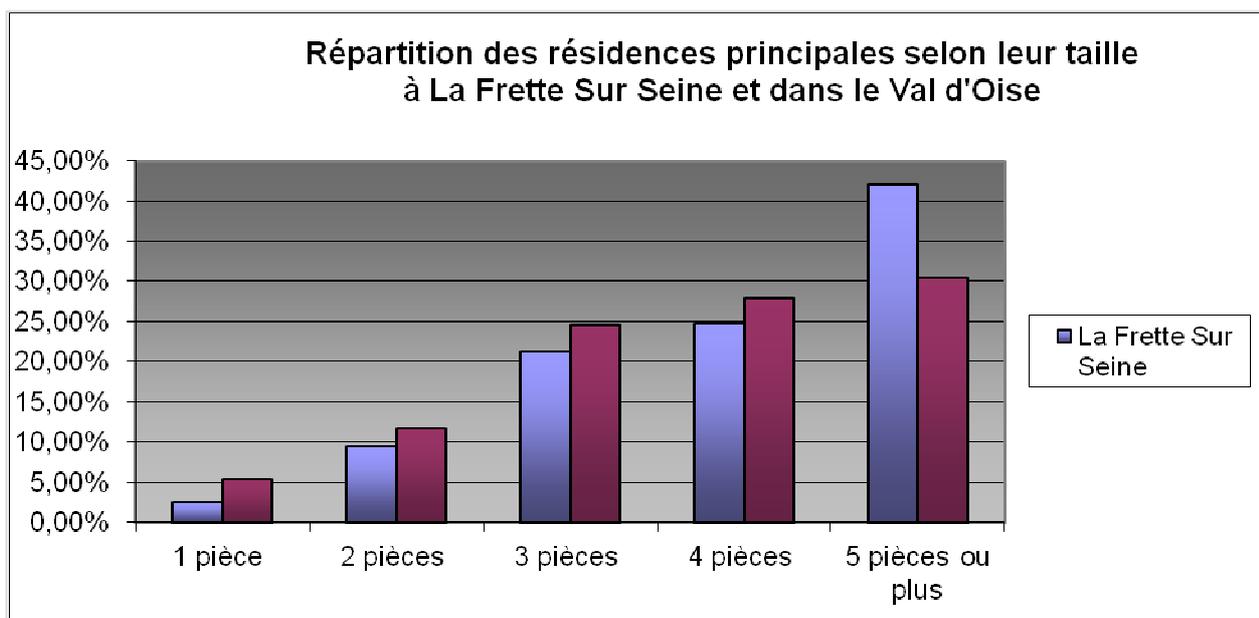
Ce parc de grands logements compte près de 70% d'habitations de 4 pièces ou plus et donc seulement 30% de 3 pièces ou moins.

La proportion de petits et moyens logements est à rééquilibrer afin de correspondre à la demande de nouveaux ménages, des personnes âgées et des familles monoparentales de plus en plus représentées (population en début ou fin de parcours résidentiel). Ces populations recherchent principalement du petit logement répondant à leurs besoins d'espace moindre mais aussi à leur capacité financière. Les grands logements ont tendance à être sous-occupés et ils connaissent un taux de rotation moins important que les petits logements.

Le logement collectif représente 20,7 % du parc, soit environ 400 appartements, pour 1526 pavillons. Cette proportion est en augmentation depuis 1999.

Ces constats conjugués à la faible représentativité des logements de petite taille expliquent en partie l'évasion des jeunes ménages vers d'autres communes.

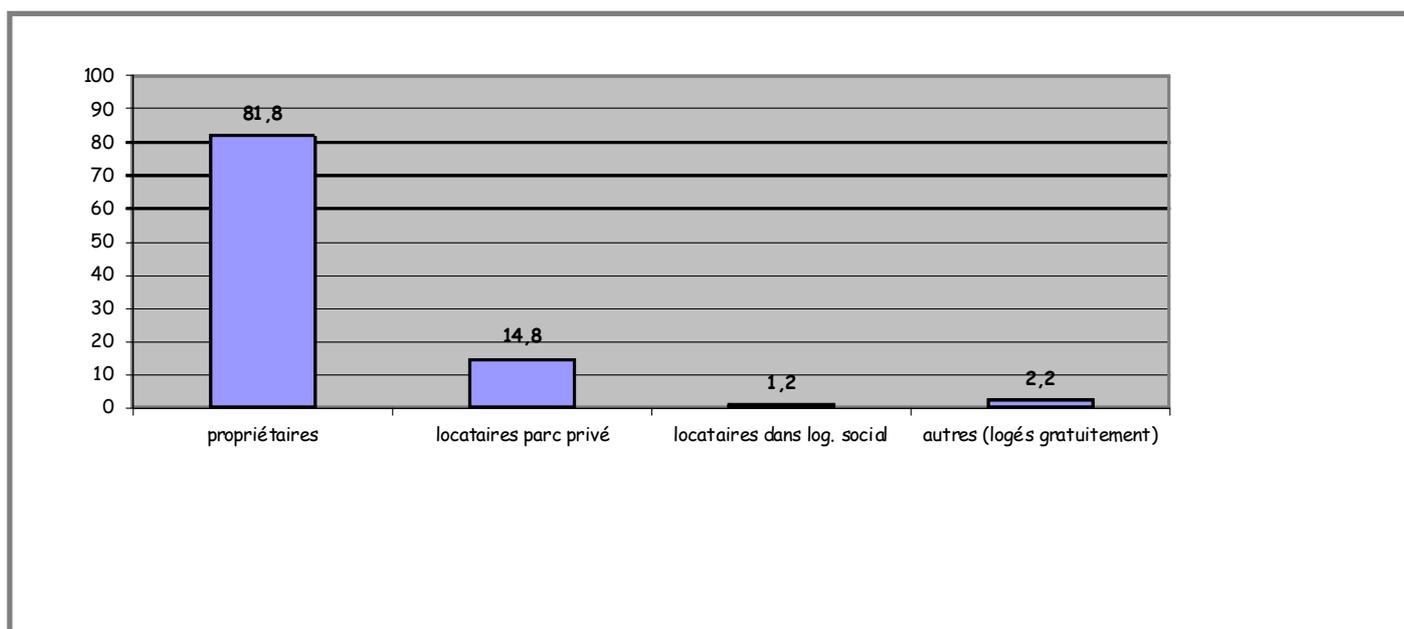
Une évolution de la typologie de l'habitat est nécessaire.



4. Des logements sociaux sous représentés

Le parc de logement social est très faible puisqu'il n'y a que 28 logements sociaux au sein de la ville soit environ 1,4% du parc total de la commune (pour 54 habitants). Il y a un déficit face à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui exige 20% de logement social par commune. Il manquait ainsi 334 logements en 1999, déficit qui a augmenté depuis suite à des constructions nouvelles hors vocation sociale amenant ce déficit à environ 350 logements.

Un permis groupé de 10 pavillons a été achevé en juin 2008 avenue Charles de Gaulle. 8 logements sont destinés au locatif intermédiaire type PLS-PLI. S'ajoute une réhabilitation avenue des Lilas qui apporte 7 logements sociaux supplémentaires. Cependant ces projets sont insuffisants pour être conforme à la loi SRU.



En conclusion :

- 1938 logements représentés majoritairement par des maisons individuelles,
- 595 logements construits entre 1968 et 2009 dont seulement 77 entre 1999 et 2009,
- Un parc important datant d'avant 1949,
- Plus de 90% de résidences principales,
- 82 % de propriétaires,
- Un parc de grands logements avec 70% de 4 pièces ou plus,
- Une pénurie de petits logements face à la nouvelle tendance (famille monoparentale, personnes âgées, jeunes actifs),
- Un déficit en logement social important représenté par 1,4% du parc total

II. Les activités économiques ²:

A. DE NOMBREUX ACTIFS

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

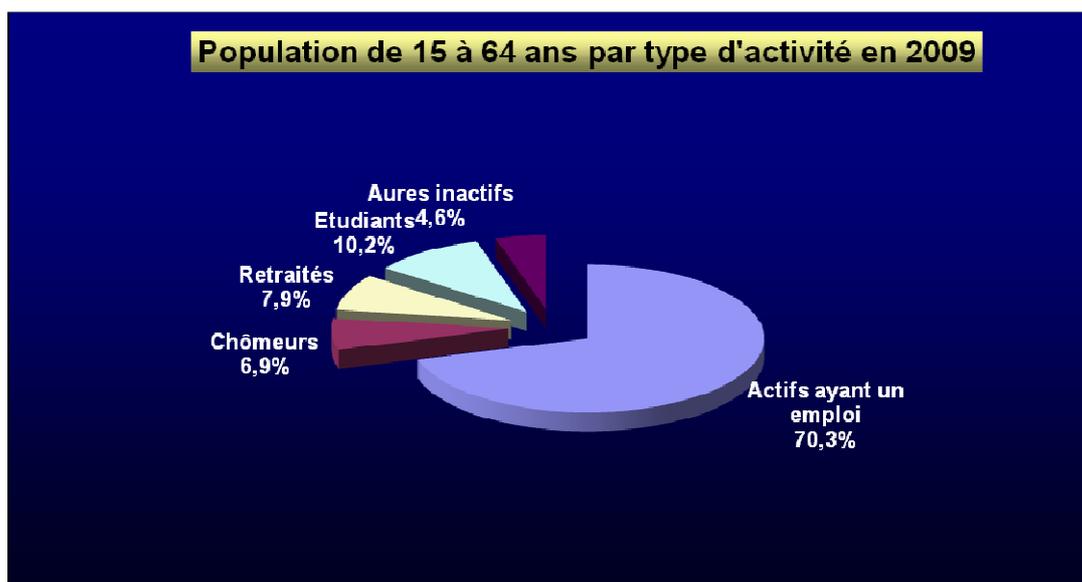
Le taux d'activité est de 63,9% pour la commune. Toutefois, Le taux d'activité des 15-64 ans est de 77,2%, conforme à celui du canton et celui du département (74,3%).

Parmi cette population, les actifs ayant un emploi représente 70,3%, ce qui est important.

En 1999, 37% de la population était retraitée ou sans emploi. Les professions « cadres » sont davantage représentées que sur le département. Par ailleurs il n'y a pas d'agriculteur recensé.

La population compte 2 117 actifs en 2009 ayant un emploi dont 183 travaillent dans la commune sur les 429 emplois qu'elle propose. La majorité restante travaille dans la région (pôles d'emplois de Cergy-Pontoise, Paris, vallée de la Seine).

Le taux de chômage est constant par rapport à 1999 puisqu'il est actuellement de 9 % par rapport aux 8,8% précédents.

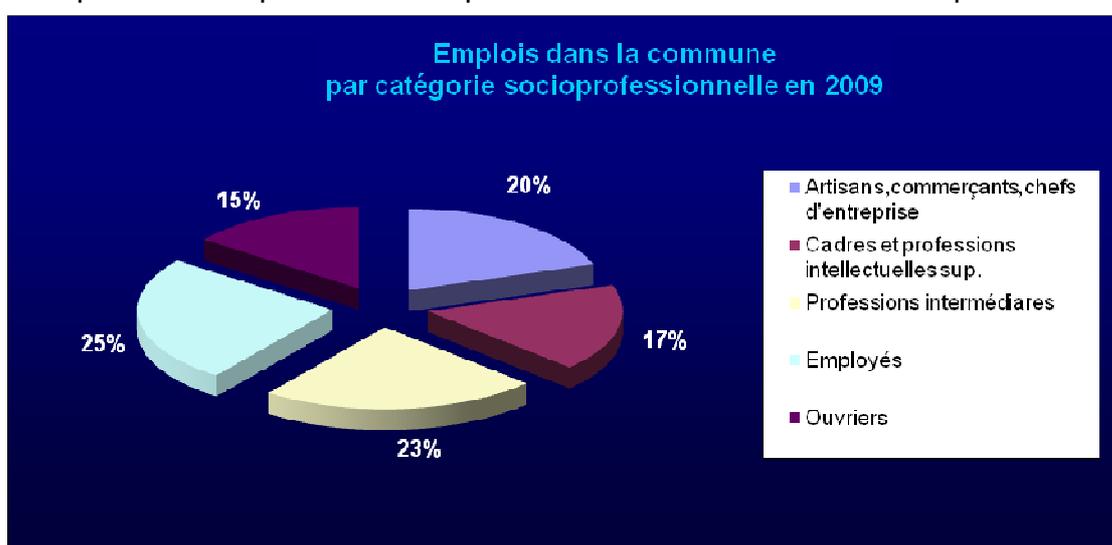


² <http://www.recensement.insee.fr/chiffresCles.action?zoneSearchField=95257&codeZone=95257-COM&idTheme=2&rechercher=Rechercher>

B. LA FAIBLESSE DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Le nombre d'actifs ayant un emploi, étant supérieur au nombre d'emplois proposés par la commune, il y a un déficit d'emploi communal. Cependant, la Communauté d'agglomération du Parisis compense ce manque notamment avec les projets de développement des zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale (qui ne se localise pas sur la commune mais dont l'impact concerne les actifs de la Frette).

On retrouve au sein de la commune 429 emplois, répartis essentiellement dans des micro-entreprises et des artisans/commerçants. Cela renforce le caractère résidentiel de la commune. Parmi ces emplois, les professions intermédiaires représentent 23 %, les ouvriers et les employés représentent respectivement 25 % et 15 %. Les cadres et les artisans, mieux représentés que dans le reste du département représentent respectivement 20 % et 17 % des emplois locaux.



L'indice de concentration d'emplois est donc de 17,1%, ce qui est faible.

Quelques commerces sont présents, notamment le long de la RD 392, et dans le secteur de la gare. Une superette est ouverte à côté de la gare depuis 2012. La commune doit favoriser l'implantation de nouvelles activités.

En conclusion :

- Un taux d'activité de 63,9% soit 2 117 actifs au sein de la commune,
- 183 habitants travaillent dans la commune,
- Un taux de chômage stable,
- Un déficit d'emploi sur la commune (429 emplois) qui renforce le caractère résidentiel,
- Un pourcentage de professions intermédiaires dominant.

III. Les équipements

A. EQUIPEMENTS A DESTINATION DE L'ENFANCE

1. Équipements pour la petite enfance

La Maison des Enfants

La commune s'est dotée en 2004 d'un équipement à destination de la petite enfance qui comprend une crèche d'une capacité de 30 lits,

Le secteur périscolaire

Le groupe scolaire A. Briand accueille 3 classes d'étude regroupant 90 élèves le soir après la classe.

Les centres de loisirs, Mille Pattes pour les maternelles et Fort Boclub pour les primaires assurent des animations le mercredi et pendant les vacances scolaires. Ces deux centres sont situés sur la base de loisirs, en bord de Seine. Ils ont tendance à voir leur effectif moyen du mercredi augmenter depuis ces cinq dernières années. Les effectifs pendant les vacances restent fluctuants.

Un restaurant municipal occupe un bâtiment séparé.



Les bâtiments des Centres de Loisirs

Les constructions des centres de loisirs commencent à être obsolètes et manquent parfois de confort (isolation thermique en particulier).

Leur éparpillement dans l'espace "base de loisirs" en bordure de Seine ne permet pas leur gestion rationnelle et entraîne des surcoûts de fonctionnement.

2. Équipements scolaires

Il existe sur La Frette-sur-Seine 2 groupes scolaires comportant chacun une école primaire et maternelle : le groupe A. Briand et le groupe Calmette et Guérin.

Évolution des effectifs scolaires

	Maternelles			Élémentaires		
	Total	Groupe Aristide BRIAND	Groupe Calmette et Guérin	total	Groupe Aristide BRIAND	Groupe Calmette et Guérin
1998 – 1999	180			290		
1999 – 2000	180			304		
2000 – 2001	209			300		
2001 – 2002	207			306		
2002 – 2003	201			313		
2003 – 2004	201			312		
2004 – 2005	179			322		
2005 – 2006	194			314		
2009 - 2010	184	131	53	303	212	91

Source Mairie

Depuis 2010, la tendance se maintient, avec un nombre moyen de 181 enfants par an scolarisés en Maternelle, et 307 enfants par an scolarisés en classe élémentaire.

Les effectifs scolaires ont tendance à se stabiliser ces dernières années. Cela correspond à la stabilité de la population depuis 1999.

L'effet baby-boom de l'an 2000 n'a pas eu de répercussion sur l'évolution des effectifs maternels, comme on peut le constater dans d'autres communes.

B. ÉQUIPEMENTS CULTURELS

1. La bibliothèque

Située sur le plateau, à proximité du pôle marché/gare, elle occupe un bâtiment d'angle dans lequel se trouve aussi la Poste et participe ainsi à l'embryon de centralité de ce secteur.



2. L'espace Roger Ikor

Il s'agit d'un espace culturel implanté en bord de Seine à côté de la Mairie et qui occupe environ 150 m² sur trois niveaux.

C. ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Ils sont essentiellement regroupés sur la base de loisirs René Chollet et comprennent :

- des courts de tennis couverts et extérieurs complétés par un clubhouse avec restauration,
- un terrain de football engazonné et un terrain d'entraînement en stabilisé,
- un plateau d'évolution bitumé,
- un gymnase dont la construction date de 1982, réhabilité en 2011,
- un terrain de jeux de boules,
- un stand de tir,
- un dojo / vestiaire football.

La situation de la base de loisirs en bordure de Seine est exceptionnelle. Si l'ensemble des espaces extérieurs est agréable, il demeure des points à requalifier (espaces en bordure de voie, arrières des Services Techniques, chemin de halage...).



D. EQUIPEMENTS SANITAIRES

Les soins banals peuvent être dispensés au niveau communal par³ :

- 3 médecins
- 1 gynécologue
- 1 psychologue
- 2 dentistes
- 2 kinésithérapeutes
- 3 infirmières
- 2 pharmacies
- 1 podologue



Certains de ces praticiens sont regroupés dans le centre médical et paramédical situé dans le secteur de la Gare, rue M. Berthelot.

E. EQUIPEMENTS POUR LES PERSONNES AGEES

L'augmentation ces dernières années du nombre de seniors, conforme à la tendance nationale, conduit la commune à mettre en place une politique active en faveur des personnes âgées.

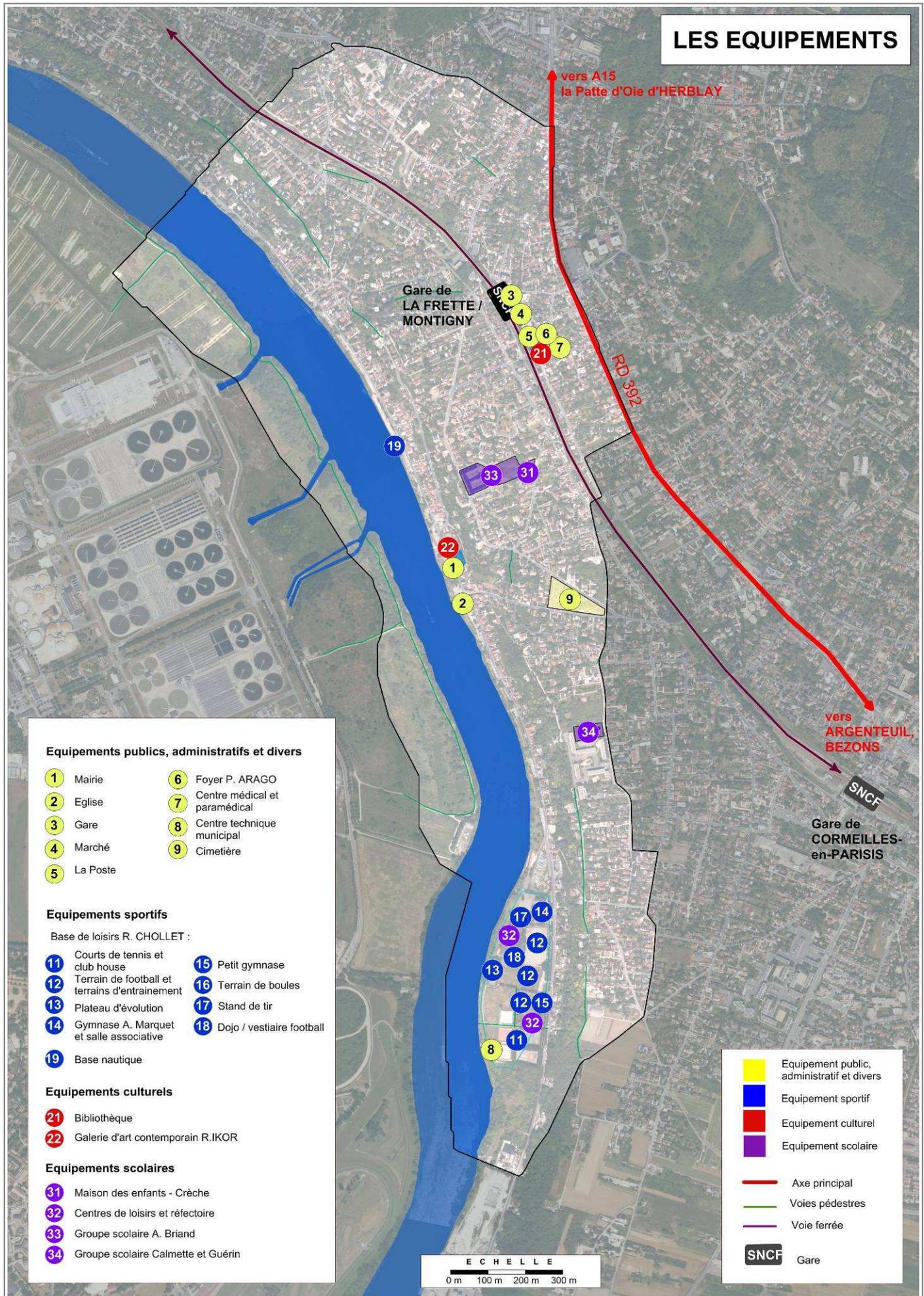
La salle P. ARRAGON accueille entre 15 et 20 personnes, et permet des animations les après-midi du lundi au vendredi.

En conclusion :

- Des équipements publics variés et dimensionnés pour la commune.
- La maternelle peut accueillir une classe supplémentaire sans nécessité d'agrandissement des locaux.
- Les soins médicaux peuvent être dispensés au sein de la commune, ainsi que des aides aux personnes âgées.

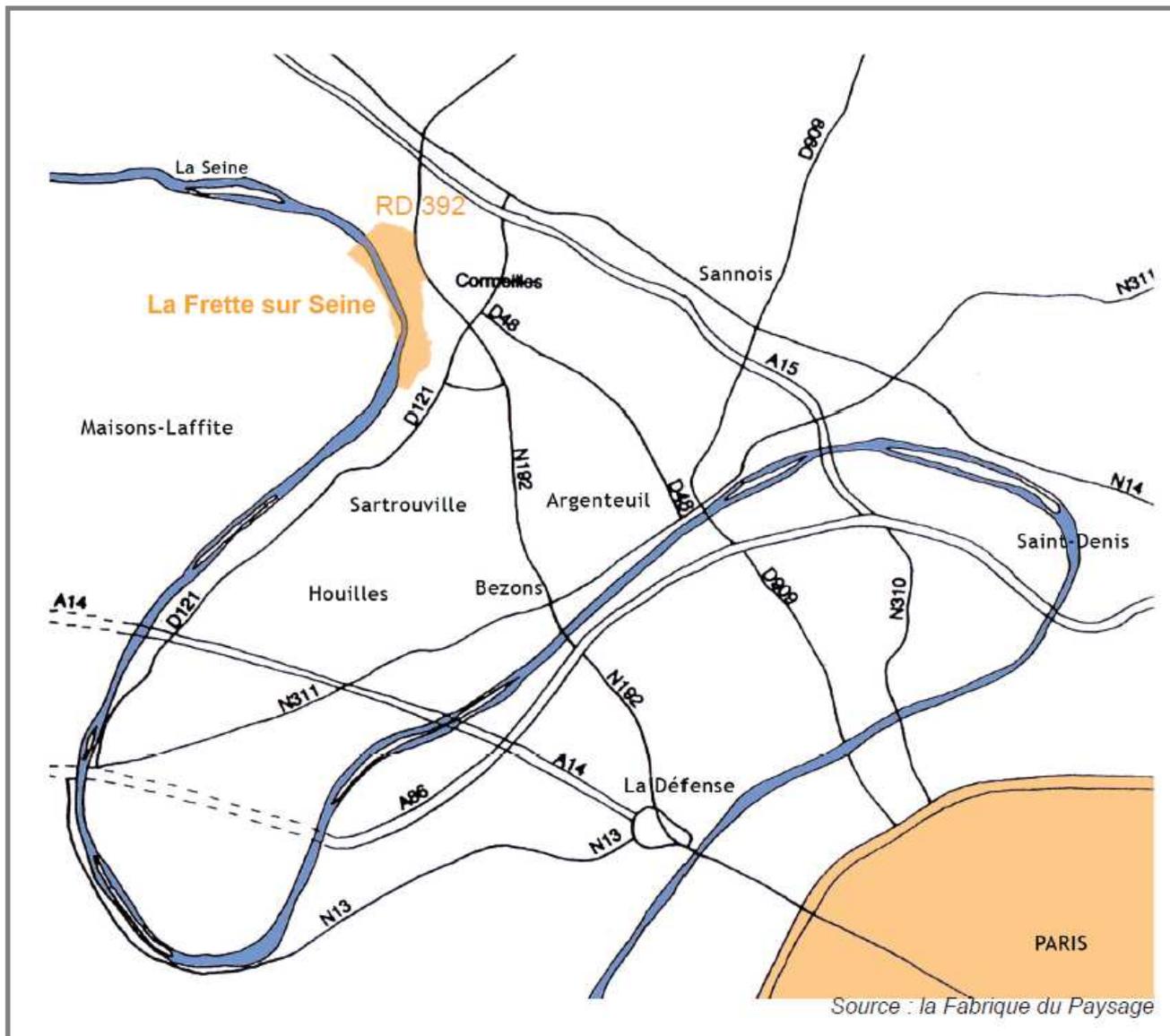
³ http://www.ville-la-frette95.fr/article.php3?id_article=74

LES EQUIPEMENTS



IV. Les déplacements

A. DES AXES IMPORTANTS EN PERIPHERIE DE VILLE

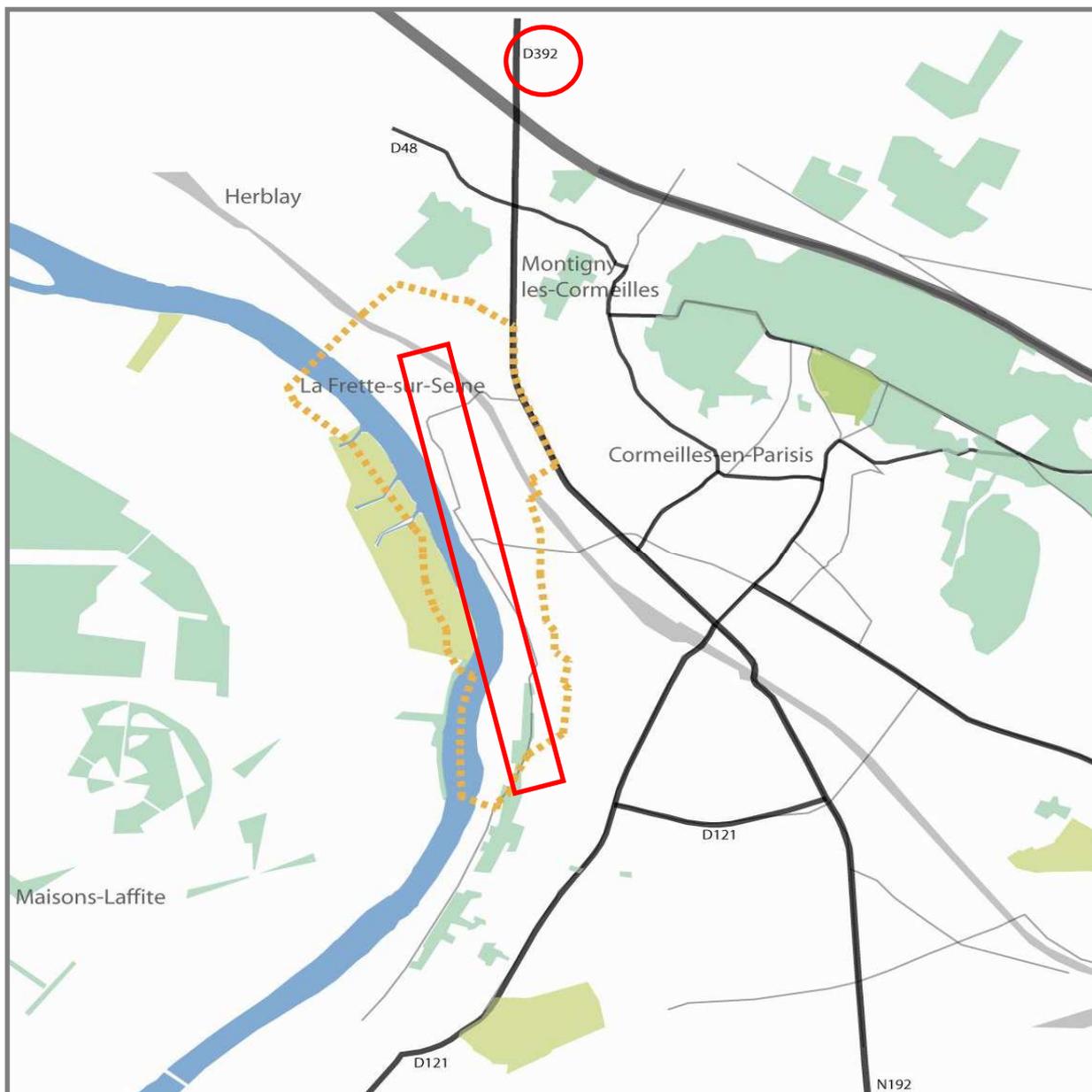


1. Deux axes principaux

De grands axes de circulation passent à proximité de la Frette mais ne la traverse pas. La commune est bordée par deux axes importants orientés Nord-Sud :

- en limite Est : la RD 392 qui longe les limites communales
- en limite Ouest : le long de la Seine, le quai de Seine, prolongé par l'avenue des Lilas.

Ce sont les deux axes majeurs qui desservent la proximité de la ville sans y pénétrer, et permettent de rejoindre des axes plus importants de transit comme l'A15 qui relie Paris et Cergy, et permet des connexions avec la RN 184, l'A 115 et l'A 86. La commune quant à elle est principalement composée de voies de dessertes secondaires qui permettent de passer du plateau à la boucle de la Seine.



2. Un trafic conséquent

Une enquête de circulation a été effectuée en 1999 sur le quai de Seine par le Cabinet ISBERIE. Elle montre un trafic moyen journalier de l'ordre de 5 500 véhicules sur le tronçon le plus chargé se situant entre la rue de la gare et la rue de la Côte à Boivin.

L'analyse des flux aux heures de pointes du matin et du soir montre une circulation de transit importante de l'ordre de 80% le matin dans le sens Herblay-Cormeilles et le soir dans le sens Cormeilles-Herblay.

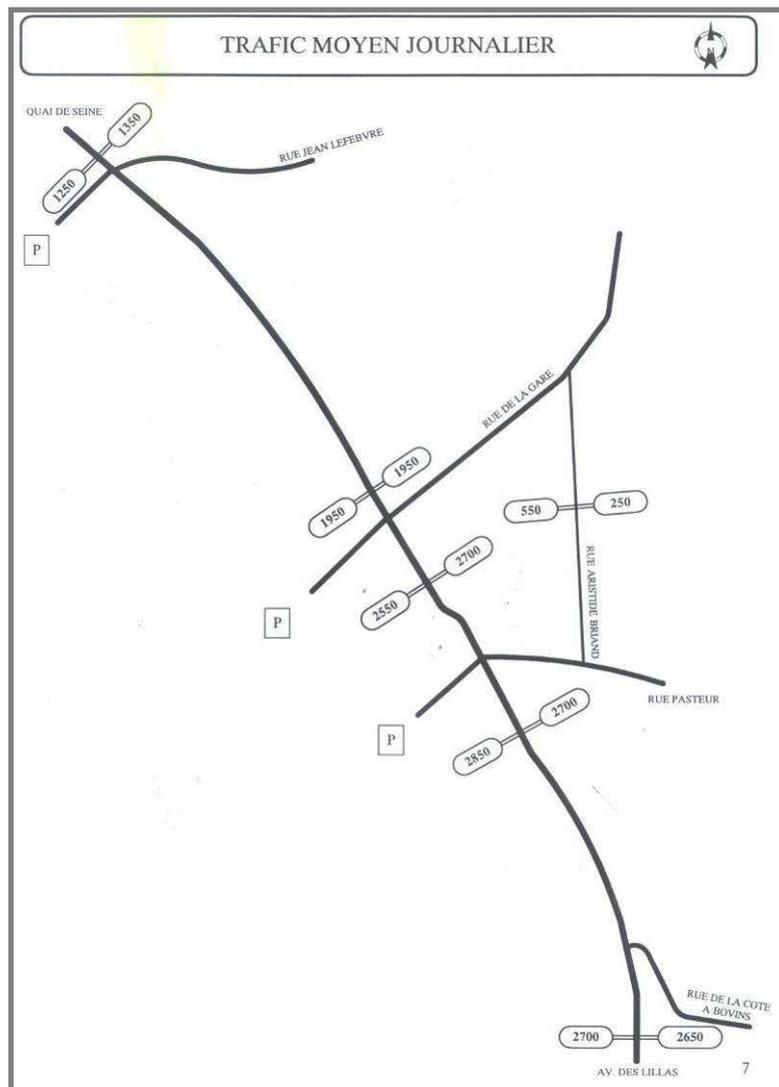
Ce trafic de transit est en nette augmentation du fait de l'importance du trafic sur la RD 392 qui incite les automobilistes à emprunter des itinéraires de contournement.

La rue de la gare, quand à elle, accueille 1 350 véhicules/jour environ en venant des quais de Seine. A titre de comparaison, la rue Aristide Briand qui dessert également la gare en venant de la rue Pasteur accueille 800 véhicules/jour.

Ces trafics sont relativement supportables mais aux heures de pointe la rue de la gare peut atteindre 200 véhicules/heure.

On peut estimer l'augmentation du trafic sur ces voies depuis 5 ans à 10%.

La RD 392, quant à elle, accueillait plus de 17 000 véhicules/jour en 2001. Elle accueille actuellement 26 000 véhicules/jour.

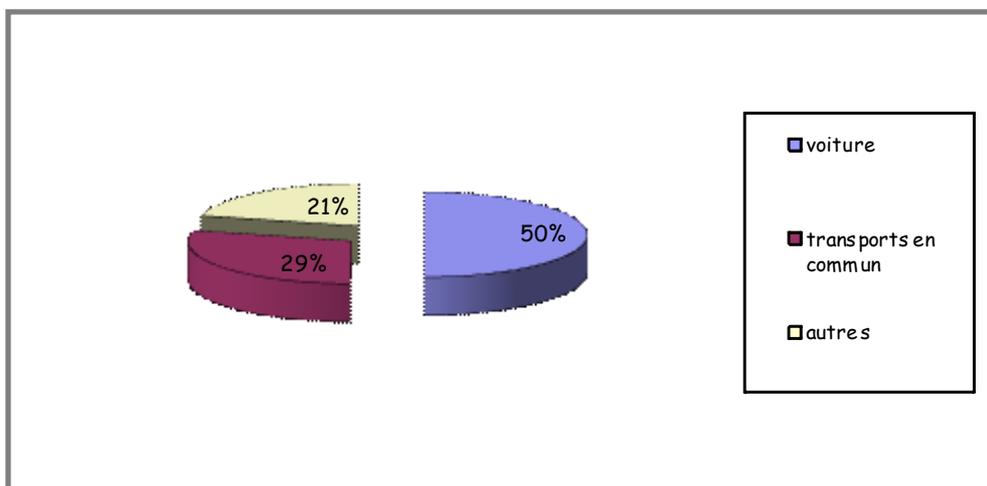


Enquête de circulation sur le Quai de Seine
Du Cabinet Isbérie et Associés de Février 1999



B. UN DEFICIT D'EMPLOIS SUR LA COMMUNE QUI FAVORISE LES DEPLACEMENTS

Compte tenu du faible nombre d'emplois enregistré sur la commune, seuls 8,6% des actifs de 15 ans ou plus, habitants La Frette, y trouvent un emploi, les déplacements sont nécessaires.



1. Les transports individuels

Les déplacements domicile-travail concernent donc 91% des actifs résidant à La Frette :

- 26,5% travaillent dans le Val d'Oise
- 64,9% se rendent dans d'autres départements sachant que la Frette-sur-Seine est en limite des Yvelines (78) (dont 1,3% en dehors de la région).

Plus de la moitié des actifs Frettois utilise la voiture pour se rendre au travail et seul 29 % prennent les transports en commun malgré une bonne desserte locale.

Les principaux modes de transports des actifs résidant à La Frette sont les suivants :

- voiture particulière (seul) : 50,2 %
- deux roues (seul) : 2,7 %
- marche à pied : 1,3 %
- plusieurs modes de transport : 14,1 %
- pas de transport : 3,1 %

2. Les transports en commun

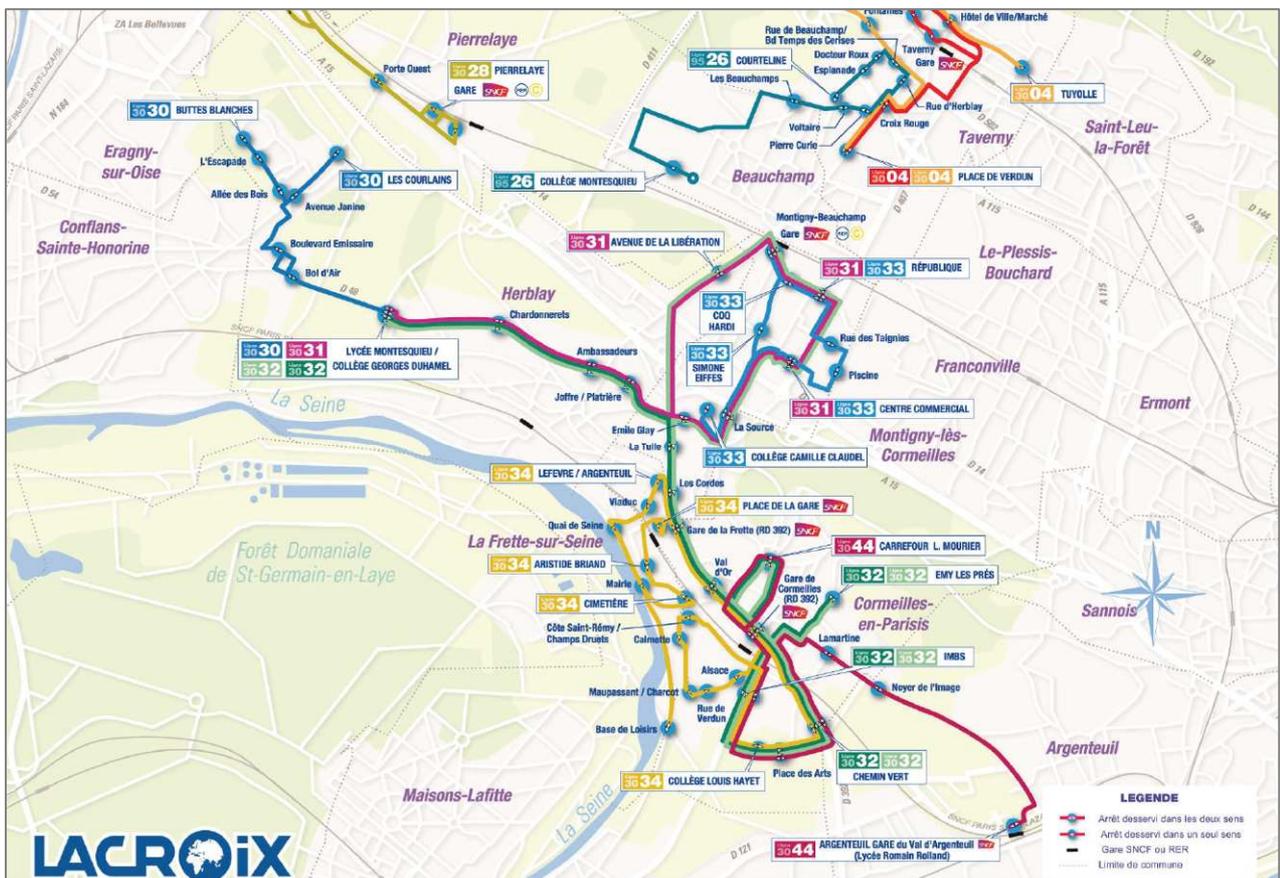
Le réseau bus

La commune est desservie par cinq lignes de bus, exploitées par les cars Lacroix, dont une réservée aux scolaires :

- Ligne 95-20 : relie les gares de Cergy Préfecture, St Ouen l'Aumône (gare de Liesse), Herblay, La Frette, Cormeilles,
- Ligne 30-21 : Cormeilles gare, La Frette (Maupassant / Charcot),
- Ligne 30-32 : Cormeilles, La Frette, Herblay (lycée Montesquieu),
- Ligne 30-34 : assure le transport des élèves vers le collège Louis Hayet situé à Cormeilles-en-Parisis,
- Ligne 30-38 : entre la gare de Montigny-Beauchamp et celle de Cormeilles en Parisis
- Ligne 245-019 : relie Cormeilles à Sartrouville et passe pas la RD 392,
- L'accès au lycée Camille Claudel : Le STIF et le Conseil Général ont accordé pour l'année scolaire 2010/2011 la création d'un circuit scolaire pour les 12 enfants concernés. Un mini car Lacroix assure le transport jusqu'au collège.



Les lignes de bus régulières



Les lignes de bus scolaires

Le réseau ferré

La ligne Paris St Lazare / Mantes-Pontoise relie La Frette à Paris en 20 minutes.

La fréquence des trains est de 5 trains aux heures de pointes du matin et 3 en moyenne à celles du soir.

La gare, située sur le plateau, est desservie par une ligne de bus et bénéficie d'un parking de proximité payant.

3. Les circulations douces

Le relief du territoire communal n'incite pas à la mise en place de pistes cyclables sauf en bordure de Seine.

Par ailleurs, la largeur de la voirie rend impossible la réalisation de pistes cyclables en site propre.

Cependant, historiquement La Frette compte un certain nombre de sentes qui permettent un cheminement piéton agréable et sécurisé par rapport au trafic voiture.

L'état et l'aménagement varient d'une sente à l'autre.

Leurs traitements sont différents selon les sentes : certaines ont un caractère « naturel » (chemins en terre battue), d'autres sont plus « urbaines » (sol en gravillons, sol minéral, escaliers, candélabres...).

Certaines, comme la Rampe du Beau Site ont fait l'objet de travaux et bénéficient d'un cheminement en enrobé avec un caniveau central.

D'autres sont laissés à l'abandon ou sont simplement empierrées ce qui induit un certain inconfort pour le piéton urbain. Il y a aussi des risques de chute compte tenu de leur pente (sente de la Grande cote par exemple) et des problèmes de ruissellement non contrôlé des eaux pluviales.

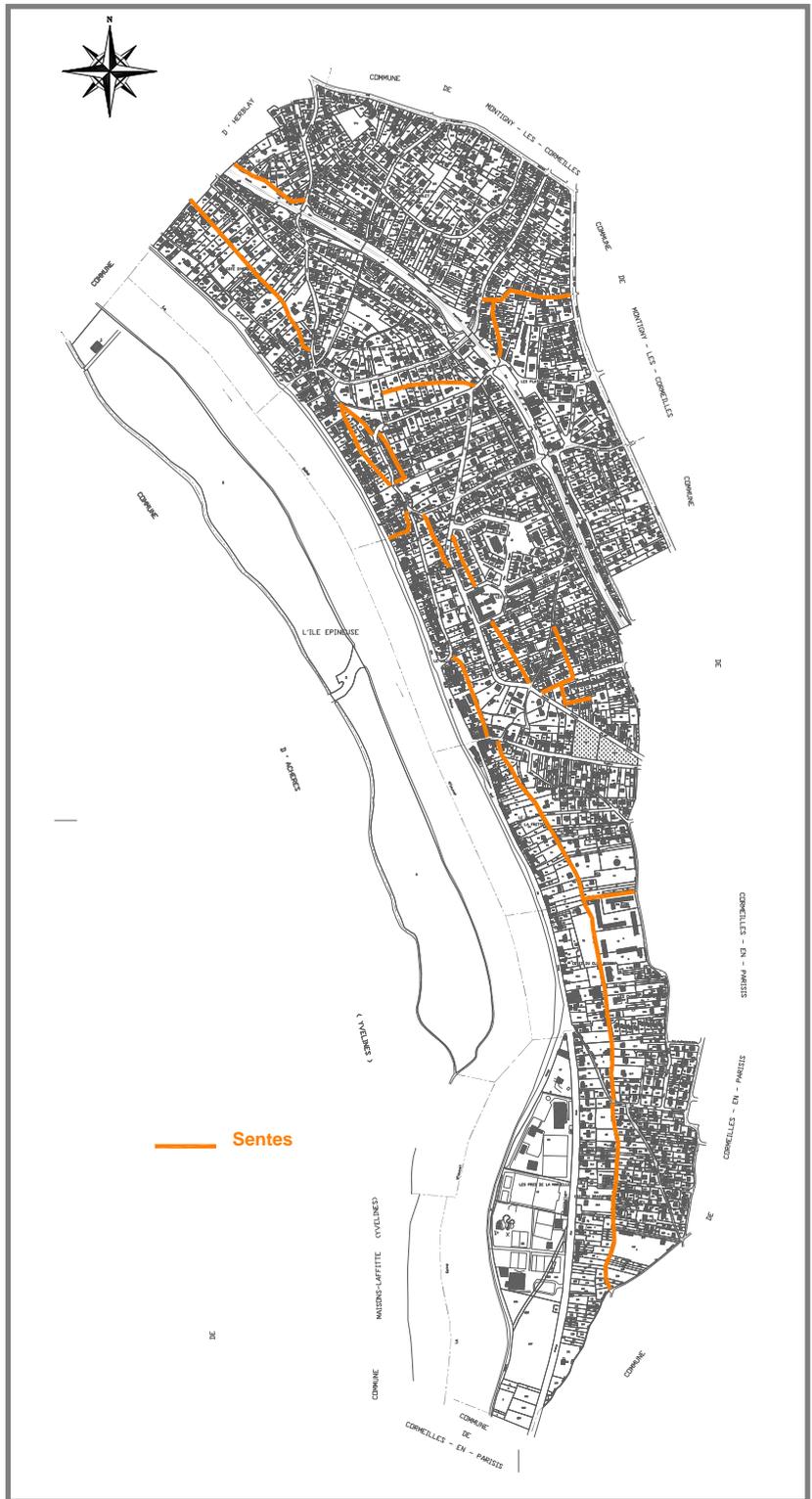
Leur usage diffère également selon leur largeur : parfois elles servent de voie d'accès et de stationnement automobile. Les plus étroites sont uniquement à usage piétonnier. Cependant les sentes sont très importantes dans le maillage urbain et dans la morphologie urbaine. Elles font aussi partie du « réseau » vert de la commune. Elles bénéficient du couvert végétal des jardins. Les sentes sont très importantes dans le maillage urbain et dans la morphologie urbaine de la Frette-sur-Seine. Elles ont un rôle de desserte piétonnière entre deux rues, voir deux quartiers.

Elles font aussi partie du « réseau vert » de la commune. En effet, ce sont généralement des rues de petites dimensions (3,50 m en moyenne) qui limitent les parcelles privatives. Elles bénéficient donc du couvert végétal de ces jardins, amplifié parfois par la proximité de cette couverture et donc la création d'un « effet tunnel ».

Ces sentes sont caractéristiques du paysage urbain frettois. Elles cadrent les vues et sont des fenêtres sur le paysage urbain et naturel.

Ce patrimoine urbain est à préserver et à mettre en valeur afin de faire partager la lecture du paysage, sa géographie et les points de vue qui s'y rapportent.

La réhabilitation de l'ensemble de ces sentes est un élément important de la protection du paysage communal et devrait inciter les piétons à les emprunter davantage car elles constituent de fait, un maillage de circulations douces bien implanté sur le territoire communal. De plus, leur implantation majoritairement sur le coteau ou le plateau leur permettent d'être ponctuées de points de vue en belvédère. La petite dimension de ces chemins offre des vues cadrées sur le paysage.





Accès à la rue des prés



Rue des prés



Sente de la grande côte



Sente de la gare



sente du mulet



Vers la sente du viaduc



Sente de la côte du village

4. Le stationnement

L'offre en places de stationnement est relativement importante. Elle est répartie sur l'ensemble de la commune.

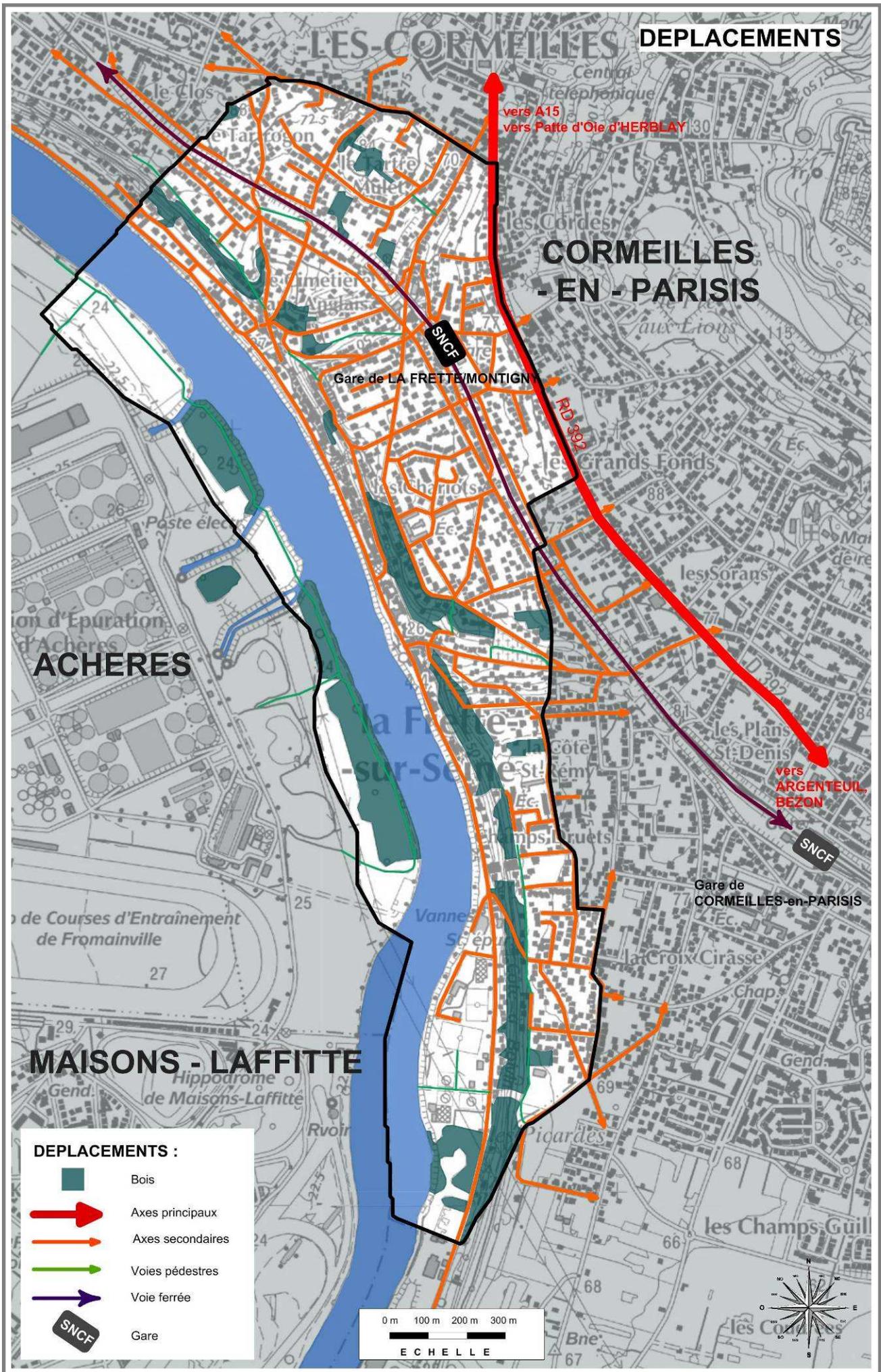
Les secteurs de stationnement les plus importants sont :

- Le long des bords de Seine. Le week-end, ce stationnement est saturé,
- Face aux espaces sportifs,
- Face à la Mairie,
- Le long de la rue de la gare,
- Le parking gare / marché.

Ces aires de stationnement gagneraient en confort si elles étaient ombragées et mieux organisées. Le stationnement dans les rues se fait généralement en alterné afin de produire un effet de chicanes et réduire la vitesse des véhicules.

En conclusion :

- Deux axes principaux en périphérie : la RD 392 et les quais de Seine avec un trafic conséquent. 26 000 voitures/jours sur la départementale.
- Un déficit d'emploi sur la commune qui favorise les déplacements pendulaires. Seulement 8,6% des actifs frettois de plus de 15 ans y travaillent.
- L'utilisation majoritaire du transport individuel (voiture, deux roues). 29% utilisent les transports en commun.
- Les circulations douces sont très présentes, matérialisées par les nombreuses sentes à conserver et valoriser. Cependant le relief du terrain communal ne permet pas la création de pistes cyclables.



V. Contexte d'agglomération

A. L'INTERCOMMUNALITE

Devenu communauté d'agglomération par arrêté du Préfet du Val d'Oise depuis le 1^{er} janvier 2011, Le Parisis est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant six communes « d'un seul tenant et sans enclave ». Elle avait auparavant le statut de communauté de communes (depuis 2005).

Les conseillers communautaires sont élus au suffrage universel indirect c'est-à-dire par les conseils municipaux des communes.

Ce regroupement, initié par les lois de décentralisation et complété par la loi Chevènement (loi de renforcement et de simplification de la coopération intercommunale) du 12 juillet 1999 et la loi Voynet (loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire) du 5 juin 1999, traduit la volonté :

- de mutualiser les frais de fonctionnement et d'investissement des communes,
- d'assurer un service public local plus efficace et proche des habitants.



L'EPCI regroupe :

- 6 communes (Beauchamp, Cormeilles-en-Parisis, Herblay, Montigny-lès-Cormeilles, Pierrelaye et la Frette-sur-Seine)
- 88 718 habitants, dont plus d'un tiers à moins de 25 ans (recensement 2010).
- 4 800 entreprises (entreprises, professions libérales, commerçants, auto-entrepreneurs...)
- Près de 20 000 emplois,
- 5 gares SCNF / RER,
- Un axe routier dense (A15, RD14, RD 392).

Les compétences de la Communauté d'agglomération sont nombreuses. En voici une liste non exhaustive :

A /COMPETENCES OBLIGATOIRES

1) Développement économique :

- Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique d'intérêt communautaire,
- Actions de développement économique d'intérêt communautaire :
 - Promotion des zones d'activités d'intérêt communautaire
 - Animation et suivi des relations avec les partenaires économiques

- Conduite d'études et suivi du tissu économique (cartographie, statistiques...)
- Actions en faveur de l'emploi, de la formation et de l'insertion : étude d'opportunité visant au développement de l'Insertion et de l'Emploi Communautaire, soutien au développement de l'appareil local de formation
- Développement de réseau (réseau Plato, l'AIBT - Association Interentreprises des Bassins Territoriaux Centre Val d'Oise)
- Création et animation d'un site Internet du Parisis

2) Aménagement de l'espace communautaire :

- Aménagement des sites stratégiques du territoire d'intérêt communautaire
- Étude sur l'opportunité de la création d'un service d'instruction des permis de construire
- Organisation des transports urbains et du transport à la demande
- Coordination des politiques des communes en matière de stationnement
- Toute étude portant sur l'ensemble du territoire du Parisis et concernant l'offre de transport ou les infrastructures routières structurantes
- Définition d'un schéma de circulation douce

3) Politique de la ville

Elle comprend les dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire ainsi que les dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance.

4) Équilibre social de l'habitat

- Demande de logement social,
- programme local de l'habitat, mise en place d'un observatoire de l'habitat,
- Gestion et entretien des aires d'accueil des gens du voyage

B / COMPETENCES FACULTATIVES :

1) Protection et mise en valeur de l'environnement

- Production, stockage, transport et distribution d'eau potable par représentation substitutive des communes
- Collecte et traitement des ordures ménagères par représentation substitutive des communes au sein des Syndicats EMERAUDE, AZUR et TRI-ACTION.
- Étude sur le transfert de la compétence Assainissement
- Actions de sensibilisation et d'animation sur le thème du développement durable
- Coordination en vue de l'harmonisation du règlement d'affichage publicitaire
- Lutte contre la pollution de l'air, de l'eau, et des nuisances sonores et olfactives
- Mise en commun des moyens relatifs à la lutte contre les graffitis

- **Action sociale**

L'action sociale sur le Parisis est à la fois l'œuvre de services publics communaux (les Centres communaux d'action sociale) et d'une section départementale des CCAS du Val d'Oise. Les objectifs de cette dernière sont de fédérer les CCAS afin de construire des actions cohérentes et d'être l'interlocuteur du Conseil Général, de la DDASS et de la Préfecture.

- Insertion des jeunes : dispositif EVA (entrée dans la vie active),
- Solidarité auprès des seniors (pass de transport, ...)
- Installation prochaine de la CIAPH (Commission intercommunale pour l'accessibilité aux personnes handicapées). Composée d'élus, de représentants associatifs et de personnalités qualifiées, la CIAPH a pour mission de dresser un constat de l'accessibilité du cadre bâti, de la voirie, des espaces publics et des transports, de recenser l'offre de logements accessibles aux personnes handicapées et de faire toute proposition afin d'améliorer la mise en accessibilité de l'existant.
- Étude sur la faisabilité de services communautaires de portage des repas, d'aide-ménagère et de toute action favorisant le maintien à domicile

- **Culture, Sport, Loisirs**

- Promotion et soutien aux manifestations reconnues d'intérêt communautaire
- Création, gestion et entretien d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

B. LA COOPERATION INTERCOMMUNALE

- SEDIF : (Syndicat des Eaux d'Ile de France) : syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable, usine de traitement de Méry-sur-Oise,
- SMDEGTVO : Syndicat Mixte Départemental d'Électricité, du Gaz et des Télécommunications du Val d'Oise,
- Association des villes pour la prévention des risques souterrains (AVPRS),
- Association des communes du val d'Oise pour la protection de l'environnement et la limitation des nuisances aériennes (APELNA),
- SIARC : Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Cormeilles,

**PARTIE 2 :
ÉTAT INITIAL DU SITE
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

I. LE SITE

La commune de La Frette se situe dans la partie Sud du département du Val d'Oise, à environ 17 km de Paris.

Elle constitue une enclave protégée par rapport au développement urbain qu'ont connu les communes voisines (Cormeilles, Herblay, Montigny).

Le site est commandé par la Seine.

La ville s'étire en deux croissants parallèles au fleuve, l'un au bord de l'eau, l'autre sur le plateau, séparés par un talus abrupt au dénivelé très accentué (62 m entre le point haut et le niveau de la Seine, pente entre 80% et 100%).

Ce talus est entaillé par deux talwegs qui déterminent deux bassins versant distincts et importants. La superficie totale de la commune est de 203,36 ha dont 70% sont occupés par l'espace urbain bâti et non bâti.

L'espace construit totalise 115,83 ha dont une très forte partie est constituée par de l'habitat individuel.

L'espace urbain non construit composé essentiellement d'espaces verts et d'aires de sports couvre 25,85 ha.

Le reste, soit 61,68 ha est couvert par des espaces naturels et des bois.

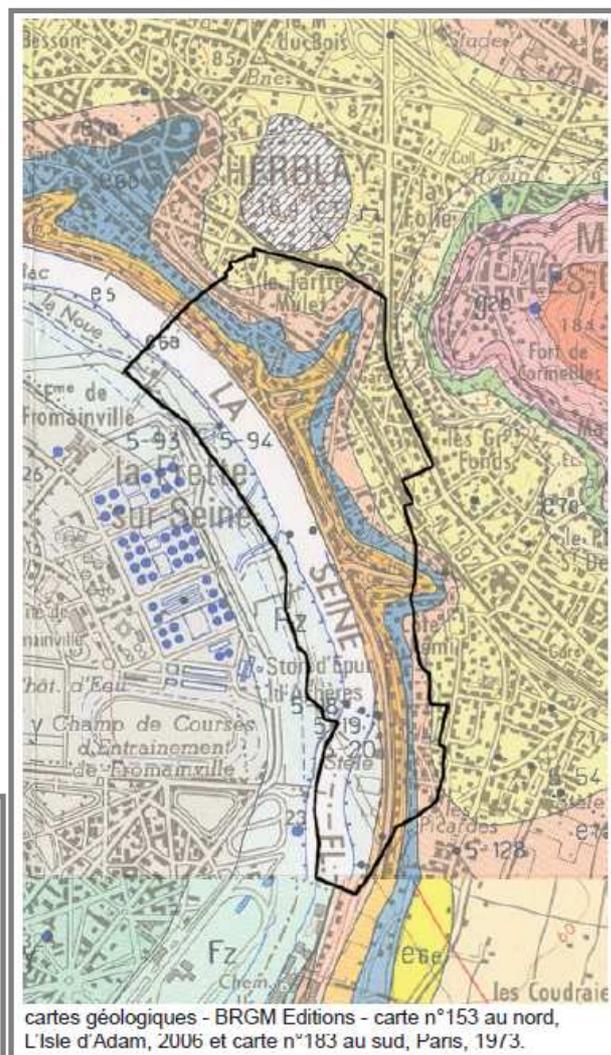
A. UNE DIVERSITE GEOLOGIQUE

La commune s'est installée entre deux formations géomorphologiques importantes : les buttes témoins du Parisien (appartenant à la commune de Cormeilles-en-Parisien) et un méandre de la Seine. La butte est très perceptible sur le territoire communal depuis le plateau.

Les sols de la Frette se constituent d'un empilement de couches sédimentaires. On y retrouve :

- des formations calcaires, excellent support pour les constructions,
- la présence de gypse, nécessaire à la création de plâtre fin,
- la présence de craie, pour fabriquer de la chaux, du mastic ou encore de la peinture,
- des marnières pour l'amendement des cultures.

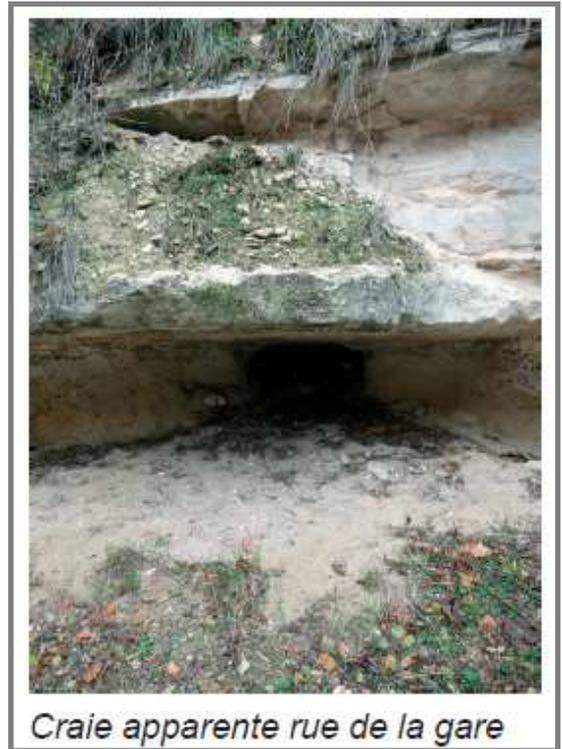
Terrains sédimentaires	
 Fz	Alluvions modernes
 F	Alluvions anciennes
 e7h	Marnes supra-gypseuses
 e7i	Masses et Marnes du gypse
 e6i	Marnes à Pholadomyes
 e6f	Calcaire de Saint-Ouen
 e6c	Calcaire de Ducy
 e5i	Marnes et Caillasses



Le sous-sol de la Frette-sur-Seine, comme dans le reste de l'Ile-de-France, est constitué d'un empilement de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, quasiment horizontales, reposant sur une assise de craie de l'ère secondaire, couches entaillées par la Seine.

Sur le territoire communal on peut observer des traces de calcaire.

En effet, c'est la plateforme de calcaire de Saint Ouen (et/ou le calcaire de Ducy) qui apparaît. D'âge oligocène et éocène supérieur, elle est alignée selon les directions nord-ouest/sud-est correspondant à la direction armoricaine. Elle témoigne des dépôts successifs avant l'action de l'érosion qui a modelé le relief lorsque les terrains ont émergés.



La zone calcaire est responsable de fontis, c'est-à-dire de remblaiement d'ancienne carrière par effondrement successifs. Il s'agit d'un phénomène brutal qu'il est impossible de prévoir.

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse.

La craie est une roche sédimentaire elle aussi responsable de mouvements de terrain.

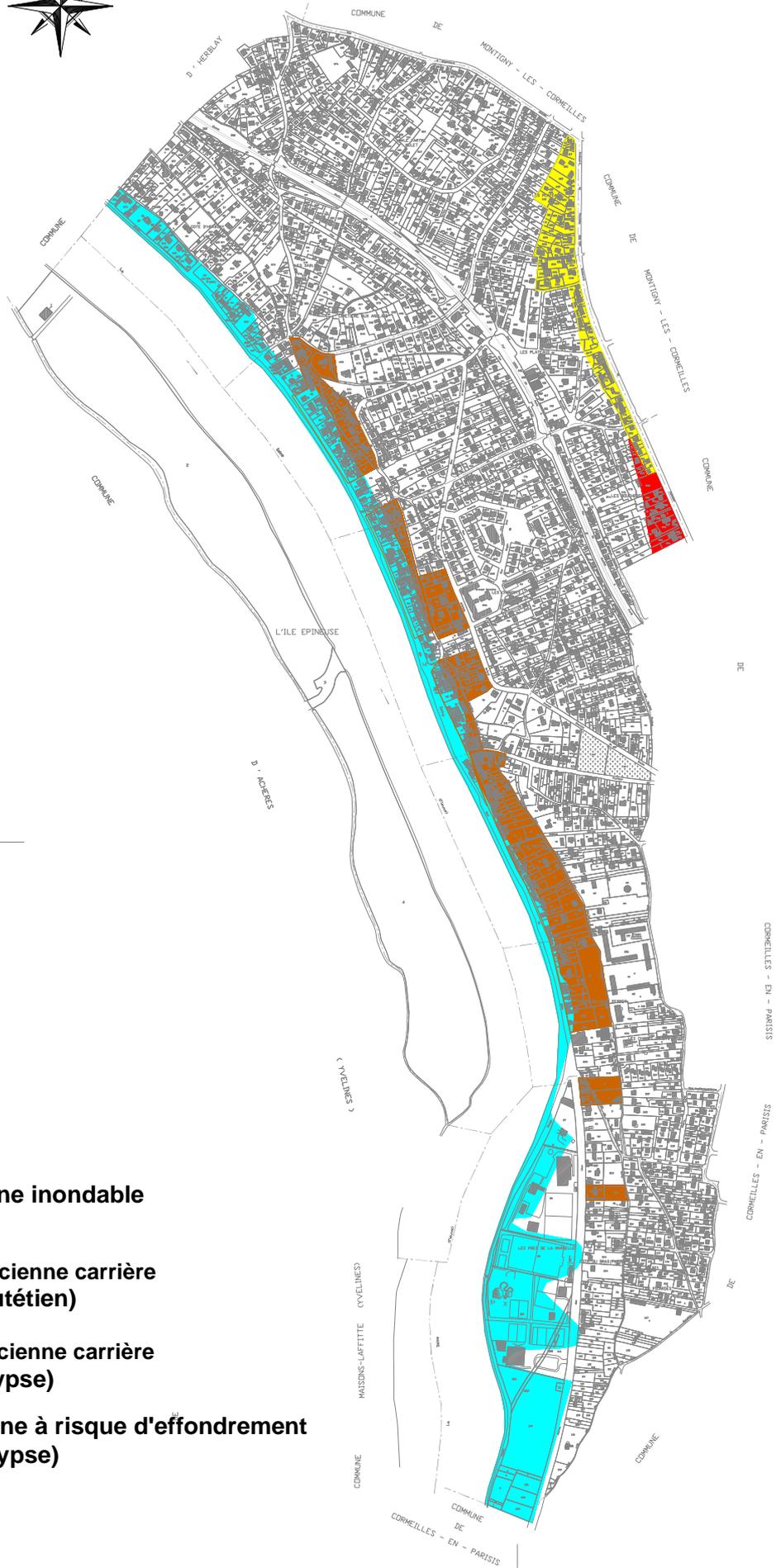
Les marnières sont des cavités artificielles creusées par l'homme afin d'extraire de la marne. Les phénomènes d'érosion et de dissolution conduisent quelquefois à des effondrements de ces cavités.

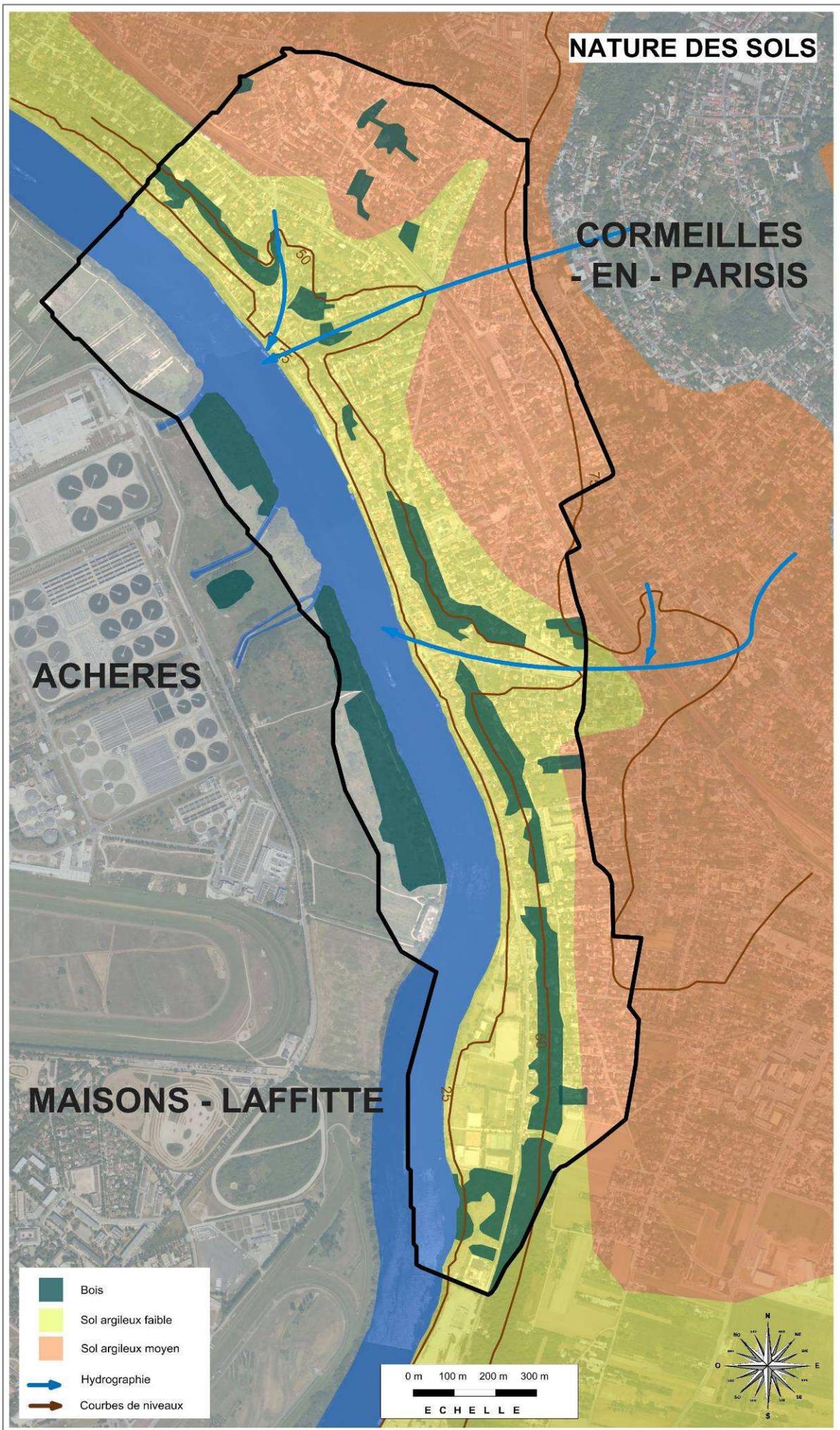
En conclusion :

- Un sol fragile composé de couches sédimentaires multiples : marne, craie, calcaire, gypse, qui peut engendrer des risques de mouvements de terrain dans de nombreuses parties de la commune.

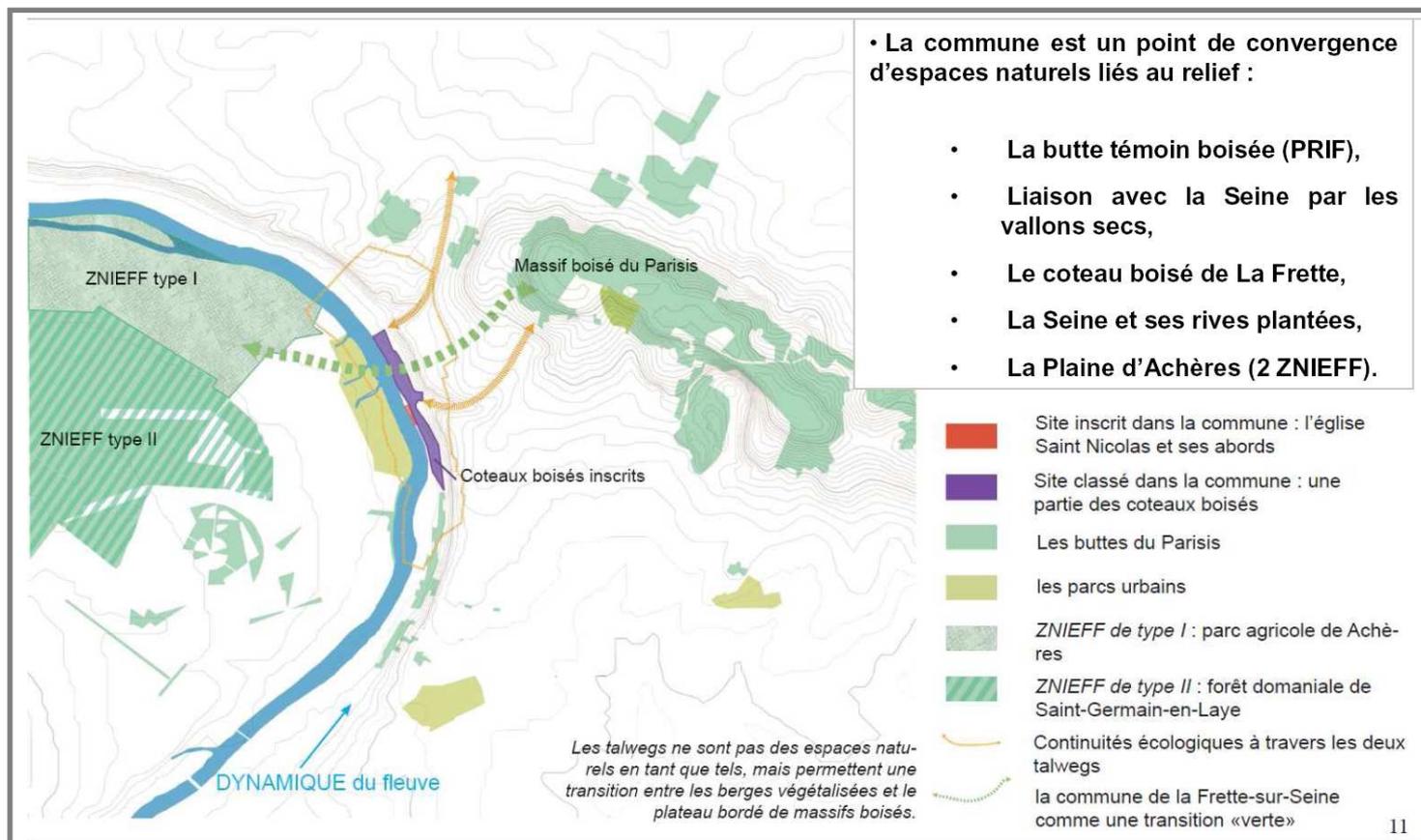


-  **Zone inondable**
-  **Ancienne carrière (Lutétien)**
-  **Ancienne carrière (Gypse)**
-  **Zone à risque d'effondrement (Gypse)**





B. LES ESPACES NATURELS PROTEGES



La Frette-sur-Seine est au cœur d'échanges environnementaux à préserver. En effet, elle est entourée d'un contexte environnemental fort : le massif boisé du Parisis (classé en périmètre régional d'intervention foncière par le SDRIF) et la boucle d'Achères qui compte 2 ZNIEFF.

1. Le domaine archéologique

La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique. Les sites sont les suivants :

- les bords de Seine : zone de forte sensibilité pour des sites de toutes les périodes chronologiques du fait de la fossilisation des vestiges par les limons de débordement de la Seine et des dépôts de pente,
- Le cimetière aux anglais (nécropole médiévale),
- Le Tartre Mulet (possible motte féodale).

2. Les sites inscrits et classés

Le territoire communal est compris dans le site inscrit des « Bords de Seine ». L'Eglise et ses abords sont un site classé au titre de la loi du 02 mai 1930 (code de l'environnement).

3. ZNIEFF

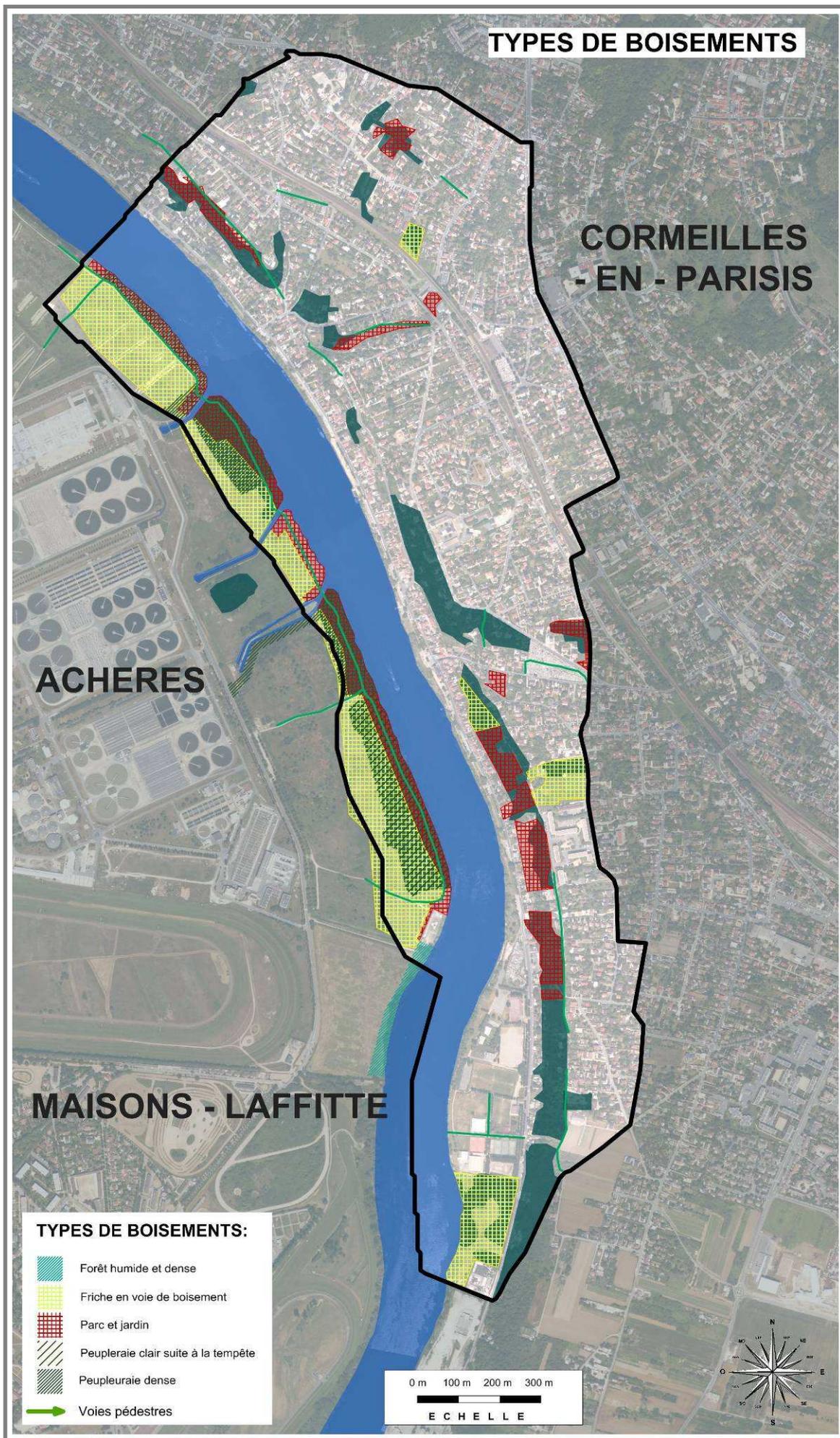
Le territoire est à proximité de la ZNIEFF de type 1, n°78005002, dénommé « Parc agricole et plans d'eau d'Achères », d'une superficie de 303 ha, qui ne touche plus le territoire communal depuis sa réduction en 2008 (la carte présente le périmètre de ZNIEFF de type 1 avant sa réduction).



Source : <http://inpn.mnhn.fr/carto/metropole/znieff/110001474/1>

4. Les espaces boisés

Deux espaces paysagers sont identifiés au Schéma Directeur de la Région Ile de France. Le SDRIF protège ces bois sans instauration d'une bande inconstructible de 50 mètres. Par ailleurs, les zones considérées comme « alignement/parc » ne sont pas considérées comme du boisement au titre du code forestier.



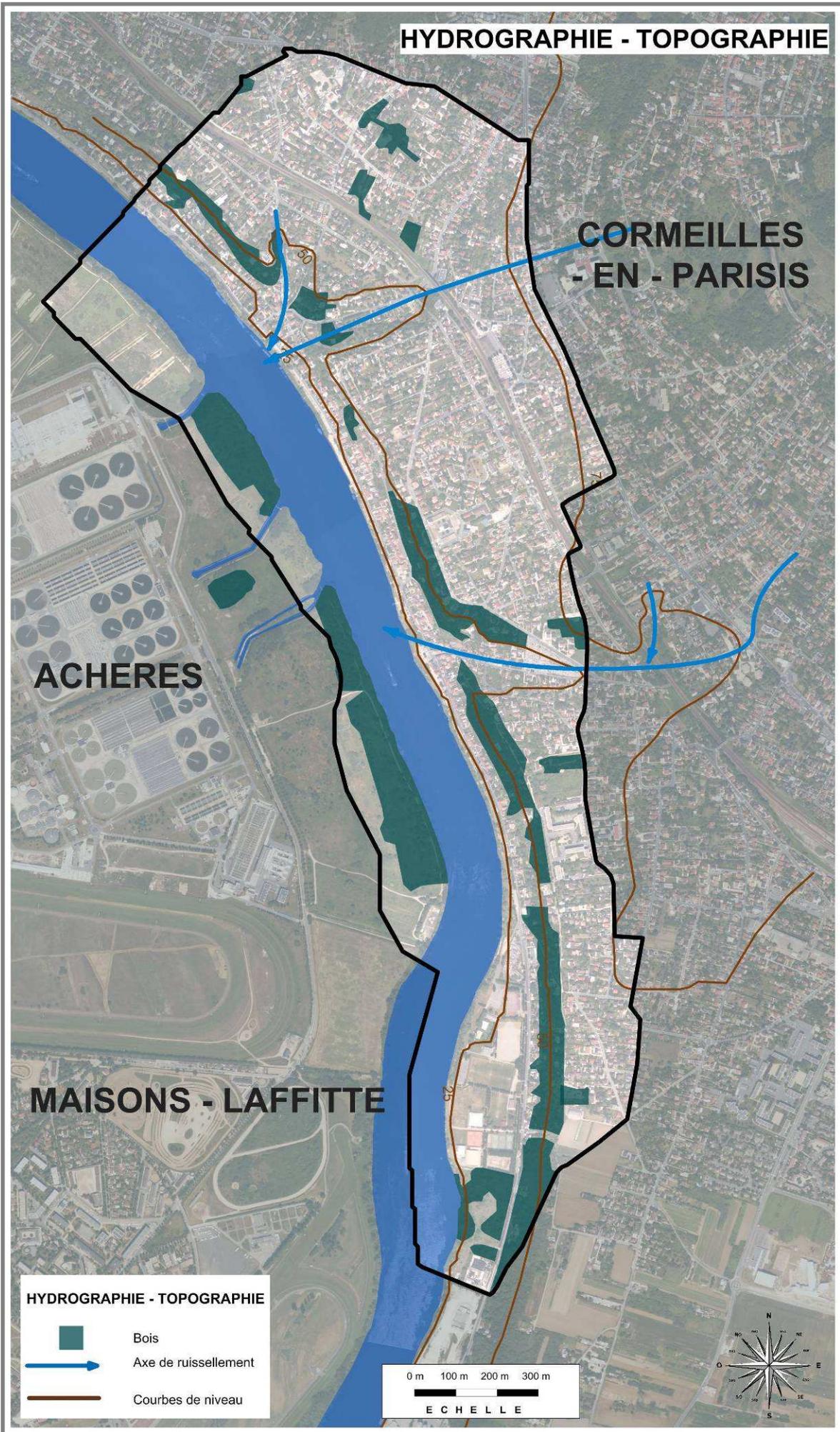
C. ELEMENT HYDROLOGIQUE MAJEUR : LA PRESENCE DE LA SEINE

La Frette, entre fleuve et plateau, s'est d'abord développée par rapport au trafic fluvial. Lieu de nombreuses occupations directement liées à l'activité agricole ou industrielle la commune se trouvait en relation avec la carrière qui se trouve plus haut sur le versant. Lorsque la commune est devenue un lieu de villégiature, les activités de plaisance se sont développées sur le fleuve et au bord de l'eau, tels que la baignade ou les sports nautique. Actuellement, la Seine est un élément beaucoup moins familier dans l'usage.

En conclusion :

- Un domaine archéologique sensible.
- Un territoire communal situé entre le site inscrit des « quais de Seine » et la ZNIEFF de type 1.
- Des espaces boisés protégés.
- La présence forte de la Seine.

HYDROGRAPHIE - TOPOGRAPHIE



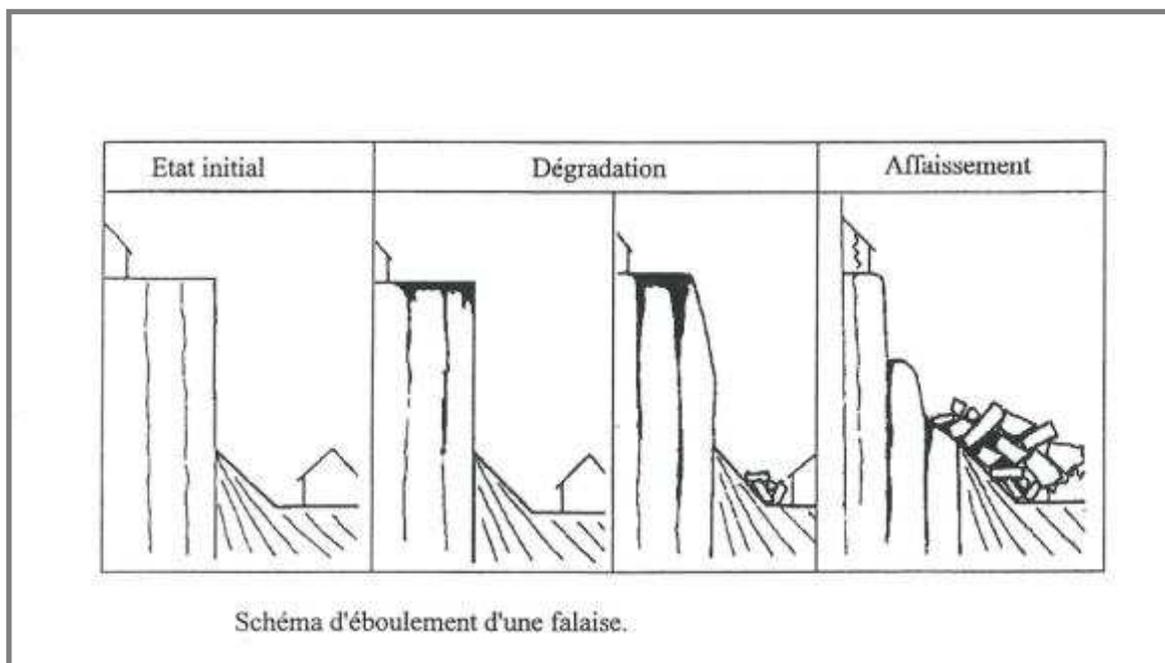
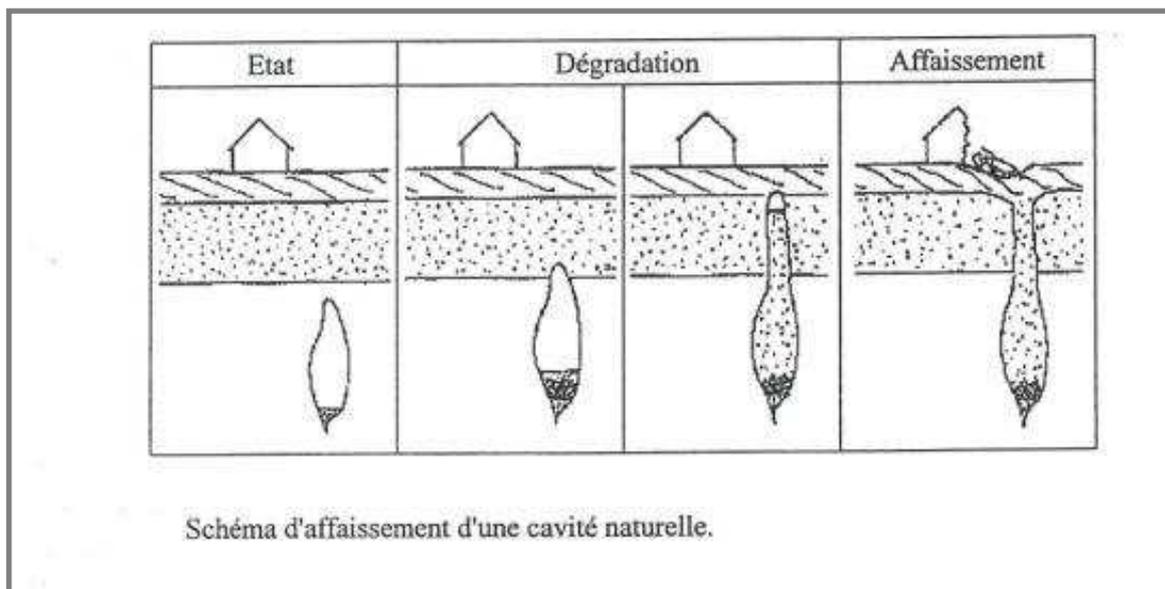
II. LES RISQUES ET LES NUISANCES

A. LES RISQUES NATURELS

1. Les mouvements de terrains :

La commune se situe sur un sol géologique particulièrement faible. Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. La Frette est située sur une zone de risques. Ces carrières sont susceptibles d'être responsables d'effondrements de terrain sous-minés comme cela a déjà eu lieu plusieurs fois depuis les années 1770. Un premier arrêté de réglementation avait été mis en place dès les années 1881 pour limiter les constructions en zone sensible.

Ces 20 dernières années, les principaux mouvements de terrain ont eu lieu boulevard de Pontoise et rue Marcellin Berthelot. 3 fontis étaient apparus : un de 6 m³ en 1981, un de 18 m³ en 1996 et un de 5 m³ en 1997.



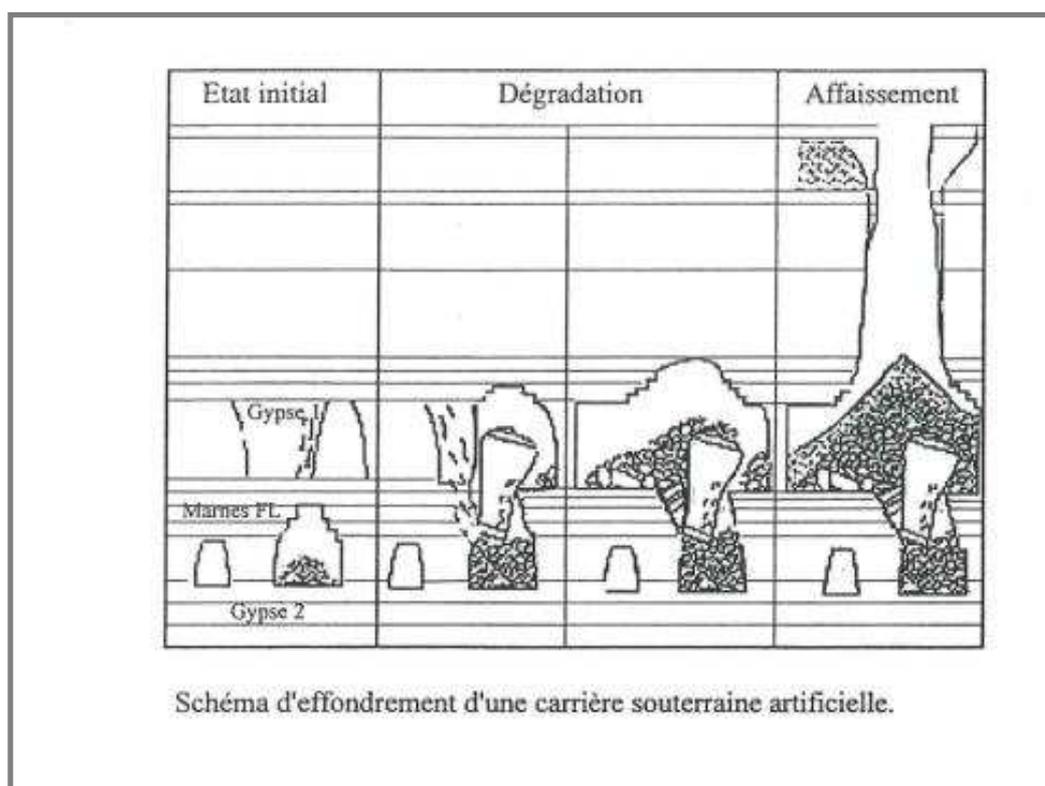
Le territoire communal comporte également des secteurs gypsifère. Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse fracturée, peut faire l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse, provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement).

Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par des karsts de gypse.

Le PLU prend en compte ce risque en présentant en annexe 7b la carte des contraintes du sol et du sous-sol, et en y faisant référence dans le règlement.

Les secteurs les plus concernés se trouvent dans les parties hautes de la commune, en limite de Montigny. **Dans le cadre de l'aménagement futur du territoire, les précautions techniques adéquates devront être prises :**

- campagne de reconnaissance de sol ;
- fondations spéciales ;
- maîtrise des eaux de ruissellement et raccordement à l'assainissement.



2. Les risques de tassement

De manière générale, les éboulements concernent principalement les bords de Seine et le long du boulevard de Pontoise.

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles présentant un faible taux de travail. De plus, la nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur. La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire. Ce secteur correspond à des « zones humides » (loi sur l'eau du 03 janvier 1992).

3. Les risques d'inondations

L'implantation sur un site de coteau et de vallée s'accompagne d'un réseau hydrographique qui est vecteur de risque pour les zones habitées et les populations.

La commune est touchée par les risques d'inondation de plaine occasionnés par la montée des eaux de la Seine qui peut être relativement lente mais peut connaître parfois de fortes variations de débit dues à des pluies abondantes. Les surfaces inondables se situent au niveau des quais de Seine, de la rue de la Gare, de la rue Jean Lefebvre et de la rue Victor Hugo.

Le niveau des eaux le plus haut connu se situe entre les cotes 26,15 et 25,60 de l'amont à l'aval.

Divers épisodes telles que les crues de 1910, 1983 et 1995 ont conduit à la mise en place d'un PER (Plan d'exposition aux risques) le 29 janvier 1990. Celui-ci s'accompagne du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) approuvé par la commune le 03 novembre 1999.

Le PPRI limite dans une perspective de développement durable les conséquences humaines et économiques des catastrophes naturelles. Il a valeur de servitude d'utilité publique. Sa préoccupation est de conserver au fleuve sa capacité d'écoulement et de contenir l'urbanisation.

La présentation du PPRI est développée dans la partie 7 du présent rapport.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

Le risque inondation présente deux composantes :

- L'aléa, qui traduit la probabilité qu'un événement naturel donné (orage, remontée de nappe...) se produise.
- La vulnérabilité, qui traduit le degré d'exposition des biens et des personnes.

Un PLU peut avoir des effets sur l'aléa, en augmentant la surface imperméabilisée par exemple. Un PLU peut également avoir des conséquences sur la vulnérabilité des personnes et des biens en réglementant les constructions en zone inondable.

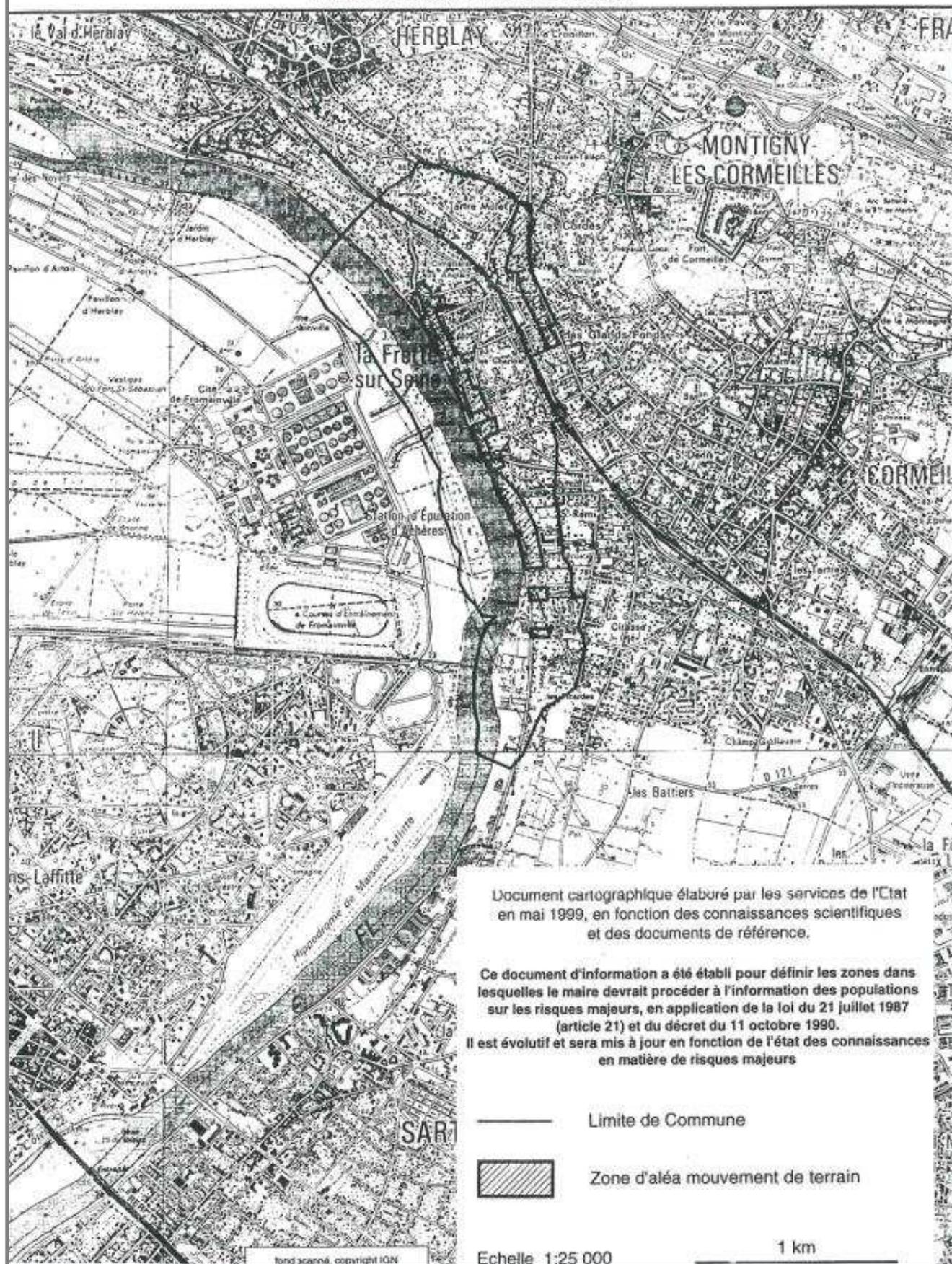
Les objectifs de préservation des zones naturelles d'expansion des crues, et de limitation de l'exposition des populations au risque doivent être atteints.

La présentation de la compatibilité avec le SDAGE est développée dans la partie 7 du présent rapport.

DOSSIER COMMUNAL SUR LES RISQUES MAJEURS

Localisation des zones d'aléa de **LA FRETTE-SUR-SEINE**

RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN



B. LES RISQUES INDUSTRIELS

1. Les risques de transport de matière dangereuse

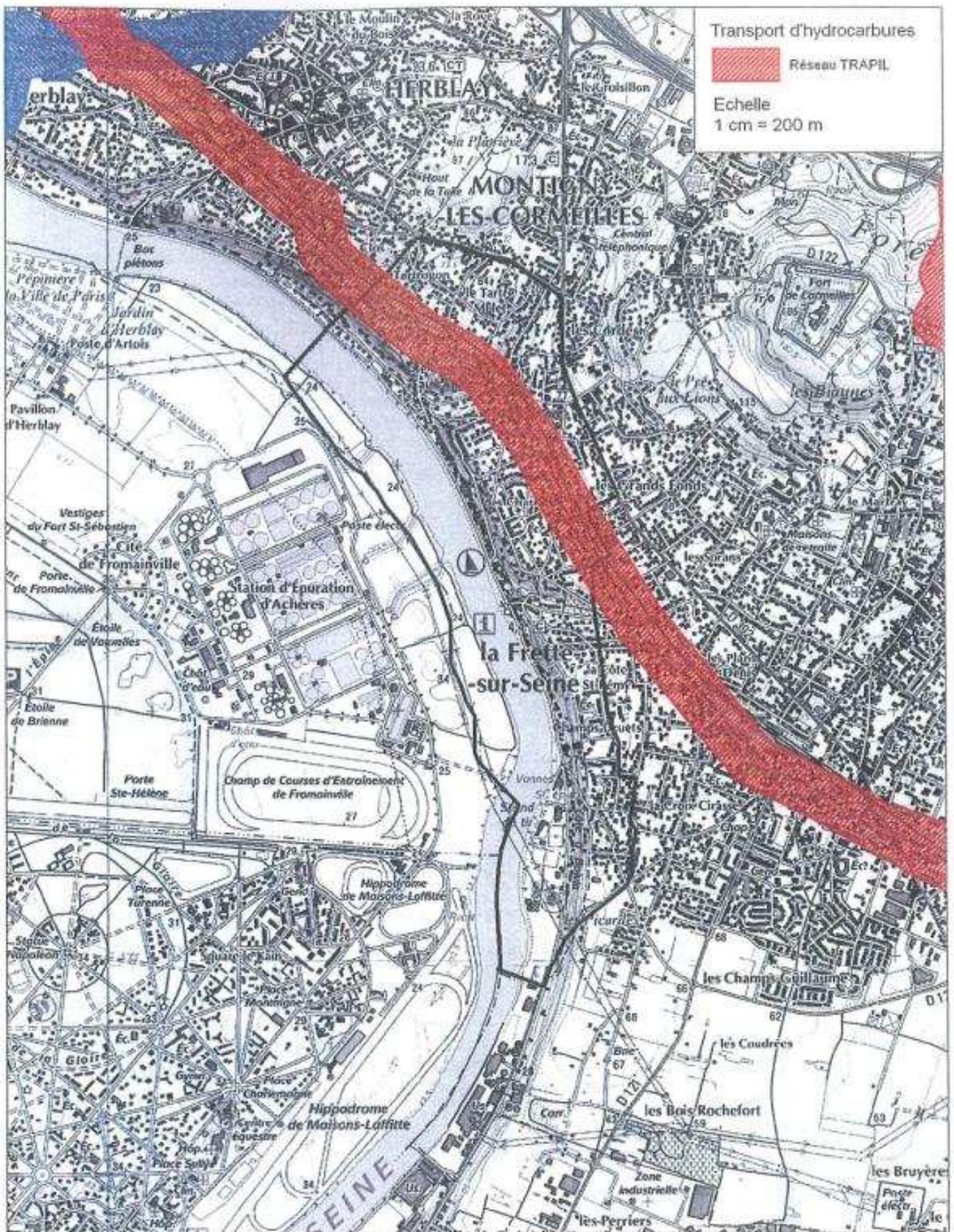
Des conduites de transport d'hydrocarbure (TRAPIL) traversent la commune.

Le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transports ou de distribution, et son arrêté d'application du 16 novembre 1994, fixent les règles relatives à l'exécution de travaux à proximité des canalisations de transport en service, à deux niveaux :

- préalablement à l'engagement de travaux : envoi d'une demande de renseignement à l'exploitant de l'ouvrage, ce dernier indiquant alors la procédure spéciale à laquelle est conditionnée l'exécution des travaux,
- préalablement à l'exécution effective des travaux : envoi d'une « déclaration d'intention de commencement de travaux » à l'exploitant de l'ouvrage, ce dernier indiquant alors tous les renseignements utiles sur l'emplacement précis de l'ouvrage dans la zone et sur les recommandations techniques applicables.

Ces outils de prévention sont très importants dans la mesure où 2/3 des fuites sur les réseaux de canalisations sont actuellement liées à des agressions lors des travaux réalisés par des tiers dans leur voisinage.

La DRIRE ne possède pas aujourd'hui de cartographie précise des endroits où les canalisations de transport de gaz combustible concernées sont protégées et ne peut donc fournir de distance de risques précise en chaque endroit des canalisations concernées.



CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE (95)

2. Autres risques industriels

Plusieurs sites industriels sont recensés sur la commune comme potentiellement pollués (*Sources : <http://basias.brgm.fr>*). Il s'agit de :

- 122 rue d'Argenteuil, (ancienne carrosserie),
- 34 ter rue Pasteur,
- 129 bis boulevard de Pontoise (garage),
- avenue des Lilas (négoce de pneus d'occasion).

On note également la proximité de l'usine d'épuration des eaux usées Seine-Aval.

Cette installation est classée en site SEVESO seuil haut depuis le 10 décembre 2010.

Le SIAAP (Syndicat interdépartemental d'assainissement de l'agglomération parisienne), gestionnaire du site, met en œuvre des dispositions pour maîtriser le risque et réduire les nuisances, notamment olfactives, dans le cadre des opérations de refonte du site Seine Aval (mise en conformité avec la DERU (Directive sur les Eaux RésiduaireS Urbaines) et refonte totale).

Pour la Frette-sur-Seine, les espaces habités sont situés à plus de 400 m des installations classées.



Source : http://www.seineavaldemain.siaap.fr/fileadmin/user_upload/pdf/debat-public-les-editions/debat-public-dossier-du-maitre-d-ouvrage.pdf

C. LES NUISANCES SONORES

La commune dispose d'une cartographie du bruit qui a été réalisée en application de la directive européenne 2002/49/CE. Celle-ci permet de délimiter les implantations des zones productrices de nuisances sonores.

Source : <http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr/1-estimation-du-bruit-des-voies-r166.html>
et <http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr/3-estimation-du-bruit-des-voies-r168.html>

Les cartes stratégiques des bruits ont été approuvées par le Conseil communautaire le 28 septembre 2009. Elles sont consultables dans les locaux de la Communauté d'agglomération Le Parisis et consultables sur le site internet.

Source : <http://www.agglo-leparisis.fr/heading/heading98999.html>

Conformément aux objectifs de la directive européenne 2002/49/CE, des cartes de bruit stratégiques ont été établies à l'échelle de l'intercommunalité. Ces cartes de bruit ont été réalisées pour les indices Lden et Ln des infrastructures routières, ferroviaires et aérienne, ainsi que pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.

Ces cartes ont été approuvées par délibération du 14/06/2012. Elles apportent les informations suivantes :

- les zones exposées au bruit à l'aide de courbes isophones tracées à partir de 55dB(A) en Lden et 50dB(A) en Ln;
- les secteurs affectés par le bruit, arrêtés par le préfet (arrêtés de classement sonore des voies bruyantes);
- les zones concernant les bâtiments d'habitation, d'enseignement et de santé où les valeurs limites sont dépassées;
- les évolutions du niveau de bruit connues ou prévisibles au regard de la situation de référence;
- l'estimation du nombre de personnes vivant dans les bâtiments d'habitation et du nombre d'établissements sensibles (santé et enseignement).

Ces informations vont permettre de mieux appréhender les nuisances sonores liées aux transports terrestres dans l'urbanisation du territoire.

A cet effet, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) est en cours de réalisation par la communauté d'agglomération, conformément à la directive européenne. Les actions préventives qui y seront définies pour réduire les nuisances sonores devront être reprises dans le PLU.

En outre, la commune fait l'objet d'un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestre (routier et ferroviaire), en date du 27/09/2001.

Cet arrêté délimite des secteurs aux abords des infrastructures à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis à des conditions spécifiques d'isolation acoustique.

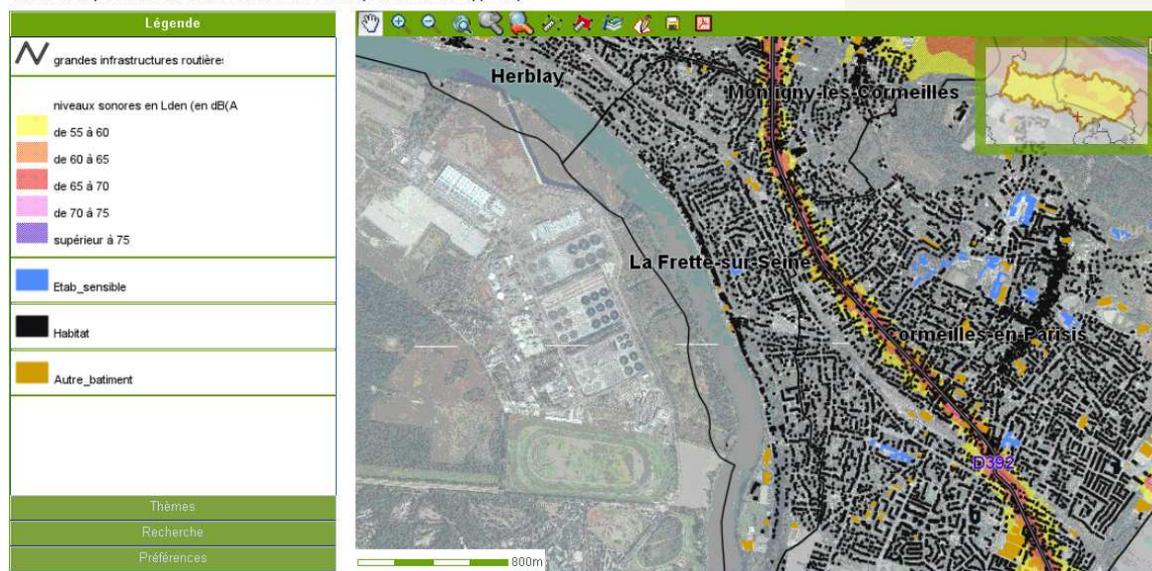
Il est mentionné dans d'autres parties du rapport de présentation, et annexé au dossier de PLU dans le règlement, et en pièce annexe n°7e, ainsi que le classement des voies en fonction de leur catégorie.

1. Les nuisances liées au trafic routier

Par arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, la RD 392 est classée en zone de bruit (catégorie 3), l'Avenue des Lilas, la rue d'Argenteuil et le quai de Seine sont également classées (catégories 4 et 5)

Les nuisances recensées pour le trafic routier concernent particulièrement la route RD 392. La commune est peu touchée (extrémité de la zone jaune : 55 à 60 dB(A) en Lden).

Carte d'exposition au bruit routier en Lden (ou carte de type A)



Communauté de Communes

LE PARISIS

Contribution sonore
des voies routières
exprimée en dB(A) par l'indice

L_{den}

La Frette-sur-Seine

Légende

L_{den} route en dB(A)

- ]55 - 60]
- ]60 - 65]
- ]65 - 70]
- ]70 - 75]
-  > 75

Bâti :

-  Habitat
-  Etablissement sensible
-  Autre bâtiment

Espaces :

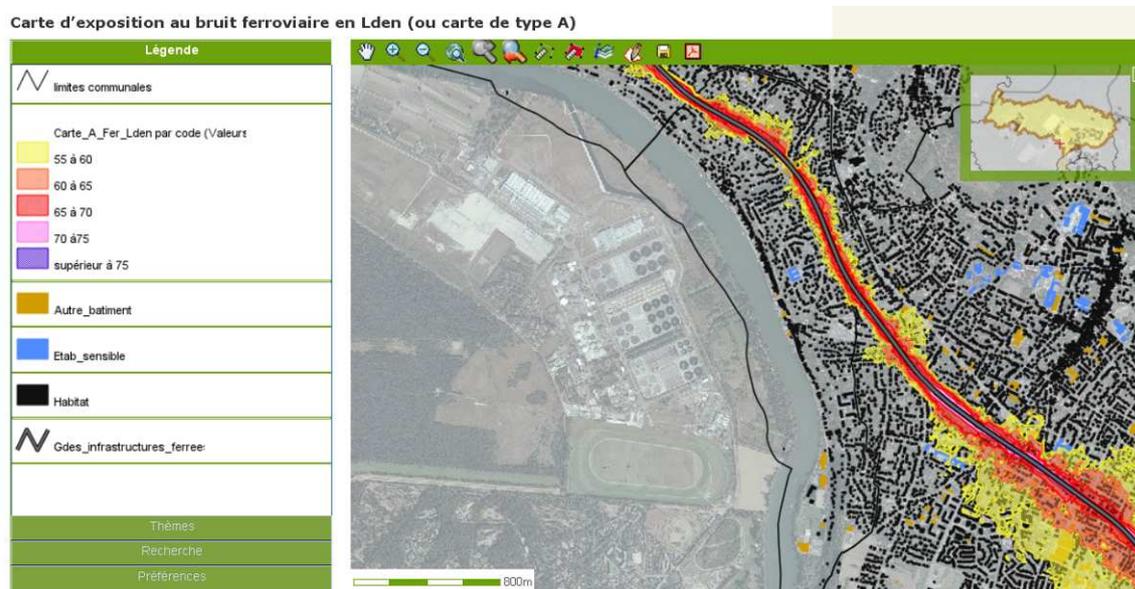
-  Plan d'eau
-  Espace vert ou terrain de sport

Affaire EN2816 - Juin 2008



2. Les nuisances liées au trafic ferroviaire

Par arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, les voies ferrées sont classées en zone de bruit (catégorie 1)



La voie ferrée génère un bruit important, supérieur au seuil de 55 dB(A) en Lden .

Le respect des normes d'isolation acoustique, et l'implantation du bâti permettront de ne pas exposer les nouvelles constructions à un seuil de bruit nuisant.

3. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle

Le PEB de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé le 09 juin 1989, et révisé le 3 avril 2007.

La Frette-sur-Seine se situe en zone D de ce plan. Cette zone, instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées. Tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation.

L'arrêté, et une carte présentant de façon schématique les zones de bruit sont présentés en pièce annexe n°0 du PLU.

Communauté de Communes

LE PARISIS

Contribution sonore
des voies ferroviaires
exprimée en dB(A) par l'indice

L_{den}

La Frette-sur-Seine

Légende

L_{den} fer en dB(A)

[55 - 60]

[60 - 65]

[65 - 70]

[70 - 75]

> 75

Bâti :

Habitat

Etablissement sensible

Autre bâtiment

Espaces :

Plan d'eau

Espace vert ou terrain de sport

Affaire EN2816 - Juin 2008

 **impédance**
environnement

En conclusion :

- Des risques naturels :
 - mouvements de terrain dus au sol sédimentaire,
 - tassements dus à la présence d'ancienne carrière sous-terrain,
 - inondations dues à la présence de la Seine.
- Des risques industriels liés aux canalisations de transport de matière dangereuse (gaz).
- Des nuisances sonores :
 - liées au trafic routier et ferroviaire. Sites classés par arrêté préfectoral,
 - prises en compte dans le PEB Paris-Charles-de-Gaulle.

III. PAYSAGES, PRINCIPES SPATIAUX D'ORGANISATION DU TERRITOIRE :

La convention européenne du paysage de Florence, du 20/10/2000, donne un nouvel élan aux politiques du paysage. Elle reconnaît le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité. Elle fixe comme objectif de préserver durablement « la qualité et la diversité des paysages européens ».

Pour atteindre cet objectif, l'Etat a mis en œuvre l'élaboration d'atlas des paysages, pour développer la connaissance, et avoir une vision prospective des territoires.

L'atlas des paysages du Val d'Oise, réalisé sous maîtrise d'ouvrage DDT95/DRIEE Ile-de-France, et Conseil général du Val d'Oise, a été distribué aux communes en décembre 2010. C'est un ouvrage conçu comme un outil d'aménagement du territoire, organisé par unités paysagères. Il constitue une réponse à un objectif de protection, de gestion et d'aménagement de paysages. Des enjeux et des pistes de réflexions sont proposés pour chaque unité de paysage.

La commune de la Frette-sur-Seine fait partie des unités de paysage « rives et coteaux de la Frette-sur-Seine », et « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ».

Le paysage de la Frette est étroitement lié à celui des communes limitrophes. Les coteaux de la Seine à Herblay et la Frette forment une entité spatiale où le relief, l'hydrographie et l'occupation du sol sont homogènes d'aspect.

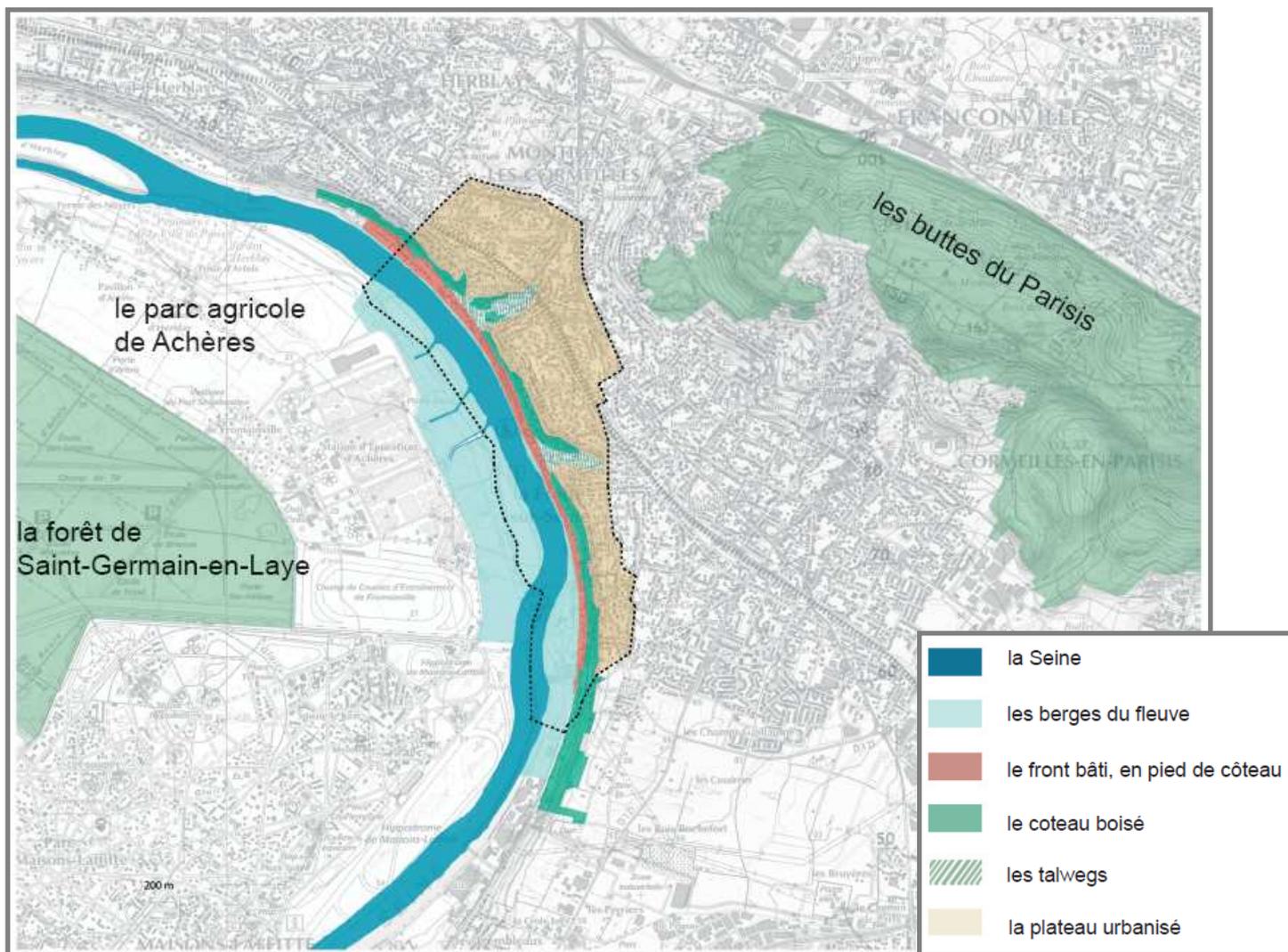
La commune de la Frette-sur-Seine se situe entre deux formations géomorphologiques importantes : les buttes-témoins du Parisis (appartenant à la commune de Corneilles-en-Parisis) et un méandre de la Seine. La butte est très perceptible sur le territoire communal depuis le plateau. Son front boisé se dégage au premier plan urbain.

A. LES GRANDES ENTITES DU PAYSAGE

Trois entités distinctes occupent le territoire communal :

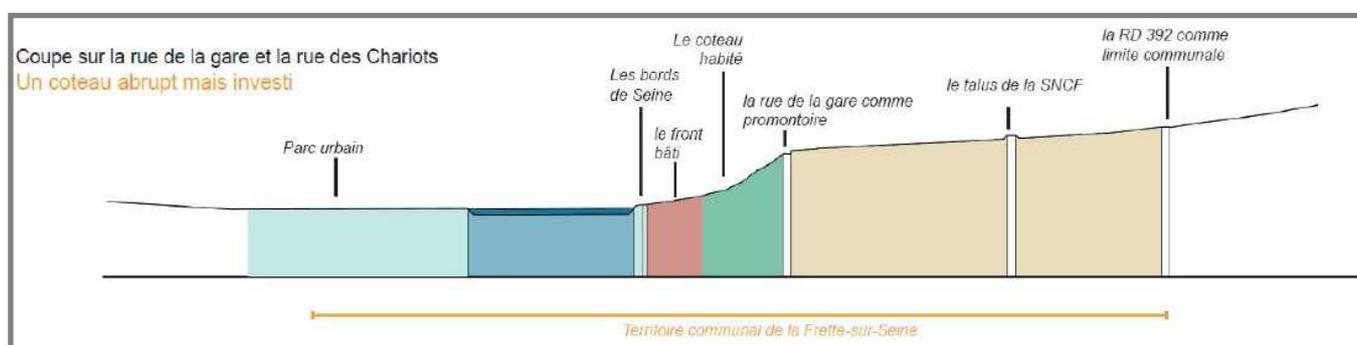
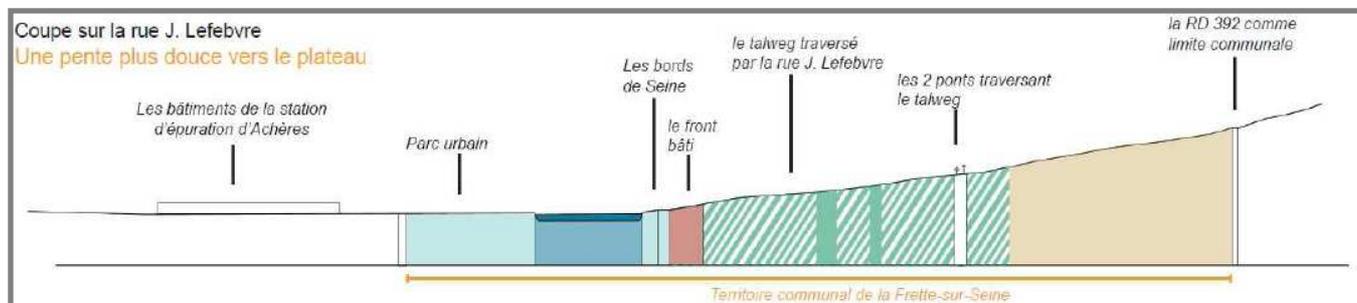
- les coteaux boisés et les talwegs.
- le plateau urbanisé,
- la Seine et ses berges (gauche naturelle, droite urbaine),

La ville s'étire en deux croissants parallèles au fleuve, l'un au bord de l'eau, l'autre sur le plateau, séparés par un talus abrupt au dénivelé très accentué (62m, pente à 80%/100%).



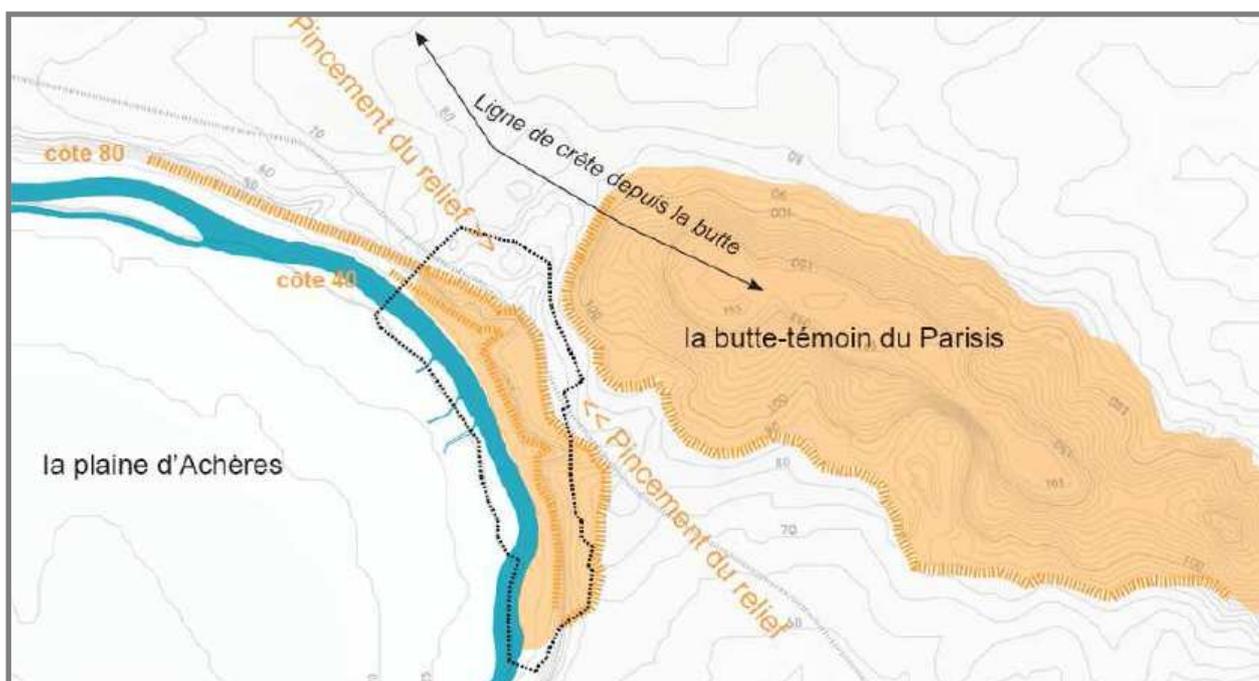
1. Le plateau et les coteaux

Entre les buttes témoins du Parisis et les méandres de la Seine s'étendent un plateau en pente douce puis un coteau abrupt et des limites marquées jusqu'aux berges. Le point culminant est le quartier du Tartre Mulet à 85m. Le point le plus bas est le niveau de la Seine à 22m.



Au regard de la carte topographique, on se rend compte que la Frette s'est implantée à la fois sur le plateau mais aussi sur le coteau.

Sur la carte qui suit, on remarque que la côte 80 représente le rebord du plateau, sa limite avant la rupture de pente. La côte 40 est inscrite dans le coteau mais dessine clairement les deux talwegs. Ces deux vallons secs, très marqués, viennent enrichir le socle physique de la commune en s'inscrivant perpendiculairement à la Seine, offrant ainsi des vues et liens entre le plateau et la Seine.

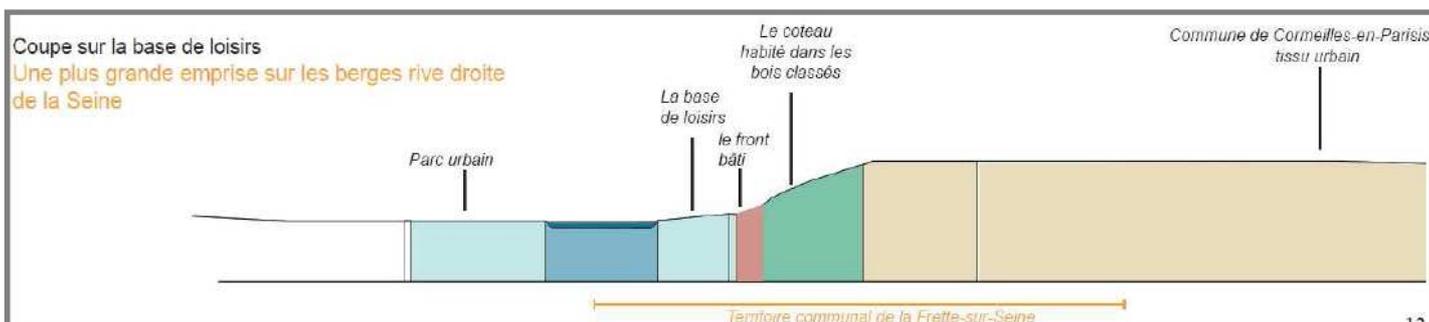


2. Le réseau hydrologique

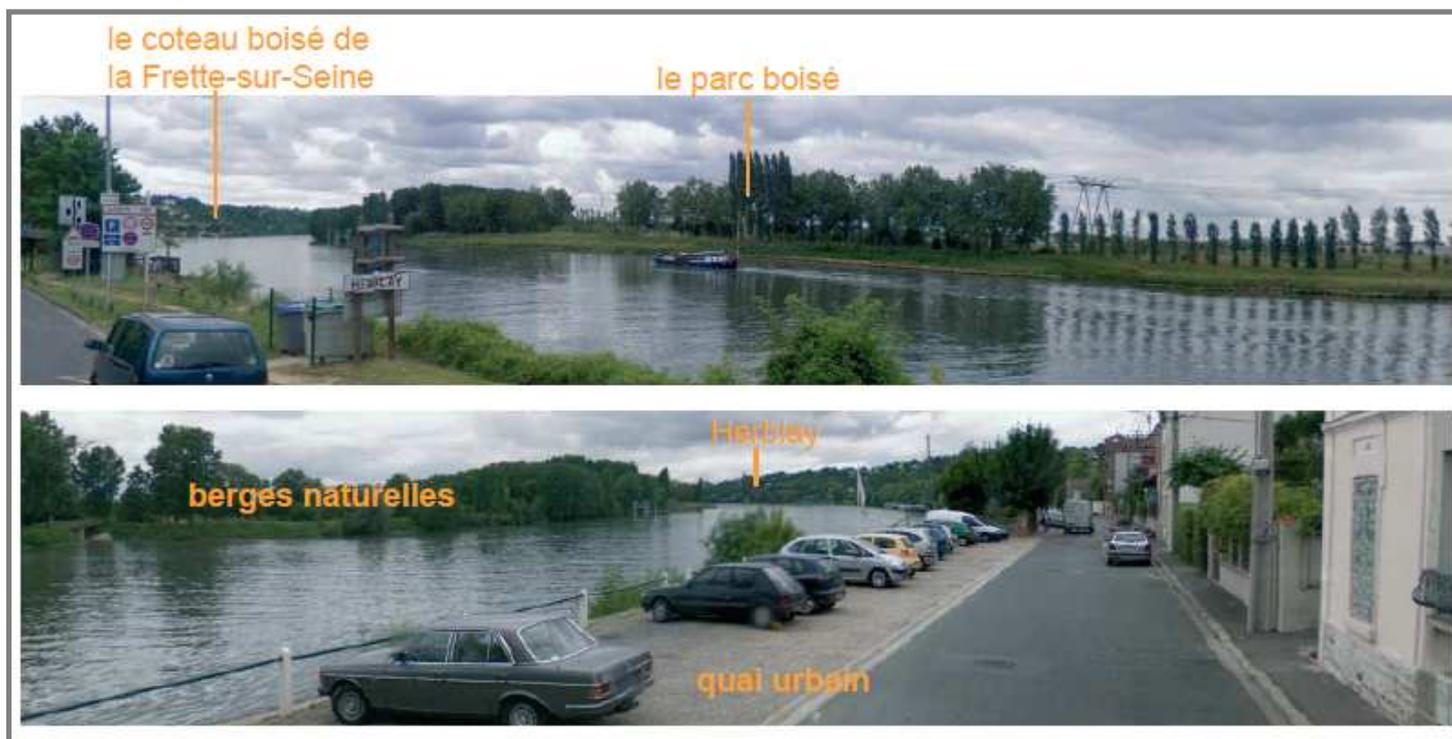
La Seine fait partie intégrante du paysage communal. Elle est un avantage pour la commune. Les deux rives ont un traitement différent pourtant elles appartiennent à une même grande entité : la Vallée de la Seine. C'est un paysage très ouvert sur le fleuve qui, dans sa boucle, est bordé du coteau. Ce paysage fluvial annonce la vallée de la Seine et le linéaire des berges.

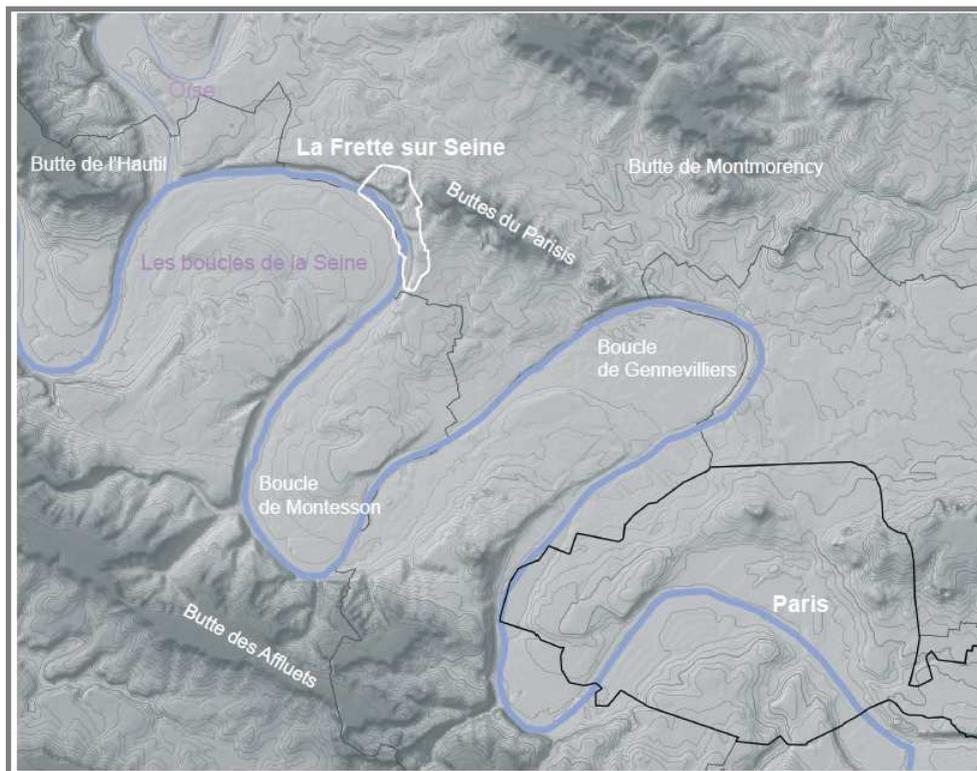
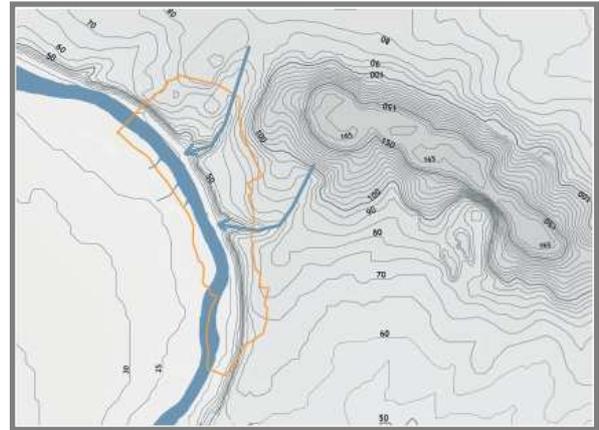
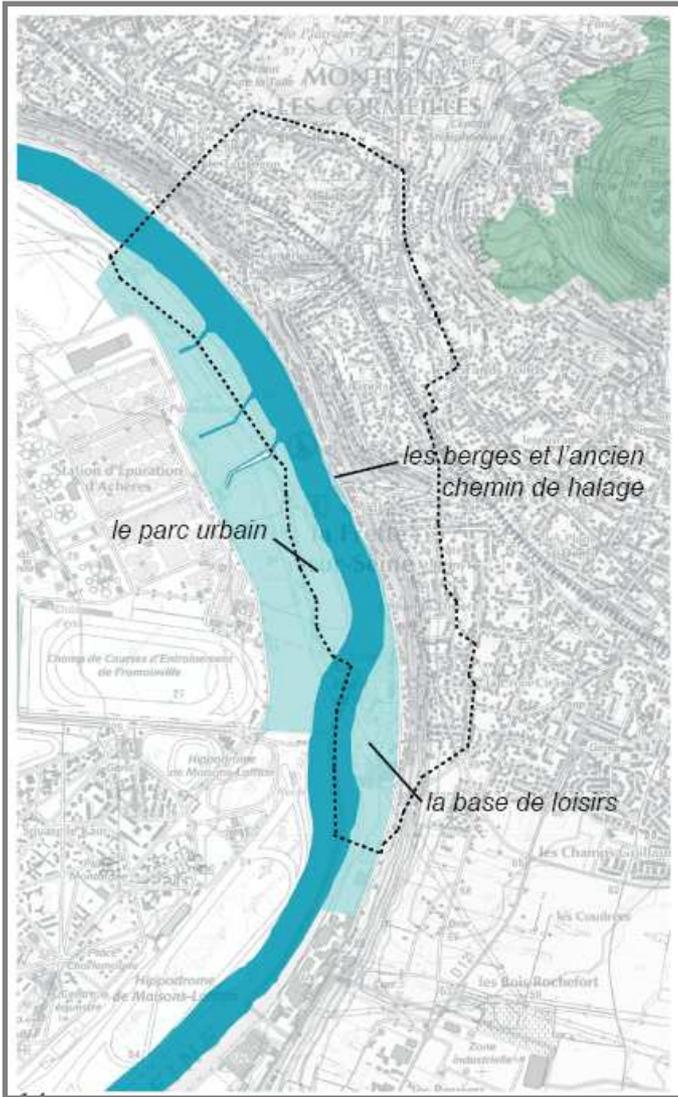
Le territoire communal est fortement marqué par les coteaux calcaires abrupts creusés par la Seine, ce qui a créé un paysage de boucles et de méandres très présent sur le paysage de l'ouest parisien. Les berges se situent à 22m d'altitude et sont surmontées par les coteaux calcaires abrupts de 40m d'altitude environ.

Les deux talwegs caractéristiques sur la Seine entaillent le plateau.



Deux vallons secs, perpendiculaires à la Seine, enrichissent le relief communal en offrant un lien visuel et physique entre le plateau et la Seine.



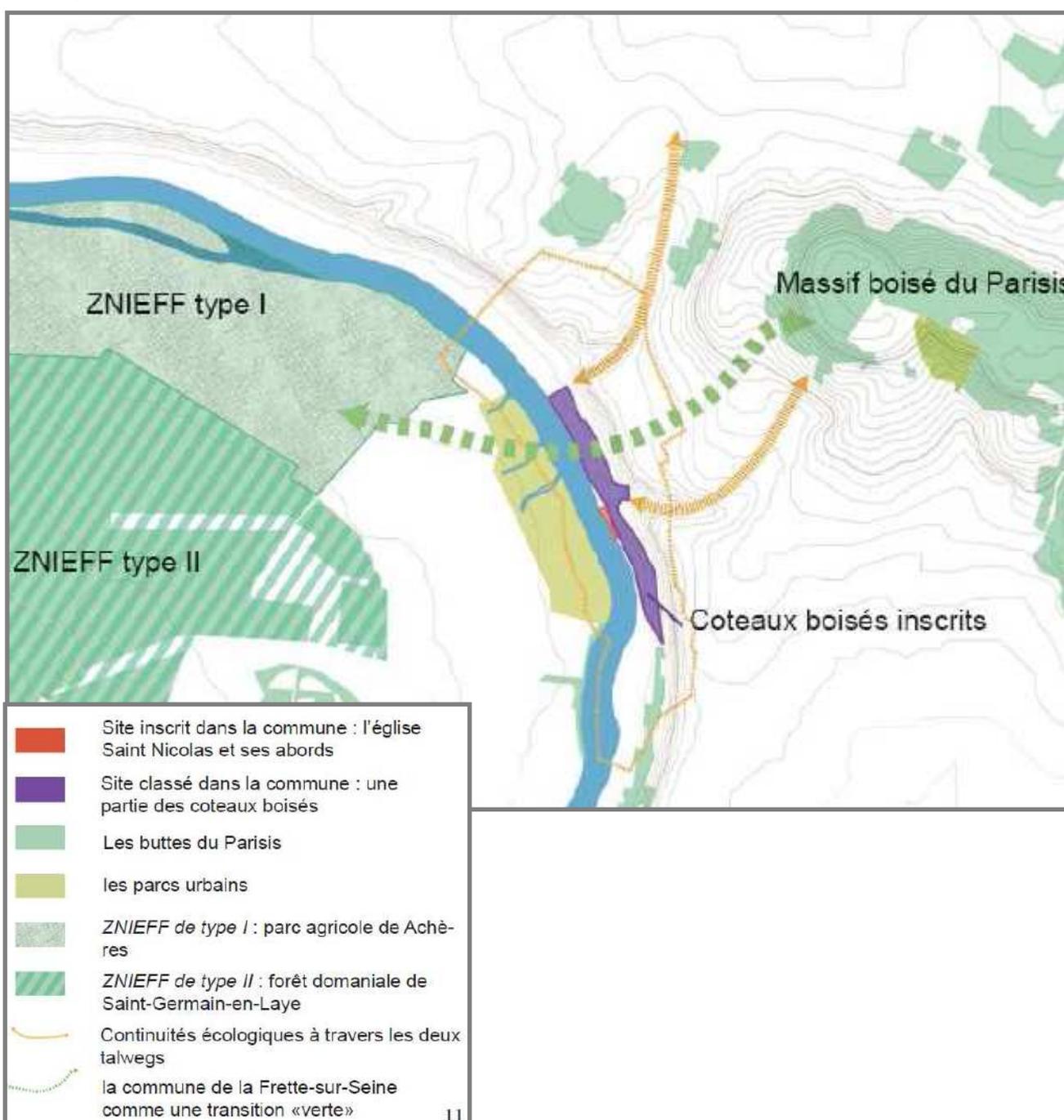


3. Les valeurs environnementales

La Frette est au cœur d'échanges environnementaux à préserver. En effet, elle est entourée d'un contexte environnemental fort : le massif boisé du Parisis (classé au périmètre régional d'intervention foncière par le SDRIF) et la boucle d'Achères qui possède deux ZNIEFF. Mais le territoire communal possède aussi le coteau boisé sud (site classé et répertorié dans le POS comprenant le boisement au Sud du territoire communal ainsi que les zones ND).

Les talwegs ne sont pas des espaces naturels en tant que tel mais permettent une transition entre les berges végétalisées et le plateau bordé de massifs boisés.

Le territoire est à proximité de la ZNIEFF de type 1, n°78005002, dénommé « Parc agricole et plans d'eau d'Achères », d'une superficie de 303 ha, qui ne touche plus le territoire communal depuis sa réduction en 2008 (la carte présente le périmètre de ZNIEFF de type 1 avant sa réduction).



4. Les espaces urbains ouverts

Les espaces urbains ouverts sont restreints dans la ville. On les retrouve principalement le long des berges de la Seine, de l'église, de la mairie et plus rarement sur le plateau. Les espaces libres restants sont privatisés. Cela est dû à la forte densité du tissu pavillonnaire.

La commune a peu de rue avec des alignements d'arbres et ne correspondent pas à une cohérence hiérarchique des voies. Les plantations ne sont pas continues (malgré la perception d'un front vert sur les quais de Seine) et sont présentes de manière éparse dans la ville, sans maillage spécifique.

Les espaces naturels sont concentrés autour de la Seine et ses berges : l'ancien chemin de Halage, la ripisylve présente de manière discontinue sur la rive droite, le parc sur la rive gauche, le coteau boisé.



*Quai de Seine
Platanes*



*Rue du 8 Mai 1945
Platanes*



Avenue Charles de Gaulle



*Chemin de halage, dans la
base de loisirs
Merisiers*



Avenue J. Mermoz



*placette urbaine à proximité de
l'équipement scolaire du plateau*



*l'ancien port au platre, un espace
public de proximité*

En conclusion :

Trois grandes entités se distinguent dans le paysage :

- les quais de Seine, bourg ancien,
- le coteau boisé,
- le plateau urbanisé.

B. LE PAYSAGE BÂTI

L'image rurale de la commune est encore prégnante actuellement alors que l'urbanisation s'est considérablement développée et qu'il ne reste de rural que le bourg ancien situé sur le quai.

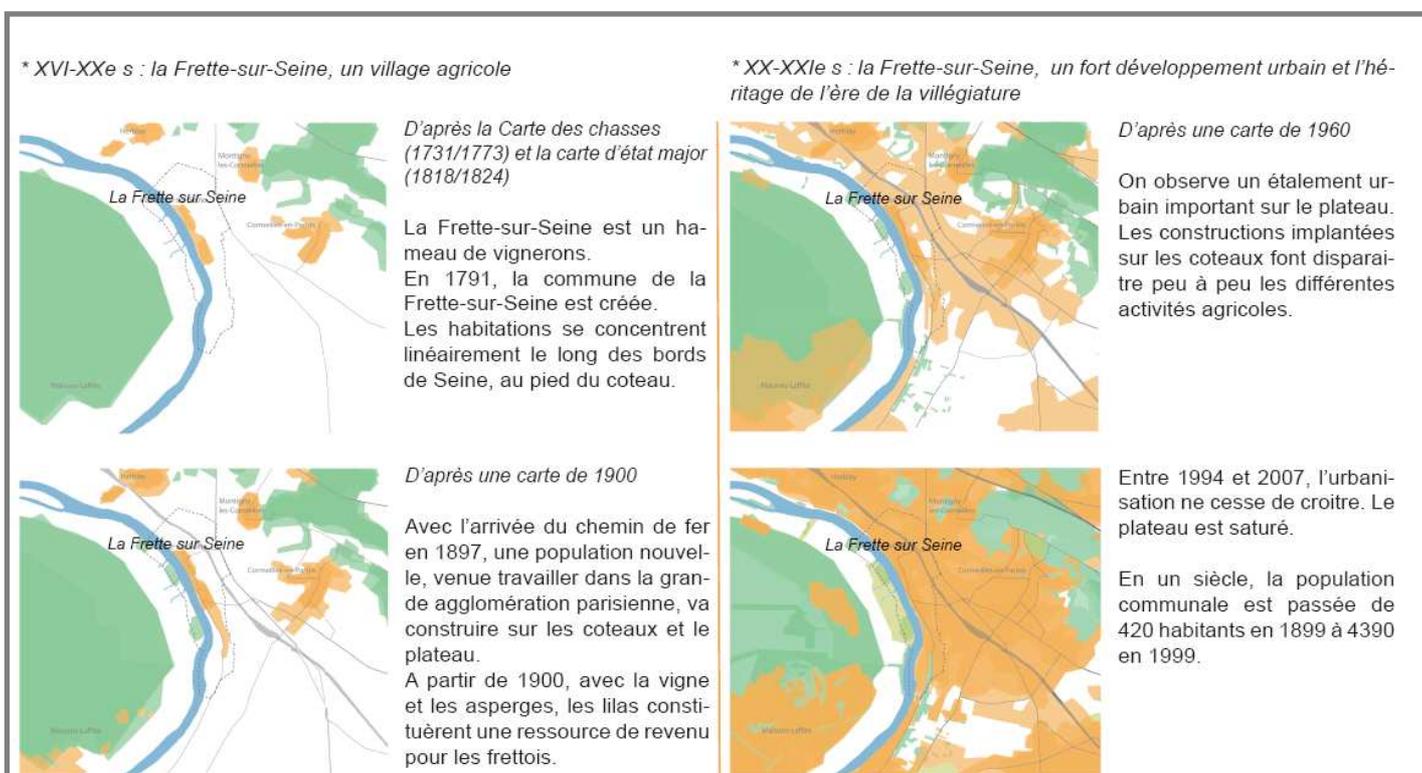
1. Le bourg ancien en quai de Seine

Le bourg ancien est situé au bord de Seine en contrebas du coteau, autour de l'Église Saint Nicolas.

Le front bâti est constitué, principalement du bourg ancien, des maisons du XIX^{ème} siècle et des nouvelles constructions le long du fleuve. Cet ancien bourg se traduit par un tissu urbain très dense et continu. Les espaces libres ont été petit à petit investis jusqu'à saturation.

Montigny-Lès-Cormeilles et Cormeilles-en-Parisis sont deux communes installées sur le plateau. Elles se sont développées de façon centrifuge. La Frette, de par son emplacement en pied de coteau a eu une croissance différente. On se rend compte d'un « pincement » du bâti ancien entre les berges de la Seine et le bas du coteau.

L'attrait du centre bourg est sa position en front de Seine, les façades principales tournées vers le fleuve. Lors de son extension, les Frettois se sont installés le long du fleuve avant de monter sur le plateau. On perçoit aujourd'hui différentes époques de ces extensions par l'implantation du bâti dans une parcelle mais aussi par le style architectural.



Sur cette carte générale de l'urbanisation, les anciens bourgs du coteau et du bord de Seine se distinguent. Cela se traduit par un tissu urbain très dense.

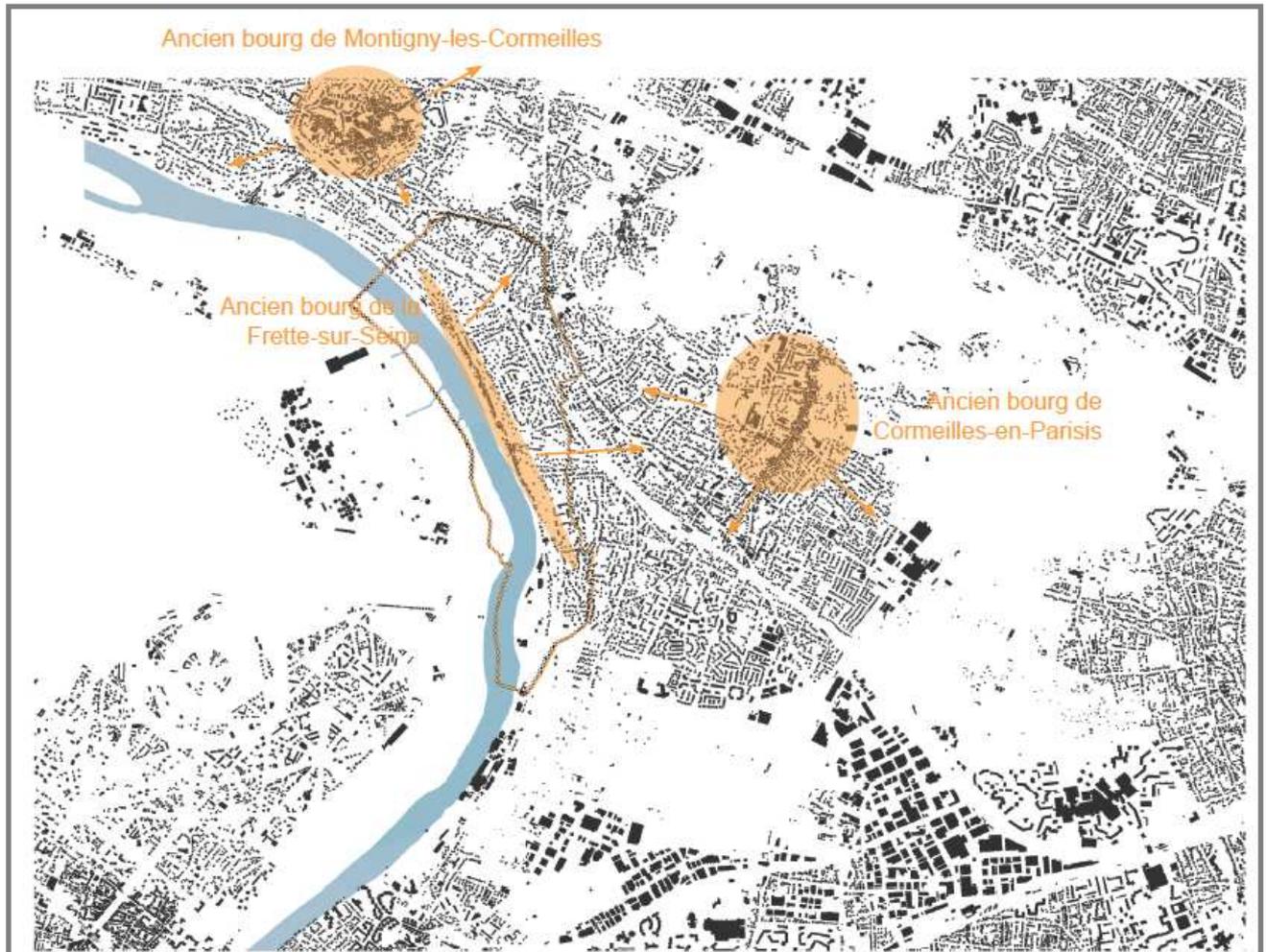


Ensuite le développement de ces bourgs s'est enclenché, avec appropriation des espaces libres jusqu'à saturation.



(Seules les zones en blanc sont les forêts protégées des buttes du Parisis et de Saint Germain-en-Laye et quelques parcelles agricoles résiduelles de Cormeilles-en-Parisis).

De plus, on observe un étalement urbain tout autour de la voie ferrée.



2. Les coteaux boisés habités



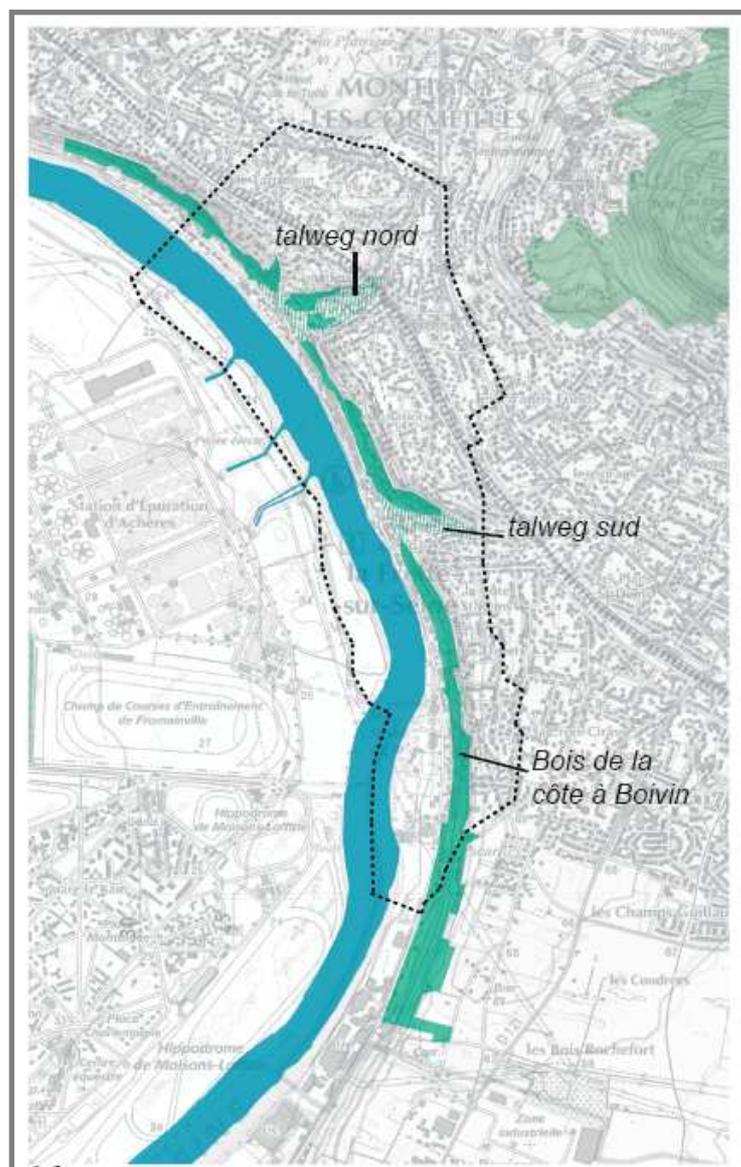
Vue sur le coteau depuis le parc d'Achères
Le coteau se dessine clairement
Alternance de masses végétales et de constructions

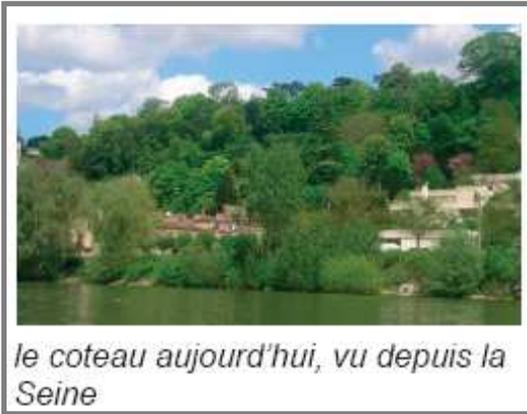
Le coteau est bâti. L'implantation des maisons est réfléchi et contrôlée de façon à ne pas créer d'effet de « mur » opaque continu sur le coteau. Cette façon d'agencer l'urbanisation confère au coteau un aspect boisé, uniforme malgré la présence ponctuelle des habitations.

Les talwegs permettent de relier le plateau aux bords de Seine qui sont aujourd'hui séparés par le coteau abrupt. Ils permettent également de créer des liens intercommunaux avec Montigny-Lès-Cormeilles et Corneilles-en-Paris.

Sur cette carte on peut différencier plusieurs typologies :

- le bois de la côte à Boivin (site inscrit),
- les coteaux végétalisés par les parcelles privatives,
- les talwegs, eux aussi, végétalisés grâce aux jardins privatifs.





La densité est faible sur le coteau sud. Il est principalement composé d'habitat individuel. Les parcelles sont étroites et inscrites dans le sens de la pente. Il n'y a pas d'alignement de façade et l'implantation des maisons est discontinue ce qui permet d'avoir de multiples points de vue possibles entre chaque maison.

Les parcelles sont plus larges sur le coteau nord, mais toujours dans le sens de la pente. Il y a un étage des constructions dans la pente. Les maisons individuelles sont entourées d'un jardin. Le bâti est construit en hauteur mais a moins d'impact qu'un logement collectif massif. Lorsque l'on regarde le coteau d'en bas, on est devant une

succession de plans organisés en fonction de l'implantation du bâti.

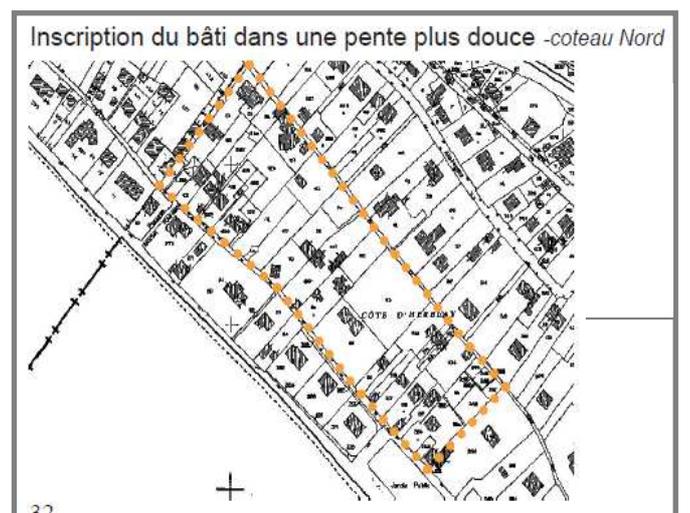
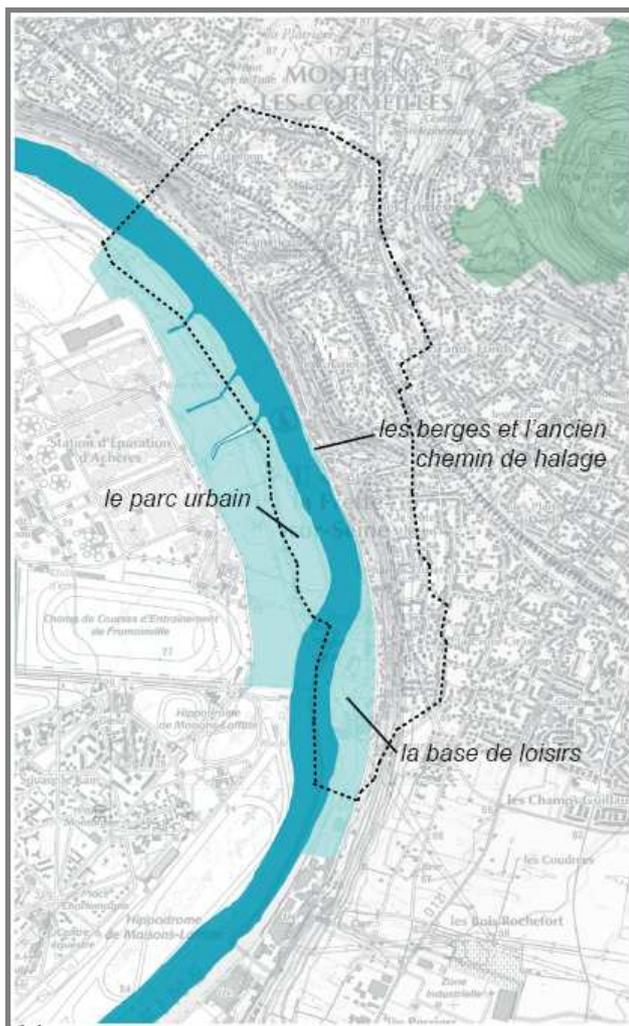
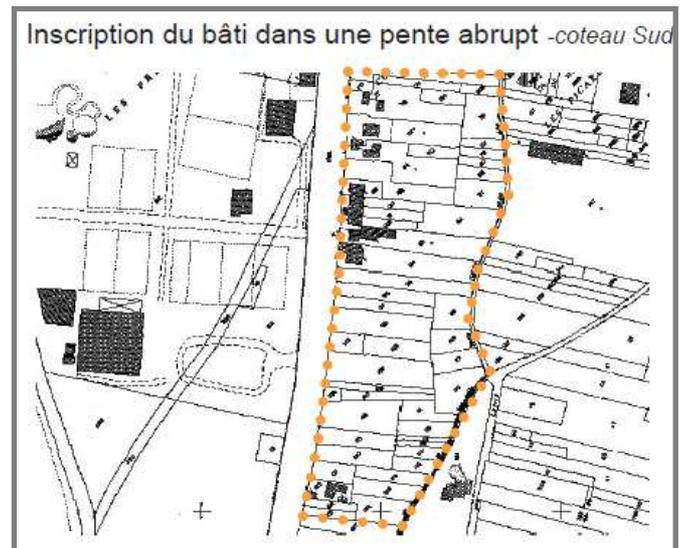
Le front bâti est constitué, principalement du bourg ancien, des maisons du XIX^{ème} siècle et des nouvelles constructions le long du fleuve.

Ces constructions, appuyées sur le coteau boisé, servent d'arrière plan au paysage fluvial.

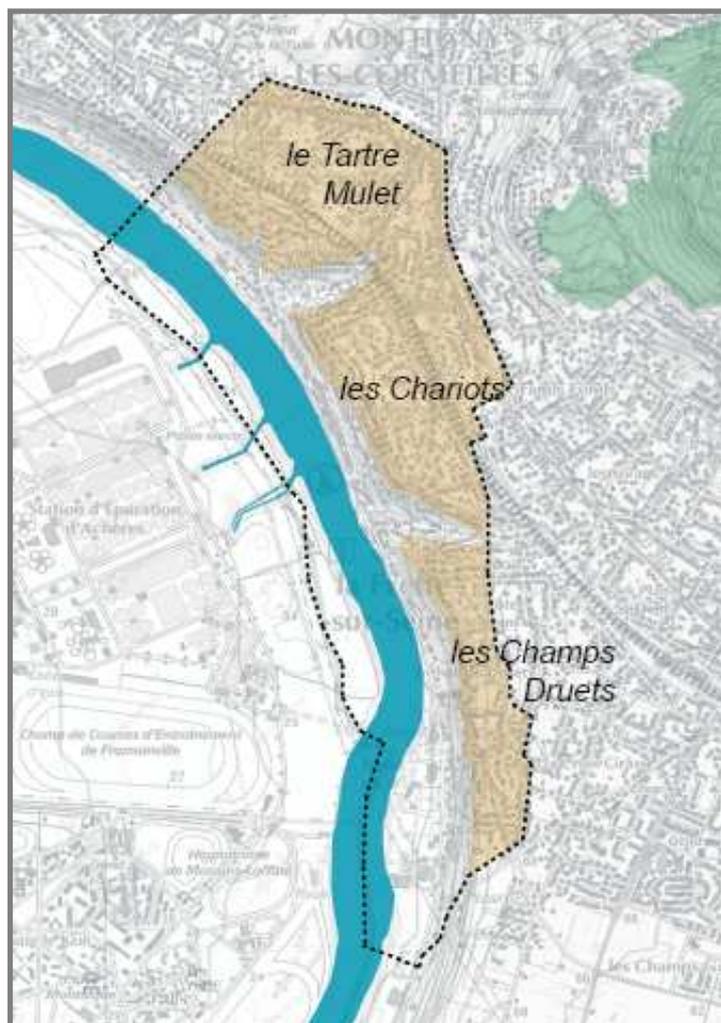
Les constructions sont étriquées entre la route et le pied du coteau. Parfois, le coteau étant très proche, l'épaisseur du front bâti se limite à une seule parcelle.

Dans ces secteurs sensibles sur le plan paysager, et soumis aux risques mouvements de terrain, ou ruissellement, il est primordial de maîtriser la constructibilité et les capacités de densification pour éviter d'augmenter l'exposition au risque des populations. Ainsi, il faut conserver une large proportion d'espace végétalisés fixant le sol et préservant des zones d'infiltration afin de limiter l'érosion des coteaux, et le risque inondation en aval. Cette démarche permet également de préserver le caractère paysager typique des coteaux frettois.

Plusieurs séquences existent concernant la morphologie du front bâti (passage d'un front linéaire à un front discontinu).



3. Le plateau urbanisé



L'habitat est installé sur le plateau et jusqu'à son rebord. Il est dense et diffus. On remarque qu'il est déconnecté du front de Seine. En effet, l'activité est majoritairement implantée sur le plateau. Le coteau a limité l'extension de l'urbanisation du plateau. De ce fait, il n'y a aucun lien direct entre l'habitat du plateau et celui du quai de Seine.

On distingue trois plateaux urbanisés :

- un plateau nord, le quartier du Tartre Mulet,
- un plateau central, le quartier des Chariots,
- un plateau sud, le quartier des Champs Druets.

Néanmoins le tissu pavillonnaire n'est pas en relation avec le relief, ni avec la Seine. Il s'est implanté de façon aléatoire, soumis aux différents « styles » et aux nombreux traitements des limites dus aux successives époques d'implantation. Ces variations sont perceptibles d'une rue à l'autre.

Le plateau est traversé par la voie de chemin de fer ce qui conditionne l'implantation des parcelles. Ce sont de grandes parcelles (400m²) ce qui permet d'avoir des jardins privatifs autour des

maisons. Quelques alignements sont présents ponctuellement sur l'espace public.

On retrouve dans la morphologie du plateau une grande hétérogénéité du bâti et des espaces publics. Les zones pavillonnaires du plateau n'ont pas de vocabulaire commun. Les trottoirs sont de dimensions et revêtement différents. Il en est de même pour les longueurs de voie, les limites des parcelles et les aires de stationnement. Le système parcelle-maison et jardin est majoritaire sur le plateau. La végétation des jardins unifie ces différences, qui parfois sont identifiables d'une rue à l'autre.

De plus, les alignements d'arbre sont présents sur l'espace public. Dans la rue Maupassant, on remarque la présence de vieux cerisiers en alignement.

L'habitat du plateau est constitué majoritairement de pavillons. On y retrouve cependant quelques habitations collectives.

Dans le passé, la Frette était fortement attachée à la Seine. Au XIX^{ème} siècle, la commune s'est tournée vers le plateau pour se développer, en oubliant les bords de Seine. Actuellement, le regroupement d'activités autour de la gare est un pôle important pour la commune. Mais l'implantation de la voie ferrée au XIX^{ème} siècle a engendré des délaissés urbains : le talus de la SNCF et ses abords.

Allée L. Schreck



Avenue du parc



Allée des mésanges



Habitats collectifs sur le plateau



Un habitat de type lotissement avec sa haie de thuya comme haie de limite de parcelle.



La gare et ses commerces de proximité



Le talus de la sncf à proximité des maisons. Un lieu déshumanisé et bruyant.



Malgré la forte densité de l'habitat sur le plateau, on trouve quelques terrains vacants constructibles. rue A briand

En conclusion :

- Le bourg ancien se situe en quai de Seine avec des constructions du XIX^{ème} siècle.
- L'implantation réfléchie et contrôlée du coteau boisé.
- Un plateau dense et diffus mais déconnecté de la vallée de la Seine.

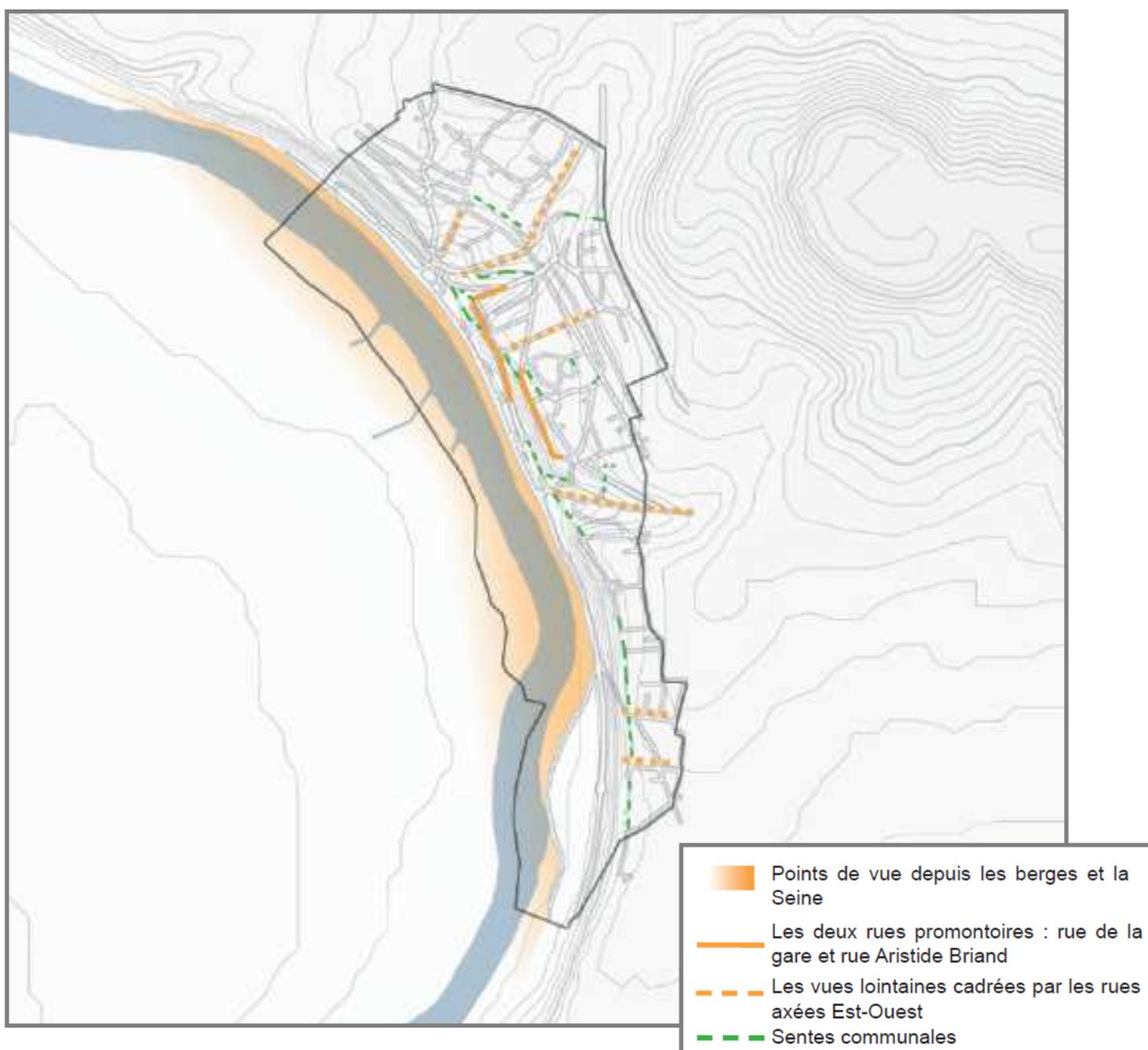
C. LES VUES

1. Ouvertes sur le grand paysage

Les vues dépendent essentiellement du relief. Il y a trois échelles de vision :

- l'échelle du fleuve (horizon naturel)
- l'échelle du territoire de la boucle d'Achères vue depuis le coteau,
- l'échelle locale, vue depuis les venelles et sente sur le territoire communal (horizon urbain).

Les deux talwegs offrent des vues sur le lointain avec un premier plan urbain. Certaines rues axées est-ouest offrent elles aussi des points de vue sur le grand paysage.



2. Les éléments remarquables depuis la Seine et ses berges,

Les points de vue offerts depuis les berges s'ouvrent sur le grand paysage. Malgré le rôle important de transport de marchandises de la Seine on trouve encore des endroits plus naturels. Cela est dû en grande partie à l'interaction entre le coteau boisé, le fleuve mais aussi avec le parc urbain sur la rive gauche. Le paysage fluvial a très rapidement attiré les peintres.

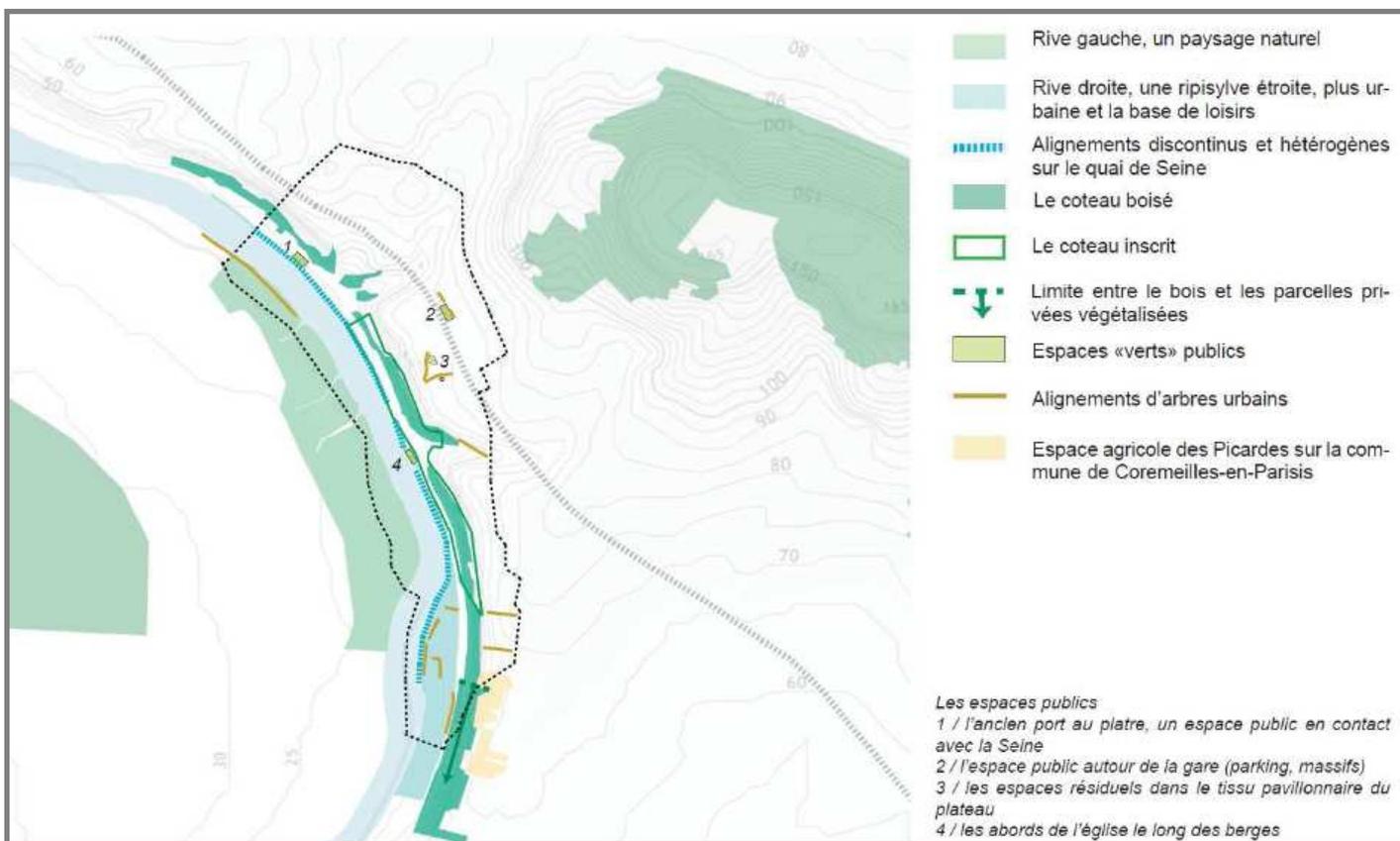


Abords de l'église Saint Nicolas



Carte postale du début du XXe s

L'église installée en bord de Seine est ancrée dans ce paysage grâce à sa proximité avec le fleuve. Les cartes postales du début du XXe s, rendent compte déjà de ce cadre de vie exceptionnel.





Carte postale du début du XXe s

le coteau aujourd'hui, vu depuis la Seine

Quelques vues de la commune depuis la Seine (source commune de la Frette, 2004-2005) :



Aujourd'hui encore, les ambiances paysagères et les points de vue sont les mêmes qu'il y a un siècle. Ils sont caractéristiques de la commune et font son identité. Les ouvertures sur la Seine, et le caractère naturel des coteaux sont à préserver.

3. Depuis le coteau

Les nombreux points de vue sur les grands paysages permettent de situer le plateau dans un ensemble géographique cohérent plus vaste : le méandre de la Seine.

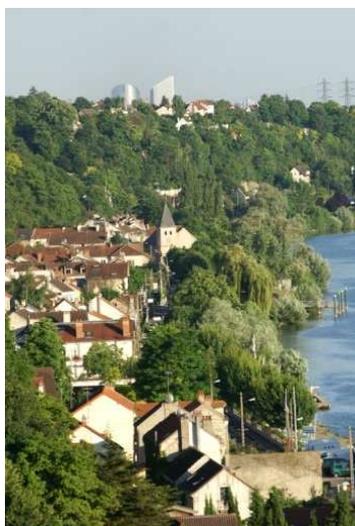
Les vues sont dégagées et souvent panoramique sur la boucle d'Achères voir même plus loin. Les points de vue les plus impressionnants sont ceux pris juste au rebord de ce coteau, sur deux rues en surplomb de la vallée, la Rampe des Beaux Sites encore le chemin de la côte à Boivin. Ces lieux offrent des vues panoramiques sur la boucle de la Seine.

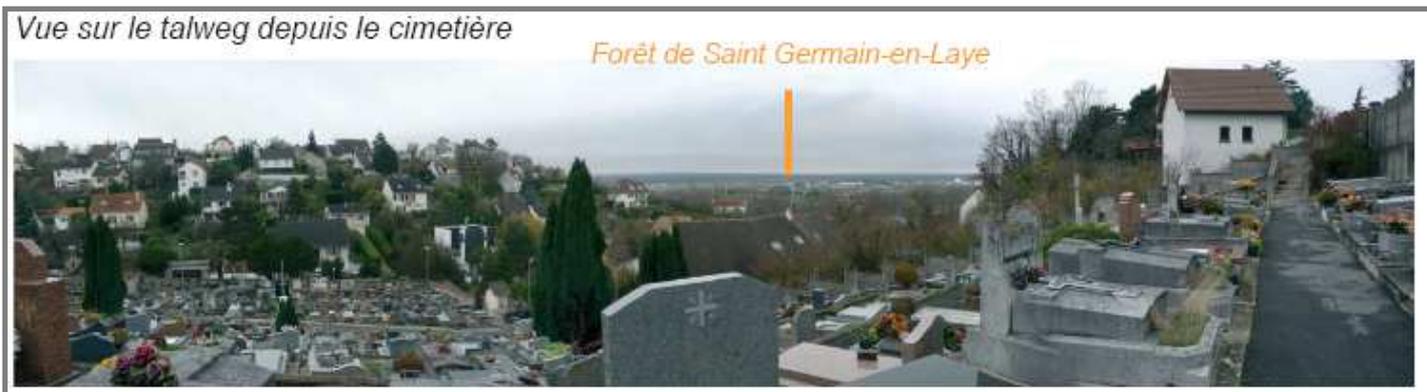
D'autres points de vue intéressants se détachent dans les talwegs. Ce ne sont plus des vues qui balayent tout le territoire alentour mais elles nous rappellent le contexte dans lequel nous sommes. En effet, les premiers plans urbains de la commune se détachent très fortement de l'horizon vert dessiné par la forêt de Saint Germain-en-Laye.



La vue depuis la rue de la Gare permet de comprendre l'intérêt de la règle du POS visant à limiter la hauteur des constructions situées en contrebas de la rue pour préserver les vues en belvédère.

Vues de la commune depuis les limites d'Herblay (source commune de la Frette, 2004-2005)





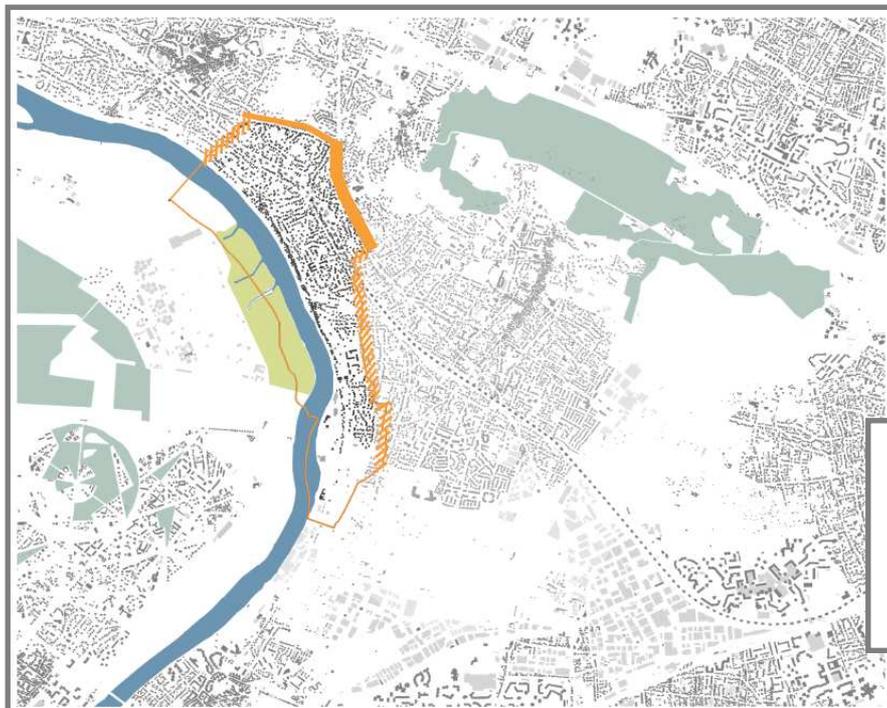
4. Depuis les sentes

Les sentes servent principalement à la promenade piétonne. Leurs implantations (majoritairement sur le coteau et le plateau) leur permettent d'être ponctuées de point de vue en belvédère. Les petites dimensions de ces chemins offrent des vues cadrées sur le paysage, parfois furtives. L'œil s'échappe entre deux maisons.



D. LES FRANGES

Le territoire communal est principalement ceinturé par un plateau urbanisé. Seuls la Seine et le parc sur la rive gauche du fleuve sont des limites à caractère naturel.



-  Limites territoriales dessinées par une voie de communication
-  Continuité entre les tissus urbains inter-communaux
-  Le parc, rive gauche et la Seine

Les limites sont identifiables au Nord et au Nord-est de la commune : ce sont 2 voies de circulation (la RD 392 et la rue d'Argenteuil) qui sont les limites.



Les limites Est sont plus floues. on observe une continuité sur le plateau entre la Frette-sur-Seine et Cormeilles en Parisis. Seuls les panneaux de signalisation nous indiquent le changement de commune.



Il y a aussi une continuité sur les bords de Seine. Le fleuve accompagne la commune de la Frette-sur-Seine et les autres communes limitrophes.



E. LES ENTREES DE VILLE

Les quatre entrées principales de la Frette-sur-Seine sont :

- 1 / Entrée Nord, par Herblay, Zone limitée à 30 Km
- 2 / Entrée par la rue de la Gare et la RD392, zone limitée à 50 Km
- 3 / Entrée Est, par Cormeilles-en-Parisis, zone limitée à 50 Km
- 4 / Entrée Sud, par Cormeilles-en-Parisis, zone limitée à 30 Km

Les autres entrées sur le territoire communal se font grâce aux voiries. Le paysage urbain est continu le long de ces axes.



1 / Par l'entrée Nord, on remarque une continuité de traitement des berges des deux communes. De plus, à Herblay, il y a le même type d'habitat pavillonnaire qu'à la Frette-sur-Seine au nord du quai de Seine.



2 / Cette entrée de ville est en fait à un carrefour «routier» sur la RD 392. C'est un axe traversant. Outre les panneaux directionnels, à cet endroit, l'entrée de ville n'est pas repérable. Mais lorsque l'on s'engage dans la rue de la gare, la rupture de pente amorcée en haut de la rue s'accroît et on a un effet de mise en scène jusqu'à la gare elle-même.

3 / L'arrivée par le cimetière de la Frette-sur-Seine, depuis Cormeilles-en-Parisis est intéressante. Le point d'intérêt primordial est cette vue sur le lointain qui inscrit la commune dans son territoire. Le point négatif est l'opacité et la hauteur du mur en béton du cimetière, qui empêche au piéton de voir la vue offerte dans l'axe du talweg au-delà du mur (principalement avenue Charles de Gaulle).



4 / L'entrée au Sud est particulière. Elle longe la Seine mais on ne la voit pas. De plus, cette entrée se fait juste après l'ancienne cimenterie Lafarge de Cormeilles-en-Parisis, ce qui lui confère une entrée froide et impersonnelle malgré la présence continue du front boisé.

En conclusion :

- Des spécificités urbaines liées au secteur d'implantation et au relief,
- Des éléments remarquables à protéger et prendre en exemple sur le territoire,
- Une identité à affirmer.

PARTIE 3

FONCTIONNEMENT URBAIN

I. ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL

Le paysage communal est modelé par le relief qui guide également l'occupation du sol. Une organisation fonctionnelle du territoire en ressort : habiter, s'alimenter et exploiter les ressources naturelles.

A. L'ATTRACTIVITE DES BERGES

Les noyaux urbains de La Frette se sont d'abord implantés directement sur la berge (nécessité économique et domestique du contact avec le fleuve), aux points de liaison des voies qui permettent d'accéder au plateau par les endroits les moins pentus, à savoir les fonds des talwegs. L'urbanisation s'est développée linéairement le long des quais puis verticalement le long du coteau à partir de la gare et des points de liaison entre plateau et berges.

L'implantation urbaine historique de La Frette avec la position particulière du bourg en bas d'un coteau escarpé, l'absence de pont et de continuité de circulation sur la berge expliquent la situation relativement protégée de la commune, restée à l'écart des grandes opérations d'urbanisation et des voies de circulation importantes.

II. ANALYSE DU TISSU ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN

A. MORPHOLOGIE URBAINE

Deux types de tissus se distinguent :

1. Le bourg ancien

Il s'agit du noyau urbain historique, structuré linéairement par rapport à la Seine, peu large (parfois limité à la longueur d'une parcelle), s'étirant sur plusieurs kilomètres et s'étageant en terrasse le long du coteau. Ces longs axes majeurs se constituent au Moyen Age. Ce développement linéaire s'est opéré jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

Un sentiment d'intimité est donné par la proximité entre le cordon bâti linéaire qui se détache sur un fond végétal vertical et le fleuve. Fleuve, alignements végétaux, voirie, bâti, relief, marquent une forte continuité par un effet de redondance géométrique.

La continuité, la linéarité, la densité du bâti ainsi que la typologie créent à la fois l'image de bourg rural et d'ambiance de villégiature attachée au centre historique.

Le traitement actuel des berges est relativement récent et a éloigné la Seine du quai (création d'un espace entre voie et fleuve, alignement d'arbres). Cette rupture entre le territoire de la commune et le fleuve est accentuée par la circulation automobile sur les berges. Ces espaces sont utilisés pour la promenade et des manifestations festives.



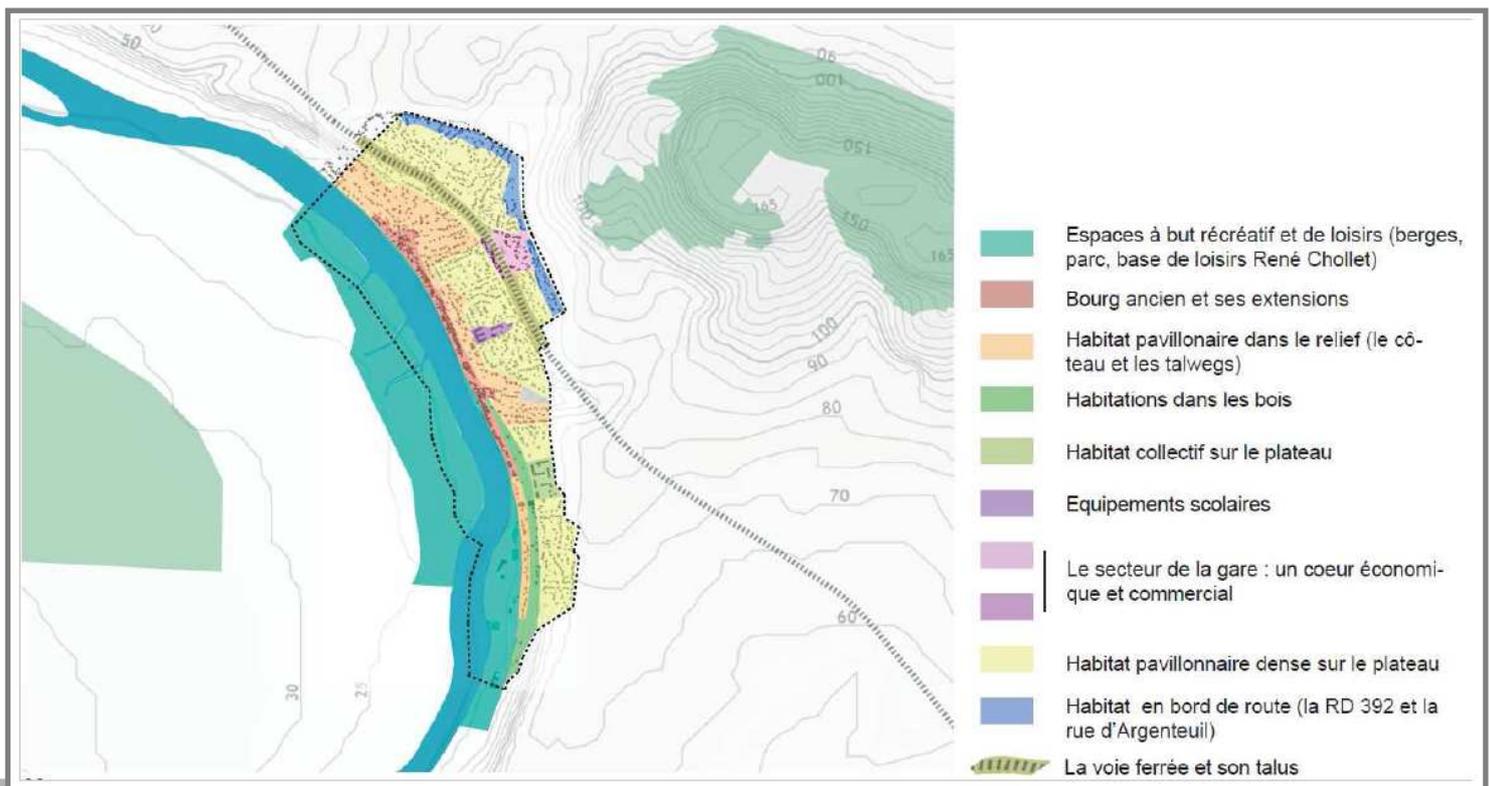
2. Le tissu pavillonnaire

Le réseau parcellaire a été favorisé dès le milieu du XIX^{ème} siècle en même temps que l'arrivée du chemin de fer.

Il garde encore par endroits ses anciennes caractéristiques du parcellaire agricole. S'y est développé un tissu pavillonnaire qui peut présenter des variations perceptibles selon les époques de constructions, avec parfois des références aux archétypes architecturaux rencontrés sur le quai (rue Jean Lefebvre par exemple on distingue de belles demeures caractéristiques des bâtiments de villégiature comme les maisons Lecoœur).

Dans ces secteurs, la plupart des rues sont traitées de façon uniforme, sans hiérarchisation ce qui banalise le paysage.

La place de la gare constitue l'espace public le plus important du plateau. C'est une succession d'espaces indéterminés : stationnements, aire de marché, parking de la gare. Son organisation et l'aménagement de cet espace ne répondant pas à l'importance de cette seconde centralité urbaine de la commune.





B. TYPOLOGIE DU BATI

1. Le centre bourg

Le bourg ancien en rive de Seine possède des constructions denses à l'alignement sur rue, construite en pierre recouverte d'enduit au plâtre, et de toiture en tuile. Les extensions au sud par des villégiatures bourgeoises du début du XX^{ème} siècle présentent une continuité sur rue assurée par les murs de clôtures, les constructions en retrait, et la mise en scène dans les vues depuis la rive opposée. Il s'agit de constructions en meulière et en brique avec des toitures en ardoise.

On a trois séquences, trois périodes principales d'extension :

- 1 / le bourg ancien et ses façades continues, des maisons basses, en R+1+C.
- 2 / les maisons de villégiature du XIX^e s, dans un style éclectique, apportent une variété de formes et de matériaux dans le vocabulaire de l'architecture urbaine de la Frette-sur-Seine. Néanmoins, elles créent une rupture dans la linéarité du front bâti ancien.
- 3 / les pavillons récents au nord de la commune. Les maisons, en retrait et au milieu du jardin, sont quasiment imperceptibles. Seuls quelques éléments architecturaux des pavillons (morceau de toit, fenêtres...) ressortent ponctuellement des jardins arborés.



Des séquences d'alignements contribuent à créer un effet de rue en refermant l'espace côté Seine. Des essences urbaines (marronniers...) marquent la limite entre le quai et le domaine du fleuve par des tailles répétées. Les alignements et la création d'un espace entre voie et fleuve ont éloigné la Seine du quai. Il s'agit donc d'un archétype ayant évolué. On y trouve une densité moyenne de logements de l'ordre de 35 logements / hectare.

Front bâti continu devant l'église : le bourg ancien



Front urbain continu

Front bâti discontinu : les maisons de villégiatures du XIXe s



Aperçu vers un jardin

Maisons modernes en retrait entourées de jardins



Appels visuels multiples et ponctuels sur les pavillons

2. Typologie de bâti sur le coteau

Différents schémas ressortent de la typologie du bâti en relation avec le coteau :

- schéma 1 : bourg ancien en bas de pente avec des constructions en alignement, un recul de la falaise et un accès des véhicules à la cour arrière par un porche.



- Schéma 2 : en bas de pente, un recul de la construction est visible contre la falaise. Utilisation de cette falaise pour habiter avec un accès des véhicules à l'avant.

- Schéma 3 : en haut de pente, on a un recul de la construction avec un accès par le niveau supérieur de l'habitation.
- Schéma 4 : on a des constructions en pleine pente avec un alignement sur la voirie constitué par les annexes et les clôtures maçonnées. L'accès piéton se fait par le bas et par le haut de l'habitation.
- Schéma 5 : les constructions sont en pleine pente avec un alignement sur la voirie constituée par les annexes et la clôture maçonnée. L'accès à l'habitation est latéral depuis la rue.



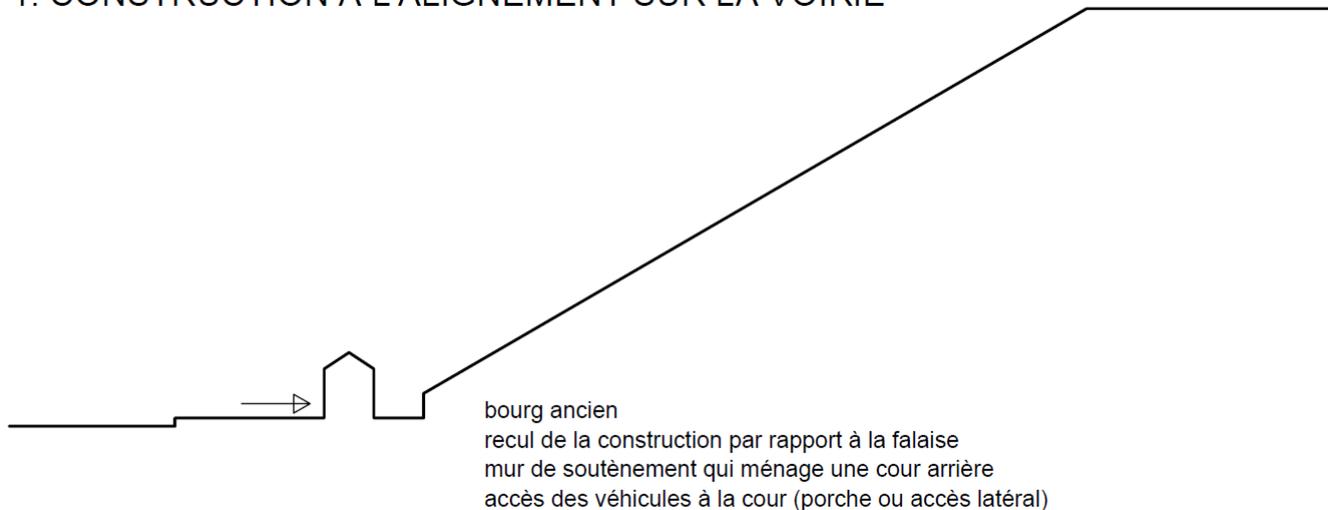
On y trouve une densité moyenne de logements variant de 10 à 28 logements / hectare. Globalement, le bâti est implanté, soit à l'alignement sur rue, soit dans une bande en retrait de la voie comprise entre 4 m et 30 m selon les secteurs, parfois pour une adaptation à la pente.

L'organisation de l'habitat pavillonnaire en bord de plateau ou sur le coteau permet d'assurer la persistance des vues lointaines. Les extensions urbaines par le bâti pavillonnaire d'entre deux guerres sont également organisées pour bénéficier d'une exposition en harmonie avec le site, sur le coteau. Le traitement des façades (modénature) et des murs de clôture dénote souvent une grande qualité faisant encore aujourd'hui l'identité et le caractère de la commune.

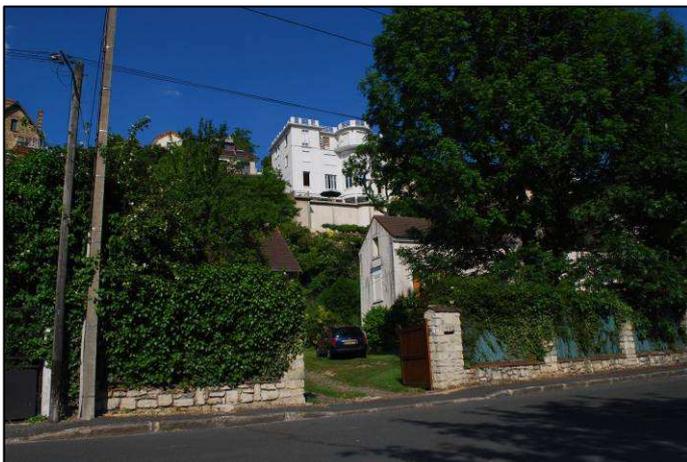
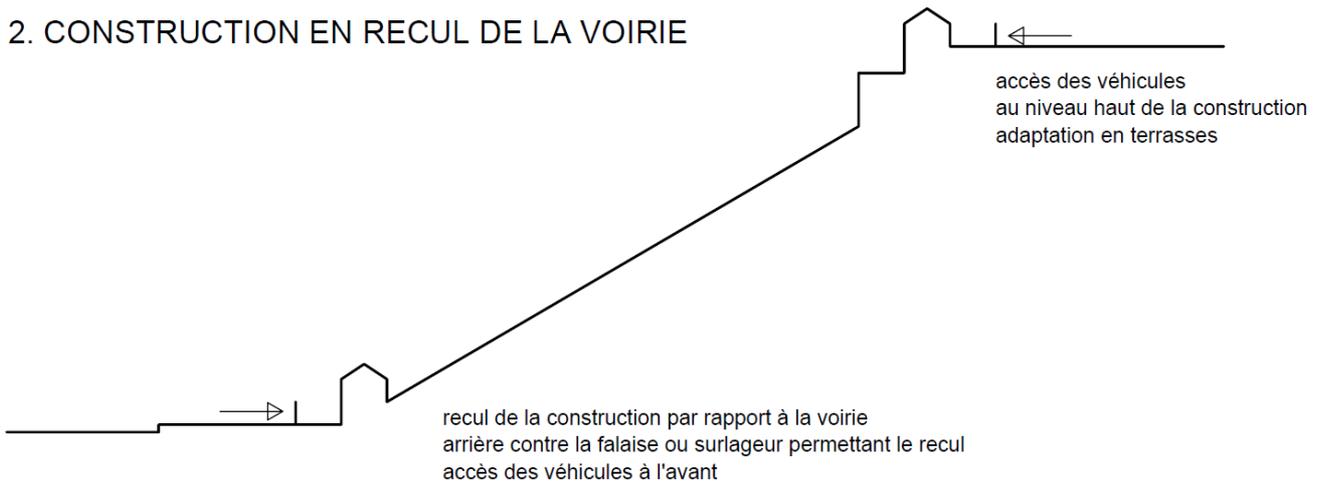


C. CONSTRUCTION DANS LA PENTE :

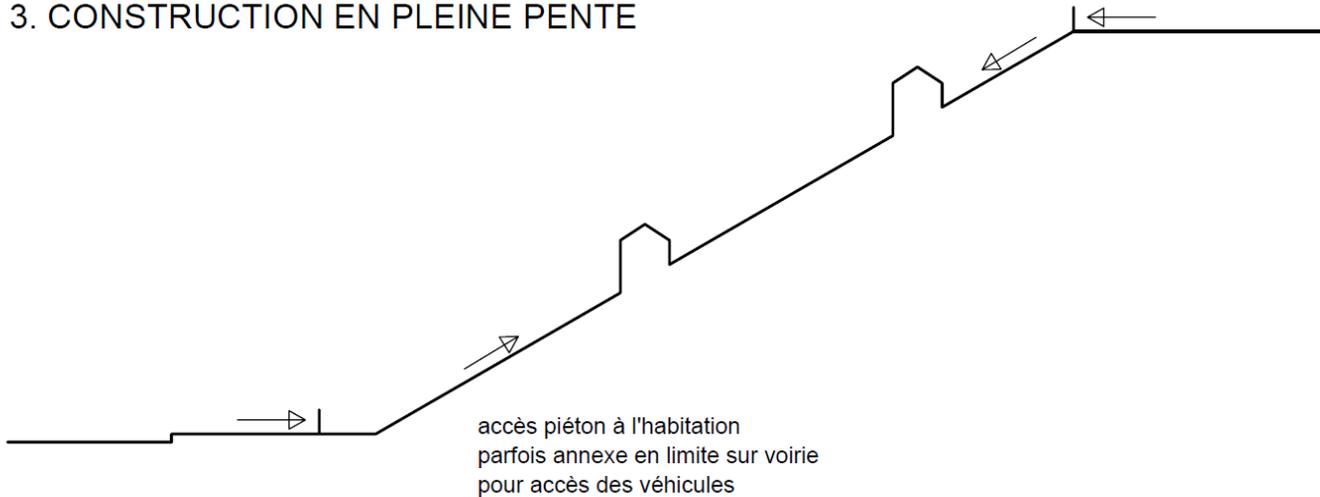
1. CONSTRUCTION A L'ALIGNEMENT SUR LA VOIRIE



2. CONSTRUCTION EN REcul DE LA VOIRIE



3. CONSTRUCTION EN PLEINE PENTE



D. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU BATI

Divers éléments peuvent être retenus en tant qu'éléments remarquables de l'architecture tels que :

- L'architecture ferroviaire (viaduc, aqueduc), et les maisons en meulière,
- Certaines maisons de villégiature,
- Le groupe scolaire Aristide Briand,
- Les éléments d'activité liée à l'exploitation du plâtre et de la craie,
- L'aqueduc et le viaduc,
- La mairie-école.



Outre le patrimoine végétal les bords de Seine caractéristiques de la Frette-sur-Seine (peints au XX^{ème} siècle), et l'église saint Nicolas classée, la commune regorge d'éléments architecturaux remarquables (période de construction, et attachement historique à la ville).

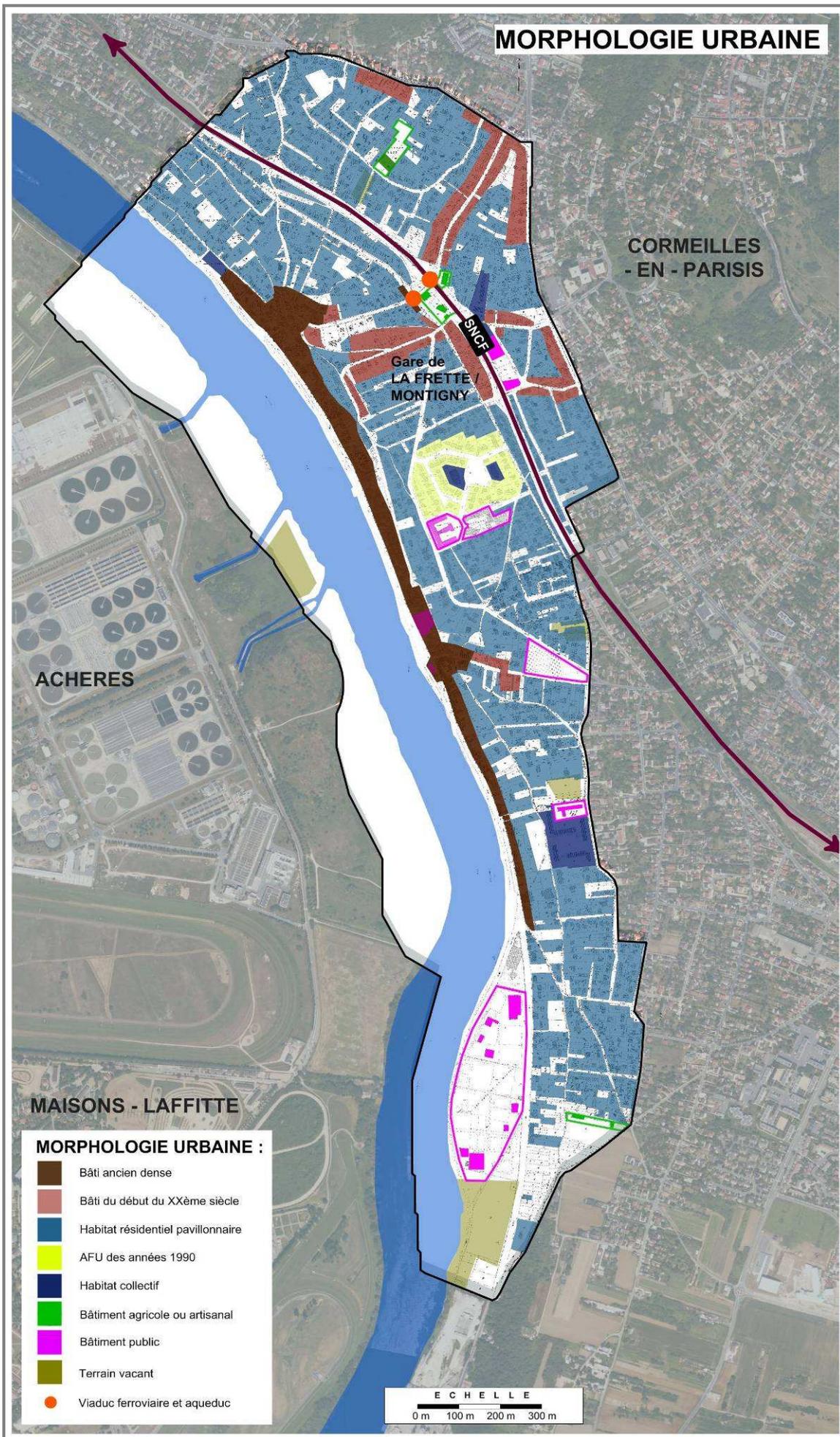
Certaines de ces constructions sont liées aux diverses activités passées de la Frette-sur-Seine.

Une des plus anciennes activités est l'exploitation de la craie et l'exportation du plâtre. Le site de l'ancien port au plâtre subsiste en tant qu'espace public (square).

L'implantation de la voie ferrée, au XIX^{ème} siècle, a profondément changé le paysage du plateau, notamment par la création d'ouvrages d'art important, comme les deux ponts enjambant les thalwegs rue Pasteur et rue Lefebvre.

Enfin, une période qui a transformé la Frette-sur-Seine est celle de l'implantation des maisons de villégiature à la fin du XIX^{ème} siècle. Ce front bâti est identitaire pour la commune.

Ces éléments peuvent être protégés en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.



III. L'ENVIRONNEMENT

A. L'EAU

La prise en compte de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, modifiée en 1995, et renforcée par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, permet d'assurer la cohérence des démarches eau et urbanisme afin de protéger les milieux naturels et la qualité des eaux. Le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Ile de France) alimente la commune depuis l'usine de traitement de Méry-sur-Oise. La révision du SDAGE, entamée en 2005, s'est achevée par l'adoption par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 de son nouveau schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour la période 2010-2015, le comité de bassin a également rendu un avis favorable sur le premier programme de mesures du bassin. Ces documents ont été arrêtés par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 20 novembre 2009. Ils sont entrés en vigueur avec la publication de l'arrêté au Journal officiel de la République française le 17 décembre 2009.

Il se place dans la continuité du SDAGE adopté en 1996 en ce qui concerne la recherche d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les grandes thématiques abordées. Il a cependant été procédé à une refonte du document marquant une évolution majeure par le passage d'une logique de moyens à une obligation de résultats introduite par la Directive Cadre de l'Eau (DCE).

Les données relatives à l'alimentation en eau potable sont présentées dans la notice eau et assainissement, dans les annexes du PLU (pièce n°7).

B. L'ASSAINISSEMENT

Créé en février 1961, le SIARC, Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Cormeilles, a pour vocation de construire, d'entretenir et d'exploiter les ouvrages intercommunaux nécessaires à l'assainissement des parties des territoires des communes de Cormeilles en Parisis, Montigny-lès-Cormeilles, Herblay et la Frette / Seine. Son siège est à la Mairie de Cormeilles en Parisis⁴. (Les eaux sont ensuite transportées vers le site de traitement d'Achères géré par le SIAAP).

D'un linéaire total de 32 km, le réseau du SIARC est soit de type séparatif, soit de type unitaire et comprend :

- 1 bassin de retenue eaux pluviales de 30 000 m³ environ,
- 3 postes de refoulement,
- 3 chambres de dessablement,
- 7 déversoirs d'orage en bordure de Seine,
- 18 vannes murales de diamètres divers,
- 10 ouvrages de débouché en Seine.

Les réseaux et ouvrages annexes font l'objet d'un entretien régulier et d'une surveillance de la part de la société SANET (marché conclu le 16/12/2003 pour une durée de 3 ans).

Les prestations réalisées sont :

- curage des bouches avaloirs et des grilles d'engouffrement,

⁴ http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/assainissement_collectif_cle5a9bb6.pdf

- nettoyage du réseau avec une fréquence liée aux caractéristiques : 4 690 ml 1 fois/an, 13 070 ml 1 fois tous les 3 ans et 11 540 ml 1 fois tous les 10 ans.

Les ouvrages spéciaux ont été confiés au groupement Flan Basset Pujol / STPE.

La mission d'assistance et de conseil à la gestion des réseaux d'assainissement a été confiée à la DDE depuis le 10/06/2003 pour une durée de 3 ans.

Les données relatives à l'assainissement sont présentées dans la notice eau et assainissement, dans les annexes du PLU (pièce n°7).

C. LES DECHETS

Le Syndicat Mixte pour la Valorisation des Déchets Ménagers AZUR est composé des établissements de coopération intercommunale suivants :

- la Communauté d'Agglomération d'Argenteuil-Bezons
- la Communauté de Communes du Parisis (2 villes uniquement : Cormeilles-en-Parisis, La Frette-sur-Seine).

Soit 146 132 habitants au total (chiffres INSEE recensement 1999).

Le Syndicat AZUR prend en charge la collecte des déchets ménagers sur les villes de la Frette-sur-Seine et de Cormeilles-en-Parisis.

Les ordures ménagères sont composées essentiellement de restes alimentaires et d'emballages non recyclables. Les ordures ménagères sont collectées les lundi et jeudi matin. La collecte des déchets végétaux a débuté depuis le 20 mars 2009. La collecte se fait : les mardis matins du 21 avril au 24 novembre 2009. La collecte des encombrants a lieu, le premier jeudi du mois tous les deux mois.

Les données relatives aux déchets sont présentées dans la notice déchet, dans les annexes du PLU (pièce n°7).

D. LE BRUIT

Certaines infrastructures sont classées comme génératrices de bruit, ce qui engendre des conditions d'isolations acoustiques particulières. La cartographie du bruit de la commune classe la RD 392 ainsi que la voie ferrée comme nuisantes. Dans une moindre mesure, on note également l'Avenue des Lilas, le quai de Seine et la rue d'Argenteuil.

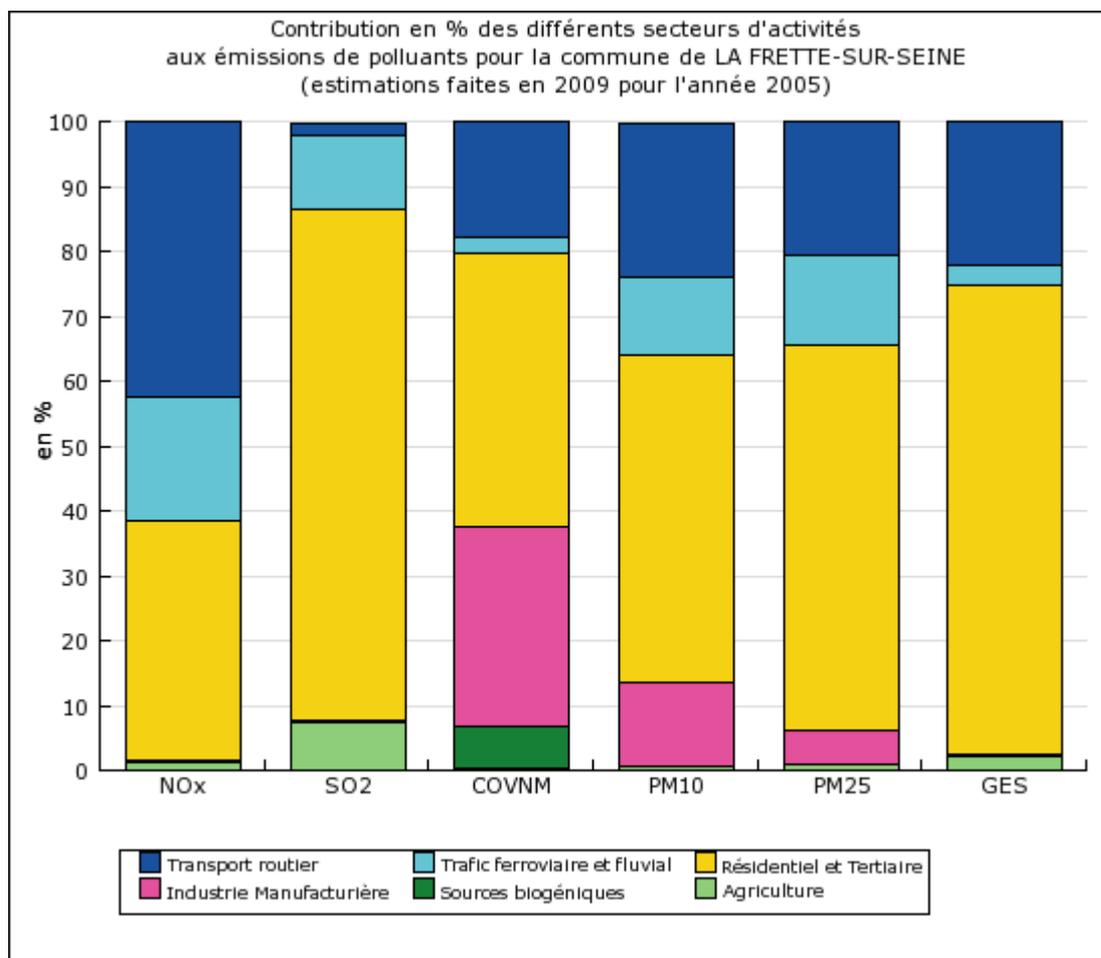
L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, classe les infrastructures de transports terrestres et définit la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain concerné (inscriptions dans les documents graphiques, et présentation dans l'annexe 7e).

S'ajoute à cela un plan d'exposition au bruit lié à l'activité de l'aéroport Charles de Gaulle approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007 (annexe 7o).

La Frette se situe en zone D du PEB. Les règles d'urbanismes qui y sont applicables concernent l'isolation acoustique. Sa position en limite de zone n'a pas d'incidence sur les constructions. Il n'y a aucune interdiction particulière liée au PEB Charles de Gaulle. Cependant, tout contrat de location de bien immobilier doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

E. L'AIR

Le trafic routier en région Ile-de-France engendre une pollution forte. La loi sur l'air (loi n°96-1236 du 30 décembre 1996) introduit la nécessité de maîtriser la demande de déplacements urbains en tenant compte de la qualité de l'air : « permettre à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La qualité de l'air dépend de l'activité locale.



Sources www.airparif.asso.fr

Bilan des émissions annuelles pour la commune de LA FRETTE-SUR-SEINE (estimations faites en 2009 pour l'année 2005)

Polluant	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Émissions totales	20 t	3 t	31 t	3 t	2 t	9 kt

La commune de la Frette n'est pas soumise à une pollution de l'air particulière.

IV. LES DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX

A. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 1986

Le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé le 20 juin 1986 et modifié à plusieurs reprises.

Les objectifs du POS étaient les suivants :

- Conservation du site (respect du boisement, secteurs de risques liés aux carrières, conservation des sentes au sommet des coteaux),
- Conserver à la commune son identité et caractère résidentiel,
- Pas de développement de zone industrielle en revanche les petits commerces et les artisans sont autorisés dans le tissu urbain.
- Préserver le patrimoine,
- Rechercher une meilleure harmonie dans l'urbanisation par des incitations au remembrement et une recherche de cohérence avec l'habitat existant.
- Arrêter la densification,
- Respecter l'environnement,
- Respecter les constructions existantes,
- Respecter les points de vue sur le paysage,
- Redonner au marché un caractère attractif,
- L'aménagement d'une véritable promenade quai de Seine.

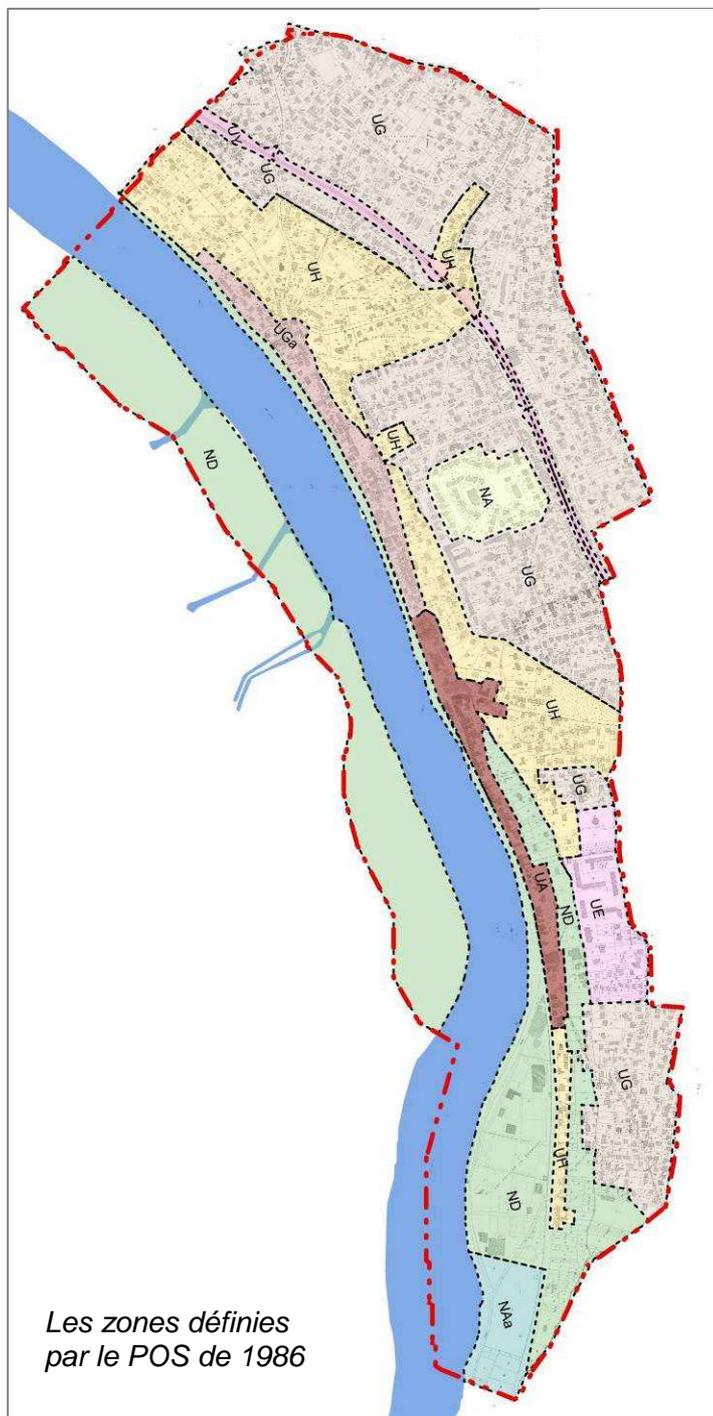
Une révision, en 1997, aurait pu rendre le POS compatible avec les directives du SDRIF approuvé par le décret du 26 avril 1994, mais n'a pas été menée à son terme.

Après la loi SRU du 13 décembre 2000, un projet de révision du POS n'a pas été approuvé.

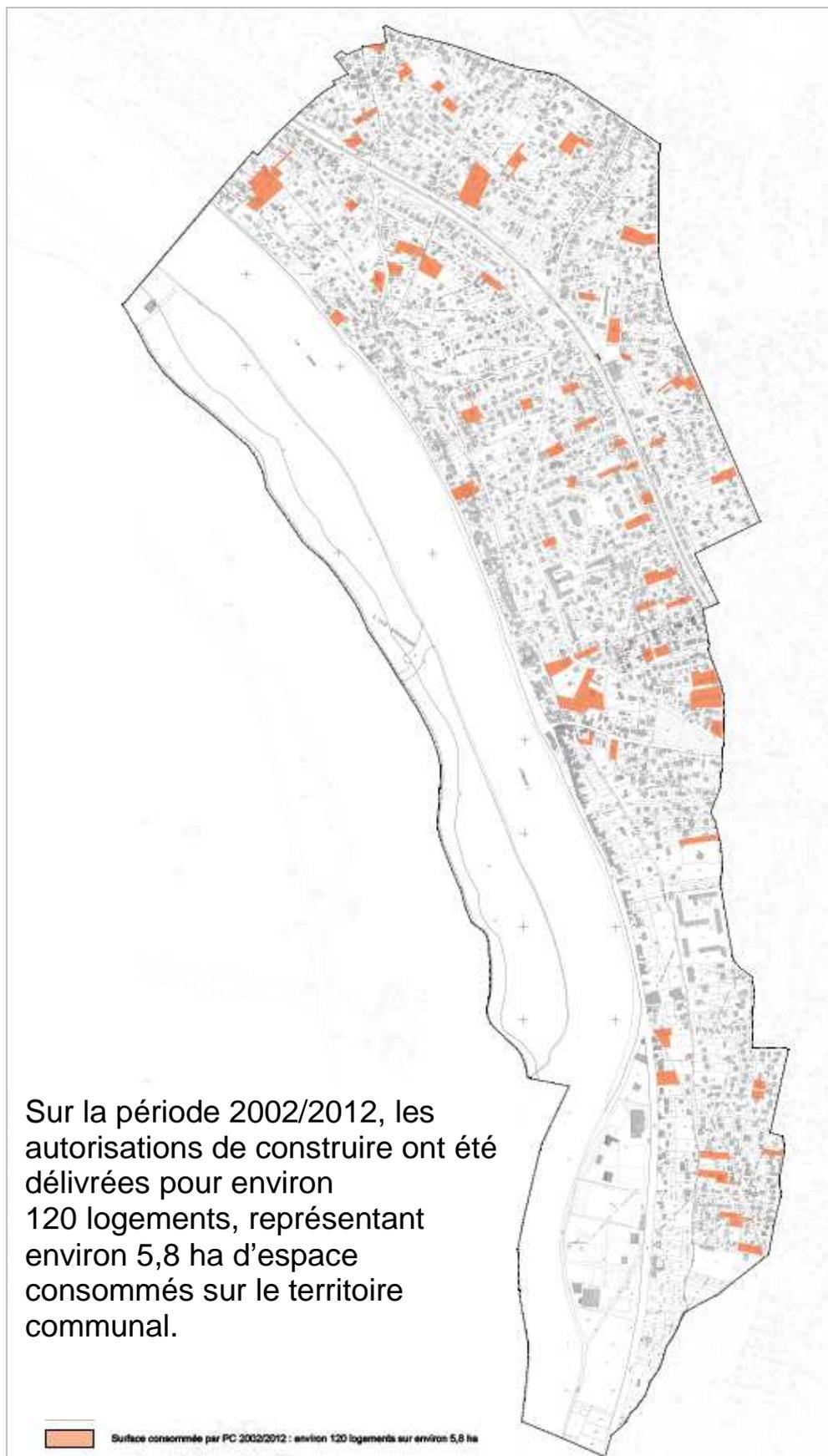
Le POS a fait l'objet d'une révision simplifiée, approuvée le 03 septembre 2009 pour permettre la construction de logements sociaux et de locaux commerciaux en lieu et place de « l'ancien cabinet médical ».

Le POS a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 30 mars 2011 supprimant l'emplacement réservé « C » pour équipement public au n°95, Quai de Seine, les garages et ateliers municipaux prévus ayant été construits en 1987 à proximité de la base de loisirs René Chollet.

La zone NAA, représentant une superficie d'environ 3 ha, avenue des Lilas, n'a pas été consommée.

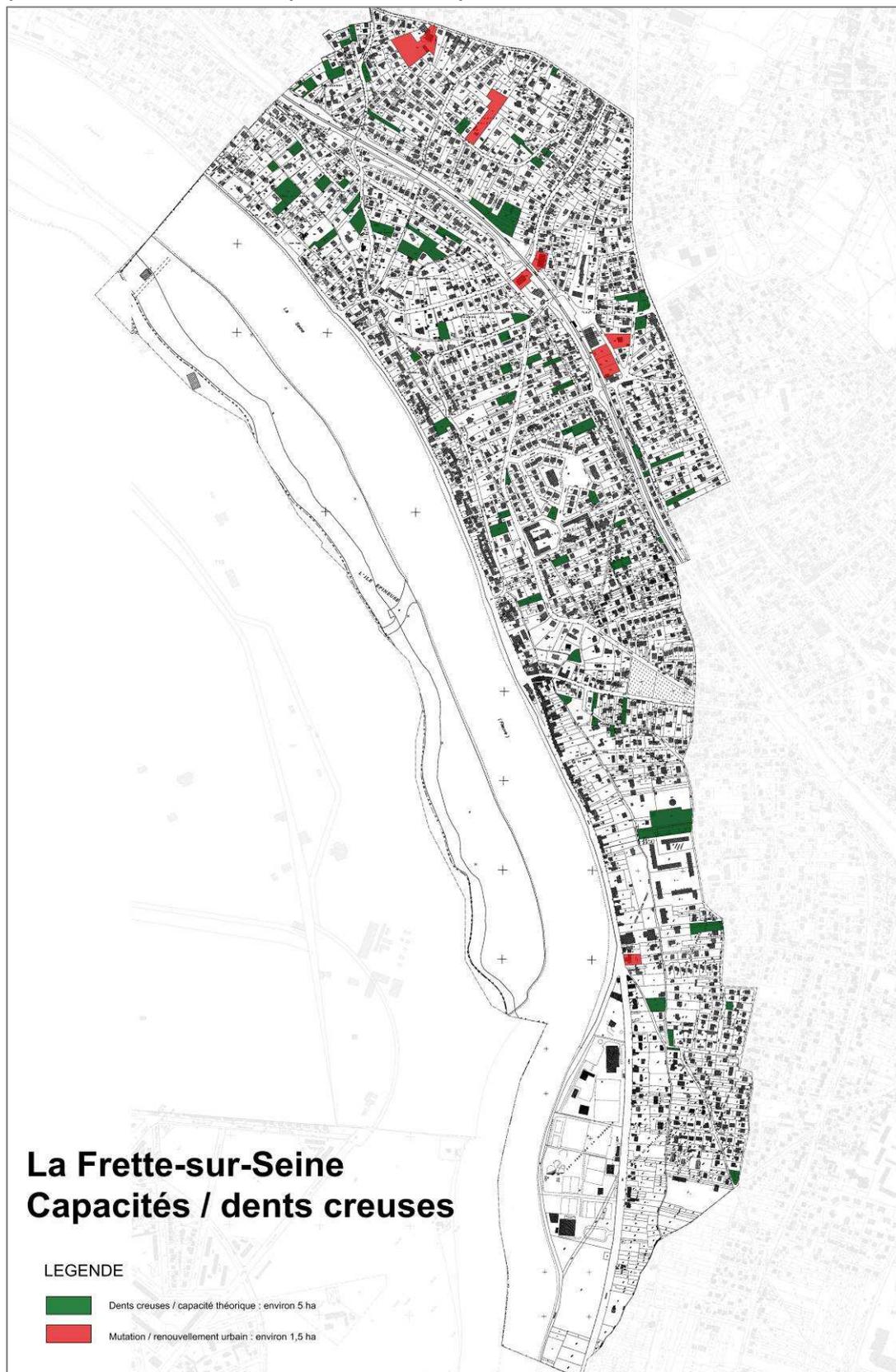


B. BILAN DES SURFACES CONSOMMEES EN APPLICATION DU POS SUR LA PERIODE 2002/2012



C. CARTOGRAPHIE DES ENJEUX ET CAPACITE RESIDUELLE THEORIQUE :

On constate un développement et une consommation des espaces naturels très limités depuis 20 ans. Depuis 1999, le rythme de construction est faible, 7 logements/an). L'extension du tissu urbain est aujourd'hui très limitée du fait des limites géographiques communales, et des contraintes pesant sur les secteurs présentant du potentiel.



A. Capacité résiduelle théorique :

Situation actuelle	Surface (en ha)	Dont estimation de la capacité résiduelle théorique (en ha)			équivalence en nombre de logements (moyenne de 400 m ² d'espace consommé / logement)	équivalence en nombre de logements (moyenne de 300 m ² d'espace consommé / logement)
		Capacité de type dents creuses	Capacité de type mutation	Surface restant à urbaniser (zone NA non consommée du POS)		
Surface urbaine	109 ha	5 ha	1,5 ha	3,1 ha		
Total capacité résiduelle théorique		9,6 ha			240 logements	320 logements
Possibilité d'évolution						
Surface partiellement urbanisable en compatibilité avec le SDRIF		1,3 ha urbanisable pour 60% soit 0,8 ha			20 logements	26 logements
Capacité totale considérée pour le PLU		10,4 ha			260 logements	346 logements

Au total, la capacité résiduelle, ou réceptivité du tissu urbain constitué est estimée à 6,5 hectares (5 ha + 1,5 ha).

S'y ajoute une capacité d'environ 3,1 ha en reconduisant les zones NA non réalisées dans le POS (Avenue des Lilas).

Par ailleurs, en application du SDRIF de 1994, un secteur partiellement urbanisable permet une extension urbaine sur environ 0,8 ha (la Mardelle).

La capacité théorique totale est estimée à : 10,4 ha.

Toutefois, la capacité résiduelle est à considérer avec précaution car la réalisation de nouveaux logements dépendra surtout de l'initiative des propriétaires du foncier, et de la capacité à créer des accès aux parcelles.

Compte tenu des caractéristiques du site (paysages, risques...), **il n'est pas souhaitable que tous les secteurs puissent accueillir une évolution urbaine forte.**

Les zones d'extension doivent s'intégrer dans le paysage et respecter la forme urbaine.

Il est néanmoins réaliste de considérer que de nouveaux logements viendront densifier les secteurs de plateau, soit par la **consommation de terrains**, soit, à long terme par la **division de terrains, ou le remplacement de bâtiments connaissant une mutation** (par exemple activité rue J. Lefebvre).

En considérant un coefficient de rétention foncière de 0,2 sur les capacités identifiées et retenues, on considère au final une capacité totale d'environ 8 ha soit la possibilité de construire environ 270 logements avec une consommation moyenne de 300 m² de terrain par logement.

Cela permet d'affirmer que les surfaces qui recevront les nouveaux logements sociaux sont disponibles pour développer de la mixité par le logement, et que la commune devra mettre en place une politique foncière volontaire pour atteindre ses objectifs.

PARTIE 4

SYNTHÈSE ET ENJEUX

A. SYNTHÈSE DES CONTRAINTES TECHNIQUES ET DES SERVITUDES :

La commune est soumise à des contraintes techniques et à des servitudes de par sa situation.

- **Située dans la vallée de la Seine, sur un territoire restreint, son site d'implantation est un frein à son étalement (PPRi vallée de la Seine, site inscrit).**
- **Implantée au pied d'un coteau exploité en sous-sol par le passé, on note des zones de carrières.**
- **Le site présentant des pentes importantes par endroit, la commune est également parcourue par des axes de ruissellement générant un risque d'inondation.**
- **Appartenant à la ceinture verte régionale, la préservation des paysages caractéristiques de la Frette-sur-Seine constitue un enjeu majeur.**

La présence ou la proximité d'équipements d'infrastructure.

- La voie ferrée constitue aujourd'hui encore une barrière.
- Classement des voies en fonction des nuisances acoustiques.
- Une ligne « Haute Tension », des canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbure (TRAPIL) génèrent des « délaissés », des servitudes et contraintes à prendre en compte dans le règlement.
- Servitudes relatives aux liaisons aériennes à destination de l'aéroport Charles de Gaulle de Roissy-en-France (PEB).
- Servitudes liées aux transmissions radio-électriques.

Le fonctionnement urbain.

- Une centralité forte.
- Présence des réseaux divers : électricité, gaz, telecom, eaux....
- Organisation des déplacements intérieurs sur un réseau ancien de voies qui est peu adapté à la circulation automobile actuelle.

Alignement :

La commune est soumise à des plans d'alignement en vigueur. Les alignements sont repris soit sous forme d'emplacements réservés sur le plan de zonage du PLU (pièce n°6), soit sous forme de servitudes sur le plan des servitudes d'utilité publique (pièce n°7a). La liste des alignements en vigueur est présentée dans les annexes du PLU (pièce n°7).

Recommandations :

Électricité :

Les postes de transformation électriques doivent être implantés en retrait des voies existantes ou à créer.

Télécommunication :

Dans un souci esthétique et d'insertion dans le site, il est préférable d'équiper les nouvelles constructions de réseaux de câbles souterrains.

Défense incendie :

Le PLU favorise le développement de l'urbanisation dans les secteurs équipés et accessibles pour faire face au risque incendie.

B. LA FRETTE-SUR-SEINE : VERS UN PROJET DURABLE :

Dans la vallée de la Seine, sur un site contraint par des coteaux abrupts, et deux thalwegs, la ville a gagné petit à petit les espaces de plateau. Le territoire communal est bien desservi par des infrastructures routières et ferroviaires, toutefois, **il est très limité en surface. C'est pourquoi le développement du tissu urbain de la Frette-sur-Seine est très contraint.**

Les pôles de centralité (vieux village et secteur de la gare) présentent un tissu ancien dense, qui se poursuit par un habitat pavillonnaire plus ou moins diffus selon la topographie du site.

L'analyse urbaine révèle une centralité évidente, des infrastructures structurantes, des problèmes de circulation et de stationnement dans le centre-ville, un fonctionnement urbain rendu complexe par la nature du site.

La municipalité souhaite conserver à la commune son caractère de village dans un secteur fortement aggloméré de la grande couronne parisienne, en maîtrisant **une évolution qui doit rester modérée.**

A l'issue du diagnostic, on peut dégager des enjeux particuliers sur la commune.

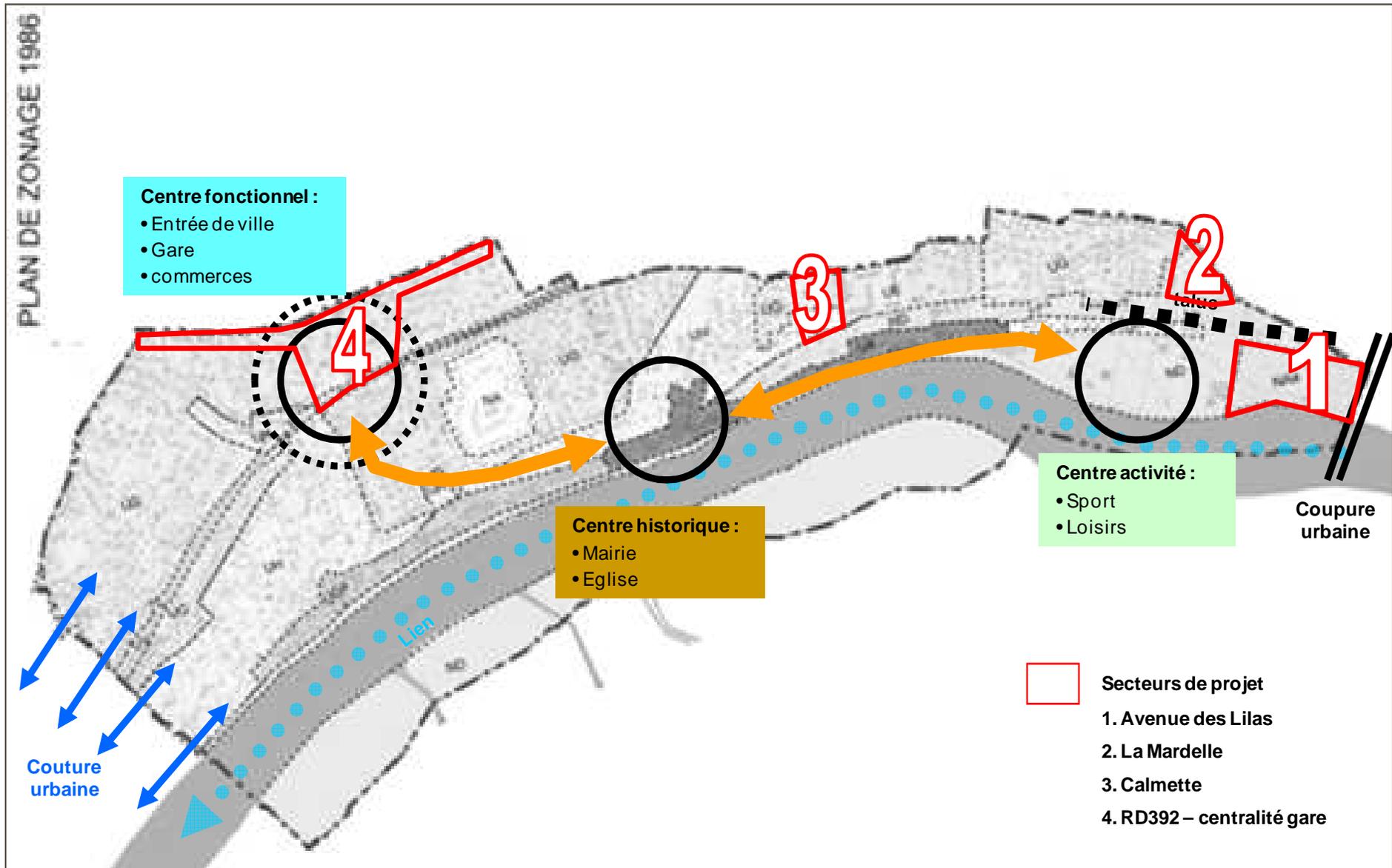
Leur présentation permet de comprendre les orientations de développement esquissées par la suite.

Les projets des villes limitrophes, et les projets intercommunaux sont pris en compte afin que l'aménagement du territoire se fasse en cohérence.

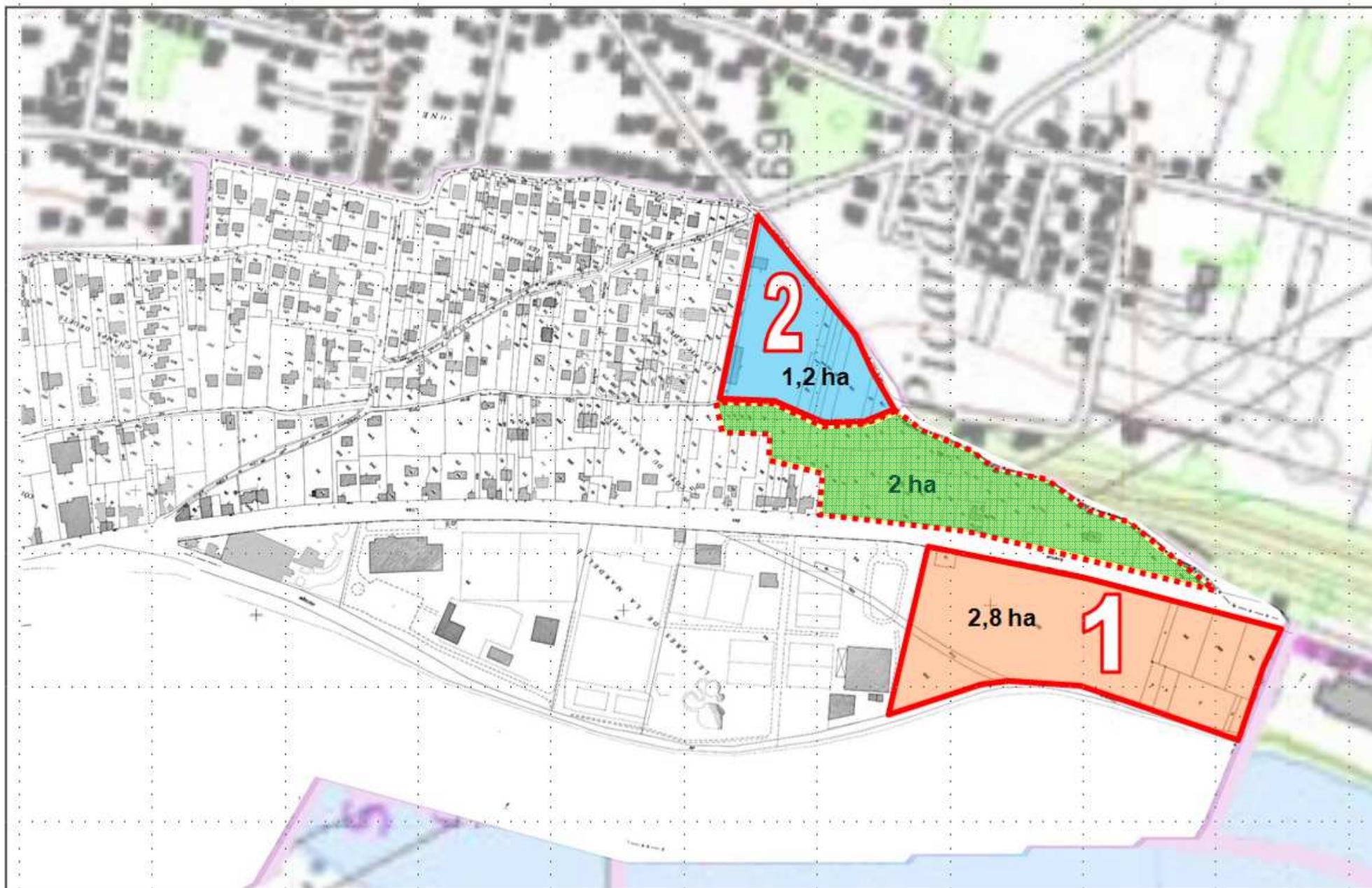
I. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ETUDIEES :

Synthèse des enjeux et secteurs de projet :

Quatre secteurs majeurs de projet ont été retenus pour permettre la réalisation du projet communal.

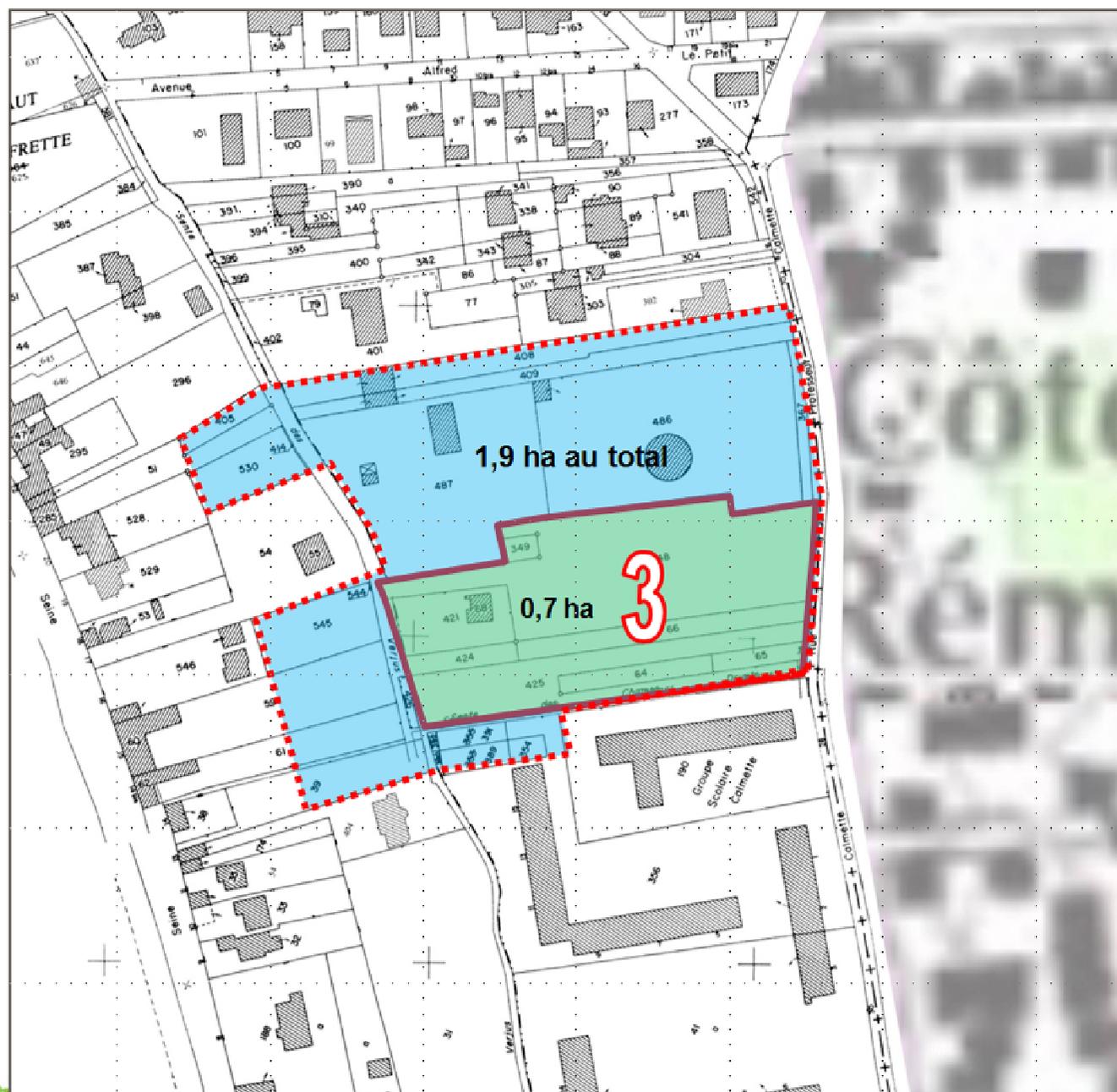


Secteurs 1 et 2 : Avenue des Lilas et la Mardelle, séparés par un coteau boisé à conserver (environ 2 ha), les secteurs 1 et 2 présentent un potentiel d'environ 4 ha, mais des contraintes importantes.



Secteur 3 : Calmette :

Idéalement situé, le secteur 3 reprend une zone de projet du POS, et l'adapte aux besoins actuels.



Secteur 4 : Quartier de la Gare :

Centralité affirmée de la commune, bénéficiant d'une bonne accessibilité par la RD 392, et les transports en commun, le secteur 4 pourra connaître une évolution à long terme.



PARTIE 5

JUSTIFICATION DES CHOIX

RETENUS POUR ÉTABLIR LE

PADD

SCÉNARIOS ET ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

I. PRINCIPE METHODOLOGIQUE :

A l'issue du diagnostic et compte tenu des enjeux dégagés, cette partie est au cœur du processus d'élaboration du Plan local d'urbanisme. Elle présente les choix retenus pour établir le projet à partir de scénarios d'évolution démographique, et au regard des dispositions des articles L.110 et suivants et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Cette partie répond à deux grands objectifs :

1. Évaluer les possibilités de développement futur de la commune et leurs impacts en réalisant des prospectives chiffrées : scénarios démographiques et de logements en fonction des grandes tendances, pour approfondir le diagnostic, le compléter, et déterminer les besoins en équipements et la capacité d'accueil de nouveaux habitants.
2. Hiérarchiser les principes du développement futur : établir des priorités dans les stratégies de développement, faire ressortir les orientations de développement afin de retenir celle qui constituera le parti d'aménagement, projet de ville de la commune qui lui permettra d'aboutir au zonage du Plan local d'urbanisme.

Pour imaginer la physionomie de la commune à l'horizon 2025, avoir une vision prospective d'évolution de la population est indispensable.

L'évolution récente montre une croissance régulière et un vieillissement de la population (pour la période 1968-2009).

Ce bassin de vie exerce une attractivité forte. Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation attire une population jeune, avec des enfants en bas âge. **Cette population**, consommatrice d'équipements publics et de services, **contribue au dynamisme de la commune mais génère des investissements importants.**

Les prospectives doivent donc permettre de déterminer quelle croissance est envisagée, quels équipements seront nécessaires, et de retenir un scénario pragmatique pour la commune.

Elles doivent néanmoins être considérées avec prudence. Elles permettent de définir une tendance. Dans le cas de La Frette-sur-Seine, cette tendance est liée aux obligations de la commune en matière de création de logements sociaux.

La traduction politique de ce choix d'orientation est présentée dans le PADD.

II. LES SCENARIOS D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ETUDIES ET LEURS IMPACTS :

Plusieurs scénarios d'évolution démographique ont été étudiés selon différentes hypothèses, sur la période 2006 (base du dernier recensement chiffré) à 2025.

Trois hypothèses de travail ont été étudiées :

1. Un scénario d'évolution modérée, avec un seuil de population à 4 649 habitants (scénario 1),
2. Un scénario d'évolution tendancielle, avec un objectif de croissance à 5 208 habitants (scénario 2),
3. Un scénario d'évolution forte, avec un objectif de 5 615 habitants (scénario 3).

A partir de la présentation d'une évolution du nombre d'habitants, chaque scénario présente les conséquences et les besoins en terme de logements, d'équipements et de surface à urbaniser.

Ces différents éléments ont alimenté la réflexion des élus pour établir le projet du Plan local d'urbanisme

Les scénarios étudiés sont présentés dans le tableau ci-dessous :

SCENARIOS D'EVOLUTION DE LA POPULATION

	situation actuelle 2006	Evolution à 2025		
		modérée	tendancielle	forte
Population communale	4 476	4 649	5 208	5 615
évolution absolue		173	732	1 139
évolution annuelle		0,2%	0,80%	1,2%
population des ménages	4 476	4 649	5 208	5 615
Taille des ménages	2,5	2,5	2,6	2,6
nb de ménages	1 761	1 860	2 003	2 159

calcul DDEA95 : point mort = -47 logements, mais carence de logements nouveaux : 10 / an contre 17 ménages arrivants

Les prospectives d'évolution démographique permettent d'évaluer les besoins en logements, emplois et équipements (à mettre en relation avec les pages suivantes).

Elles ont été établies en 2010, à l'issu de la phase de diagnostic, sur la base des données INSEE 2006, seules statistiques complètes et disponibles à ce stade de l'étude⁵.

Pour les scénarios tendancielle et fort, on estime qu'ils seraient portés par un renouvellement de la population (rajeunissement), s'accompagnant d'une dynamique démographique portant la taille moyenne des ménages à 2,6 au lieu de 2,5 personnes.

Les chiffres actualisés de l'INSEE au 30/06/2012 donne pour 2009 (dernier recensement complet, données communiquées fin 2011) :

- Population totale : 4564 habitants.
- Nombre de ménages : 1804.
- Taille des ménages : 2,53 personnes/ménage.

Ces chiffres récents confirment la tendance constatée à partir des données 2006.

Ces chiffres montrent une évolution communale supérieure au scénario modéré, et la pertinence de retenir comme hypothèse de travail le scénario d'évolution tendancielle.

⁵ Les populations légales millésimées 2009 entrent en vigueur le 1er janvier 2012. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est le 1er janvier 2009.

IMPACT DES SCENARIOS SUR LE LOGEMENT

	situation actuelle 2006	Evolution à 2025		
		modérée	tendancielle	forte
Ensemble des logements	1 885	1 860	2 003	2 159
dont logements principaux (93,4 % du parc)	1 761	1 737	1 871	2 017
Évolution absolue		-24	110	256
dont logements collectifs (19,1% des logts principaux)	358	330	355	383
Logements collectifs supplémentaires (hypothèse : 20 % des nouveaux logements)		-28	-3	25
dont logements individuels (79,5% des logts principaux)	1 400	1 381	1 487	1 603
Evolution des logements individuels (hypothèse : 60% des nouveaux logements)		-19	87	203
Rythme de construction objectif 2009-2013 = 15 logt/an avec social	1990-2009= 7 logt/an	0 logt / an	6 logt / an	13 logt / an
Surface nécessaire en hectares pour une construction neuve mixte *		0	5	12
surface nécessaire en hectares pour une construction neuve de logements individuels seuls		0	5	14
Logements sociaux (taux actuel de 1,5 % des logements principaux) objectif trienal 2008-2010 de 55 logt	35	26	28	30
évolution absolue pour maintenir le taux actuel		-9	-7	-5
évolution absolue pour obtenir un taux de 20%		312	339	368

* A raison de 600 m² par logement individuel (voirie comprise) et de 1ha pour 100 logements collectifs.

Considérant les capacités théoriques exposées à la fin de la partie 3 du présent rapport, la commune peut supporter le scénario de croissance tendancielle, à condition de promouvoir des opérations denses (300 m² de terrain consommé par logement en moyenne, soit une densité de l'ordre de 33 logements / ha).

A. OBLIGATION EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL

Le taux de logement social est faible à la Frette-sur-Seine. De 11 logements sociaux en 2005, la commune est passée à 28 logements sociaux en 2012. Elle porte ainsi son taux de logement social à environ 1,4 % ce qui reste insuffisant.

En effet, la commune est concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000, qui donne un objectif de logements locatifs sociaux au moins équivalent à 20 % du nombre de résidences principales.

Afin d'atteindre ses engagements, la commune prévoit la réalisation de logements sociaux dans tous les secteurs de projet du PLU.

Pour atteindre le taux de 20% de logements sociaux parmi les résidences principales, il est nécessaire de produire environ 350 logements sociaux supplémentaires, au delà des logements réalisés ou en cours.

Compte tenu des caractéristiques communales, et de la capacité foncière disponible, cet objectif n'est pas réaliste actuellement.

C'est pourquoi, la commune se donne un objectif de production de 220 logements sociaux pour tendre vers l'objectif de 20 % dans un premier temps.

Atteindre cet objectif a des conséquences en matière d'évolution démographique. A raison de 2,5 personnes par ménage en moyenne, **la seule production de logements sociaux entraînera une hausse de la population de 550 habitants.**

Par ailleurs, le desserrement des ménages sur le bâti existant entraînera simultanément des besoins en logement.

Cette évolution entraînera également des besoins en équipements publics, notamment scolaires.

L'analyse montre que la seule production de logements sociaux nécessite environ 6,6 ha (à raison de 300 m² en moyenne de terrain pour 220 logements).

Le développement du logement social est programmé dans les secteurs de projet (environ 128 logements locatifs aidés sont programmés dans les secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation, et en zone UE rue d'Argenteuil), et dans des opérations de renouvellement urbain au grès des opportunités, notamment dans le secteur proche de la RD 392. Le développement de résidences pour personnes âgées, projet « compact » permettrait de :

- **répondre à une problématique réelle de logement pour les personnes en fin de parcours résidentiel cherchant des logements de petite taille,**
- **améliorer le taux de logement social**
- **s'accommoder de la faible capacité foncière disponible dans la commune.**

B. LA PROBLEMATIQUE DE L'EMPLOI LOCAL

IMPACT DES SCENARIOS SUR L'EMPLOI				
	situation actuelle	Évolution à 2025		
		modérée	tendancielle	forte
Population active ayant un emploi	2 117	2 199	2 463	2 656
Évolution absolue des actifs		82	346	539
nombre d'emplois nécessaires pour maintenir un indice de concentration d'emploi de 17,1 (17,1 emplois pour 100 actifs ayant un emploi) (429 emplois pour 2117 actifs ayant un emploi)	429	446	499	538
Évolution absolue du nombre d'emplois		17	70	109
Besoin en surfaces d'emplois supplémentaires avec 25 emplois/ha		0,7	2,8	4,4
<hr/>				
<i>Nombre d'emplois nécessaires pour atteindre l'indice de concentration d'emploi de la Communauté de communes du Parisis de 53,9 (53,9 emplois pour 100 actifs ayant un emploi) (21 364 emplois pour 39 576 actifs ayant un emploi)</i>	1 142	1 185	1 328	1 431
<i>Évolution absolue du nombre d'emplois</i>	720	756	899	1 002
<i>Besoin en surfaces d'emplois supplémentaires avec 25 emplois/ha</i>		30,2	35,9	40,1

Le diagnostic fait ressortir un taux d'emploi très faible, alors que le bassin de vie, et la commune comprennent un taux d'activités normal, et des actifs qualifiés.

Compte tenu de l'absence de réserve foncière adaptée dans la commune, le parti retenu est de développer l'emploi local à l'échelle de la communauté d'agglomération du Parisis.

C. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

IMPACT SUR LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES				
	situation actuelle	Évolution à 2025		
		modérée	tendancielle	forte
Nombre de ménages	1 761	1 860	2 003	2 159
ÉCOLES MATERNELLES				
Nombre d'enfants en maternelle	184	194	209	226
Taux d'enfants en maternelle	0,10	0,10	0,10	0,10
Capacité actuelle en maternelle 16 <i>places disponibles</i>	252			
Besoin en classe supplémentaire (28 élèves / classe)		-2	-2	-1
<i>Besoin si le taux évolue à 0,20</i>	352	372	401	432
Besoin en classe supplémentaire (28 élèves / classe)		4	5	6
ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES				
Nombre d'enfants en élémentaire	303	320	345	372
Taux d'enfants en élémentaire	0,17	0,17	0,17	0,17
Capacité actuelle en élémentaire 61 <i>places disponibles</i>	364			
Besoin en classe supplémentaire (28 élèves / classe)		-2	-1	0
<i>Besoin si le taux évolue à 0,22</i>	387	409	441	475
Besoin en classe supplémentaire (28 élèves / classe)		2	3	4

Les écoles présentent une capacité suffisante pour accueillir une augmentation de la population. La problématique se situe davantage dans les capacités d'accueil péri-scolaire et des cantines.

III. LE SCENARIO RETENU

Il a été retenu de travailler sur un scénario de croissance démographique tendancielle, avec un objectif d'environ 5 200 habitants à l'horizon 2020 / 2025, en faisant varier la population moyenne par ménage pour évaluer les conséquences en terme de besoin en surface constructible sur la période 2009-2020/2025 (scénario 2).

Cette hypothèse théorique permet d'évaluer les besoins en logement et en surface constructible. Ce scénario implique **un besoin de 5 à 10 ha en extension urbaine, pour accueillir au moins 87 logements** nouveaux, **plus des logements sociaux** en nombre conséquent pour tendre vers les 20% demandés par la loi SRU.

Compte tenu des obligations de la commune en matière de production de logement social, et considérant les objectifs chiffrés dans les contrats triennaux engagés avec l'Etat (production de 55 logements sociaux par période de 3 ans), il est cohérent de fixer dans le PLU, pour une période de 12 ans à 15 ans, un objectif de production de 220 logements sociaux (équivalent aux objectifs de 4 périodes triennales).

La commune présente un potentiel faible de mutation sur des parcelles existantes et occupées (division de bâtiment, mutation d'usage de bâtiments en logement, construction de parcelles libres et non enclavée).

En conséquence, le souhait de la commune est de répondre à la demande, et de permettre la construction à un **rythme de 9 logements / an en moyenne (hors logements sociaux)**.

On peut noter que cette tendance correspond à l'évolution observée sur la période 1999-2009, et à l'évolution du bâti dans le cadre réglementaire en vigueur.

	Situation	Évolution 2025	
Évolution démographique	4 476 habitants en 2006 4616 habitants en 2012	Accompagner une évolution tendancielle vers un seuil de 5 000 habitants	
Production de logements	Construction moyenne = 7 logements / an	350 logements	
Répartition logement privé		Construction neuve moyenne dans la commune : 9 logements / an = 130 logements sur la période 2012 - 2025 L'évolution par desserrement de la population ⁶ est intégrable à court terme dans le parc de logements existants.	
Répartition logement social	<i>En théorie la commune doit construire 350 logements sociaux pour atteindre le taux de 20% demandé par l'article 55 de la loi SRU</i>	220 logements sociaux	
Surface totale nécessaire pour le logement (35 logements / ha = préconisation du SDRIF)		10 ha	
Capacité théorique communale	10,4 ha répartis comme suit :	Zone NAa du POS non consommée :	3,1 ha
		La Mardelle :	0,8 ha utiles pour le logement
		Calmette :	0,6 ha
		Pavillonnaire diffus dans le tissu urbain constitué :	4,4 ha
		Renouvellement urbain par démolition reconstruction :	1,5 ha
Espaces naturels		Espaces naturels à préserver : coteau paysager, bords de Seine, sentes	

⁶ Tendence à la diminution du nombre de personne par ménage du fait de l'évolution de la cellule familiale : séparation, décohabitation....cette évolution entraine un besoin en logement supplémentaire pour loger la même population communale.

IV. LES CONSEQUENCES DU SCENARIO RETENU

Pour atteindre les objectifs d'évolution tendancielle, la Frette-sur-Seine souhaite :

- mettre en œuvre une politique de renouvellement urbain,
- réaliser les projets prévus sur la zone NAa du POS Avenue des Lilas en réalisant des opérations plus denses que dans le tissu urbain constitué,
- concilier « réponse aux besoins » et « préservation du cadre de vie »,
- limiter l'impact de l'urbanisation sur les paysages et l'environnement.

A partir du scénario choisi, sont établis :

- le PADD, qui expose ses orientations d'aménagement à long terme,
- le règlement et le plan de zonage, qui permettent d'atteindre les objectifs et de déterminer la constructibilité des différentes zones.

V. CHOIX URBAINS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

L'ensemble des choix retenus pour établir le PADD de la commune découle de l'analyse des atouts et dysfonctionnements relevés dans le diagnostic, et des enjeux recensés.

Les orientations qui en découlent sont regroupées autour des cinq axes identifiés comme enjeux :

- **Renforcer les pôles urbains existants,**
- **Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat et créer de la mixité sociale,**
- **Préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels,**
- **Améliorer les déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain entre vallée, coteau et plateau,**
- **Gérer les risques naturels et technologiques pour l'environnement.**

1. Renforcer les pôles urbains existants

La loi SRU incite au renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espace. Le renouvellement urbain prendra différentes formes selon les secteurs :

- Répondre à la pression foncière forte,
- Évolution de la ville dans le respect de la forme urbaine en poursuivant les zones d'extension urbaine le long des voies existantes pour donner une unité au tissu urbain.
- Épaissir et densifier le tissu urbain pour développer une forme urbaine cohérente.
- Créer une centralité urbaine autour de la gare (Renforcer « le cœur de ville »).

L'objectif du PLU est de maintenir le caractère résidentiel de La Frette-sur-Seine. Le règlement visera à créer une bonne qualité urbaine en tenant compte de l'impact des choix réalisés sur la qualité des espaces naturels. Il permettra de définir les secteurs pouvant accueillir des évolutions urbaines (en privilégiant leur localisation en relation avec les pôles existants) :

- Le centre ancien,
- La base de loisirs,
- Le centre gare.

Cet axe se décline de la manière suivante :

- **Exploiter les capacités de renouvellement urbain du secteur de la gare,**
- **Maîtriser le développement et densifier sur la RD 392,**
- **Définir des secteurs pavillonnaires pouvant se densifier,**
- **Maîtriser les limites de l'urbanisation,**
- **Développer et maintenir le niveau d'équipements publics et de services en se plaçant dans une perspective intercommunale.**

2. Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat, et créer de la mixité sociale

Cette partie du PADD découle du scénario de développement retenu (rythme d'augmentation du nombre de logements sur les 10 à 15 prochaines années). Les orientations visent également, conformément aux enjeux du diagnostic, à diversifier l'offre de logement et à mettre en place les outils permettant à la commune de mieux organiser ses développements futurs et d'améliorer son taux de logement social.

Cet axe se décline de la manière suivante :

- **Affirmer les centralités de la commune, et développer les centres urbains pouvant accueillir une mixité d'usages et de fonctions (équipements, commerces, logements, dont logements sociaux...),**
- **Optimiser l'aménagement des dernières réserves foncières et assurer la mixité dans les projets,**
- **Intégrer le développement du logement social dans tous les projets, et réaliser prioritairement des logements sociaux pour tendre vers le taux de 20%,**
- **Préserver l'identité urbaine du cœur historique de la commune.**

3. Préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels

Structurée par la vallée de la Seine, La Frette-sur-Seine s'est développée en conservant une partie de son environnement malgré l'influence du développement de la région parisienne, d'Argenteuil et de Cergy-Pontoise. Elle comprend également un patrimoine architectural riche, témoin du passé de la commune.

Afin de préserver ce caractère, le maintien des espaces naturels de La Frette-sur-Seine est un objectif majeur pour préserver le cadre de vie.

Cette protection des espaces naturels remarquables et de leur diversité inscrit la commune dans la ceinture verte régionale, et joue également une fonction dans la sauvegarde des écosystèmes et de la bio-diversité.

Cet axe se décline de la manière suivante :

- **Conserver une relation privilégiée avec le Fleuve, poursuivre l'aménagement des berges,**
- **Inscrire la commune dans la ceinture verte régionale,**
- **Protéger les éléments de patrimoine.**

4. Améliorer les déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain entre vallée, coteau et plateau,

Lien entre la RD 392 et les quais de Seine, la Frette-sur-Seine s'organise autour de voies de communication reliant les parties hautes et basses de la ville.

Les voiries accueillent une multitude de flux de véhicules légers, poids lourds autorisés pour le fonctionnement des services publics (ramassage des ordures ménagères, transports scolaires, entretien ...), cyclistes, piétons ...

Il faut conserver des voiries adaptées à la circulation de tous ces flux sans augmenter les problèmes de sécurité pouvant se poser.

On s'attachera également à conforter les sentes et les circulations douces de qualité.

Cet axe se décline de la manière suivante :

- **Mettre en valeur le réseau de sente,**
- **Renforcer le rôle de centralité du pôle gare,**
- **Permettre la requalification de la RD392,**
- **Créer des itinéraires cyclables sur les axes de transit nord-sud (RD 392, quais de Seine),**
- **Améliorer le stationnement.**

5. Gérer les risques naturels et technologiques pour l'environnement

La commune de La Frette-sur-Seine souhaite préserver son environnement. Elle souhaite favoriser un renouvellement urbain du tissu existant en tenant compte des contraintes environnementales, et en particulier des servitudes liées aux infrastructures de transports terrestres (RD 392, et voie ferrée engendrant des bandes de bruits), mais aussi en se préservant d'une exposition aux risques technologiques.

Cet axe se décline de la manière suivante :

- **Limitier l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques d'instabilité des sols (secteur de gypse, coteau),**
- **Gérer la contrainte du PEB,**
- **Gestion des eaux de ruissellement,**
- **Limitier l'exposition aux risques industriels.**

En résumé, les grands enjeux pour le PLU sont les suivants :

- **Maitriser le développement de l'urbanisation, et les extensions urbaines,**
- **Éviter une densification importante des secteurs paysagers ou exposés à un risque,**
- **Respecter l'architecture locale, l'environnement et les paysages,**
- **Maitriser la circulation et la sécurité,**
- **Accompagner les projets de mesures limitant l'impact environnemental et paysager,**
- **Préserver les espaces naturels boisés et les zones humides.**

Les orientations retenues pour prendre en compte les enjeux sont développées dans le PADD puis traduites réglementairement.

VI. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme : « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ces orientations d'aménagement déterminent la vocation de certains secteurs et fixent des principes d'organisation, de desserte, d'implantation, de traitement des espaces libres ainsi que d'enveloppe des constructions.

Elles complètent le règlement.

Les orientations d'aménagement portent sur :

- La composition urbaine tenant compte du relief et de l'ensoleillement,
- La définition de polygone d'implantation des constructions (retrait ou alignement),
- Le nombre et le type de logements prévus (logements collectifs, individuels, taille des logements)
- Les espaces paysagers à créer ou protéger,
- La préservation ou la création des haies et des sentes (protégées sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-6° et 7° du code de l'urbanisme),
- Les perspectives et vues à préserver et organiser,
- Les principes et l'organisation des accès et de la circulation automobiles,
- Les principes de liaison piétonne.

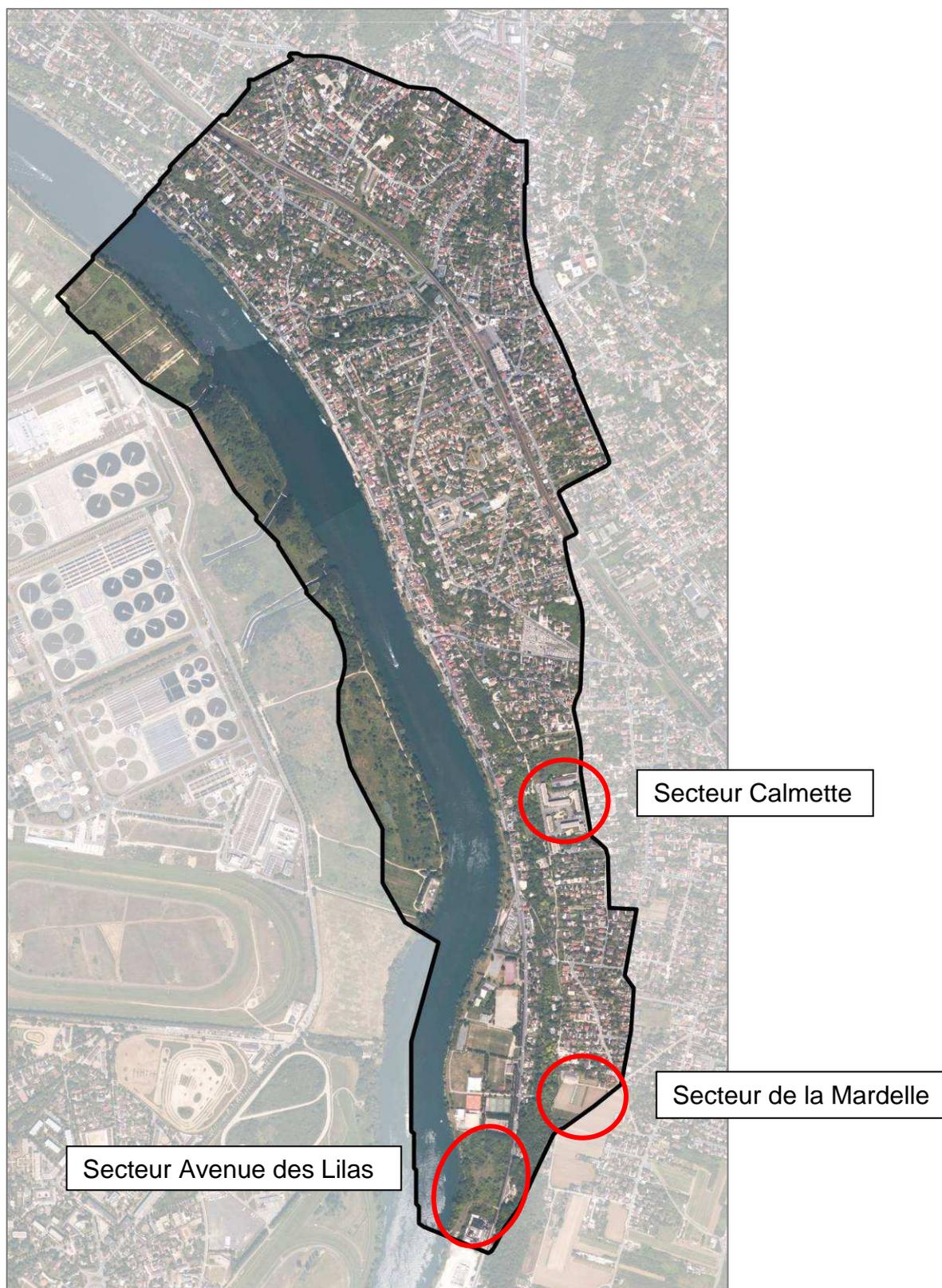
Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables c'est-à-dire que le constructeur / l'aménageur doit se conformer à leurs indications dans la conception des projets.

Trois secteurs particuliers sont susceptibles d'accueillir des projets dont l'intégration doit être particulièrement soignée :

SECTEURS	SURFACES
Secteur de la Mardelle	1,3 ha
Secteur Calmette	0,6 ha
Secteur Avenue des Lilas	3,1 ha
Total	5 ha

Les orientations d'aménagement et de programmation urbaine sont présentées dans la pièce n°4 du PLU.

Plan de localisation des secteurs d'orientations d'aménagement



PARTIE 6 :

PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION

DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

(ZONAGE ET RÈGLEMENT)

Cette partie du rapport de présentation expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement sont interdites en application du code de l'urbanisme, et en particulier des articles L.123-1 et suivants.

Cette partie est organisée en deux parties distinctes :

➤ **La description des motifs de délimitation des zones comprenant :**

- Une présentation générale des zones
- La justification des choix motivant le zonage.

➤ **La justification des choix retenus pour établir le règlement comprenant :**

- Une présentation des 14 articles du règlement du PLU, reprenant les règles principales du règlement.
- Pour chacune des zones une partie détaillant :
 - Le caractère et la vocation de la zone.
 - Les objectifs du règlement du PLU,
 - Un tableau présentant de manière synthétique pour chacun des 14 articles les objectifs du règlement du PLU et les règles mises en place.

I. DESCRIPTION DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES

Présentation générale des zones

Le territoire communal est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques (plan de zonage). On distingue :

- Quatre zones urbaines : zone UA, zone UE, zone UG, zone UH,
- Deux zones à urbaniser : zone 1AU, zone 2AU
- Une zone naturelle et forestière : zone N.

Il n'y a pas de zone agricole dans la commune.

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

L'activité agricole subsistant dans le secteur de la Mardelle fait l'objet d'un classement en zone N (art. R-123-8 du CU : *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;**
- **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Les zones urbaines : "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, 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

La zone UA couvre :

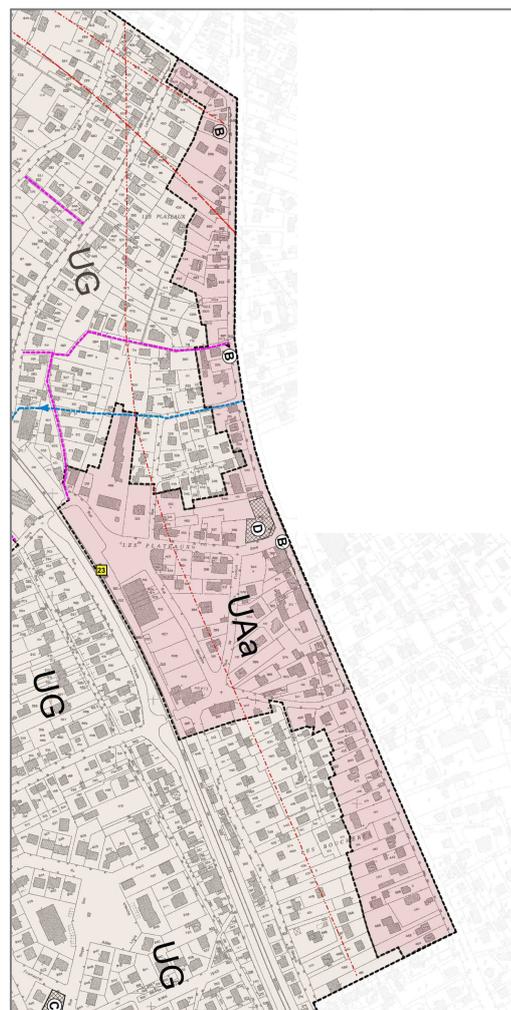
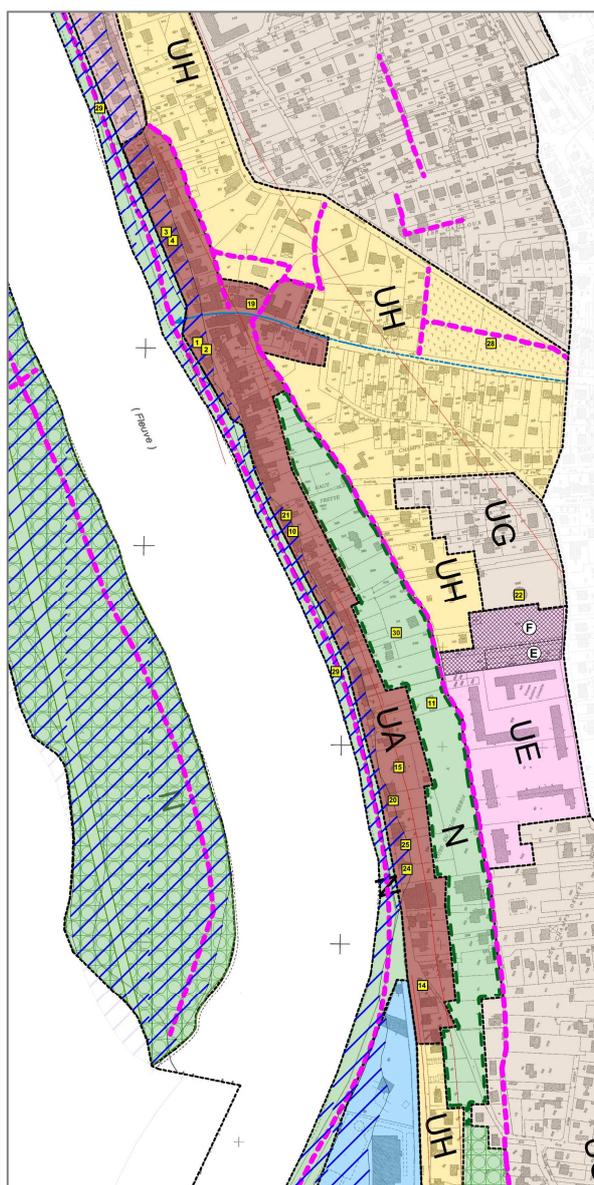
- le centre ancien « le Vieux village », présentant une urbanisation en front de Seine,
- le secteur de la gare et ses prolongements le long de la RD 392.

Le tissu bâti y est plus dense ou amené à s'y densifier.

Le PLU reconduit la zone UA plus dense du POS couvrant le « vieux village », et ses prolongements dans la vallée de la Seine.

La zone UA est également créée sur le secteur de la gare amené à évoluer, ainsi qu'à l'ensemble du tissu bordant la RD 392, sous forme d'un secteur UAa, pour le développement de la mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme. Les opérations de construction de logements comprenant la création de plus de deux logements dans ce secteur, devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

En effet le projet de requalification de la RD 392 et les politiques urbaines à proximité des gares, sont favorables à une densification du tissu urbain et à la promotion de la mixité sociale par le logement. La requalification de ce front bâti assurera une amélioration du paysage d'entrée de ville de la commune à long terme.



ZONES URBAINES

UA Zone bâtie en ordre continu à vocation principale d'habitat

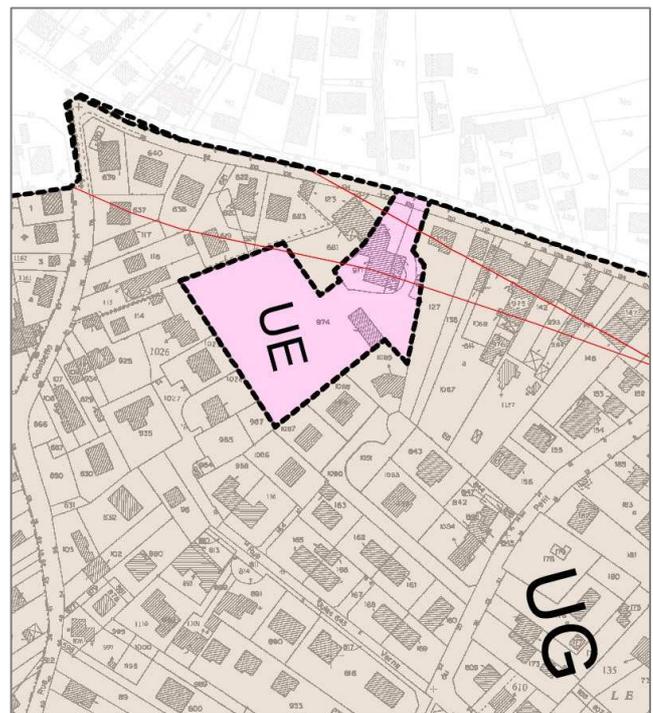
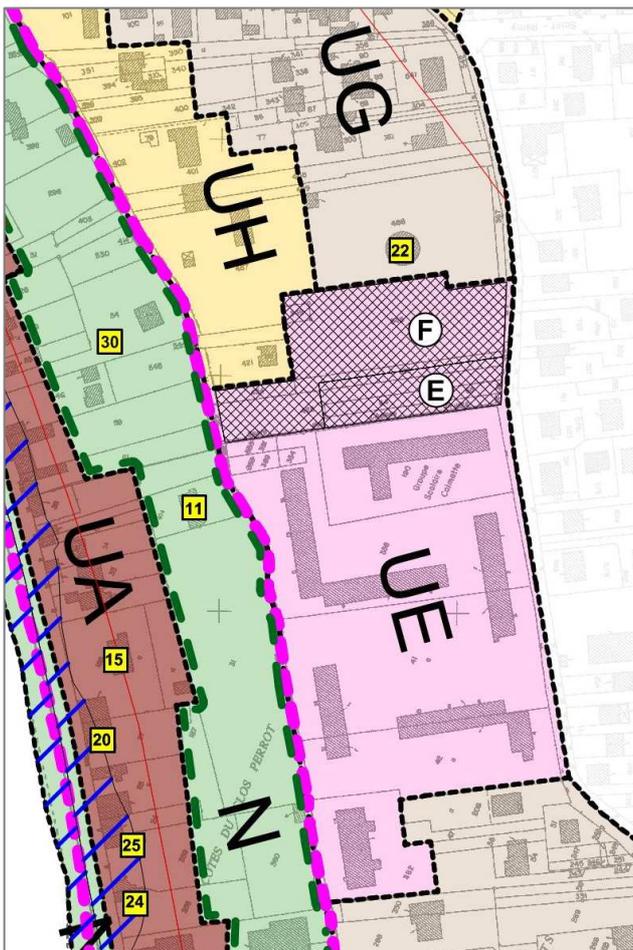
Extrait du plan de zonage du PLU

décembre 2012

La zone UE

La zone UE couvre :

- un secteur de logements collectifs (la résidence des Bords de Seine) et d'équipements publics (groupe scolaire Calmette), dans la partie sud de la commune (déjà en UE au POS),
- un secteur en mutation au nord, au cœur du tissu pavillonnaire, rue d'Argenteuil.



UE Zone réservée principalement aux habitations denses

Extrait du plan de zonage du PLU

La zone UG

La zone UG correspond au tissu pavillonnaire aéré de la commune, développé autour de la voie ferrée, sur le plateau jusqu'aux limites de territoire avec Herblay ou Corneilles-en-Parisis, ou en continuité du front de Seine.

Cette zone comprend quelques évolutions par rapport au POS :

- Intégration de la zone UY spécifique à l'emprise ferroviaire,
- Évolution des limites rue Jean Lefebvre pour être mieux adaptée à la réalité du terrain,
- Intégration de la zone NA des Chariots réalisée.



UG Zone réservée principalement aux habitations individuelles

Extrait du plan de zonage du PLU

La zone UH

La zone UH correspond aux secteurs pavillonnaires aérés de coteau et de vallées sèches.
Il s'agit de secteurs sensibles au niveau de leur exposition aux risques et de leur caractère paysager.



Les zones à urbaniser : "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La compatibilité avec le SDRIF est développée dans la partie 7 du présent rapport.

La zone 1AU

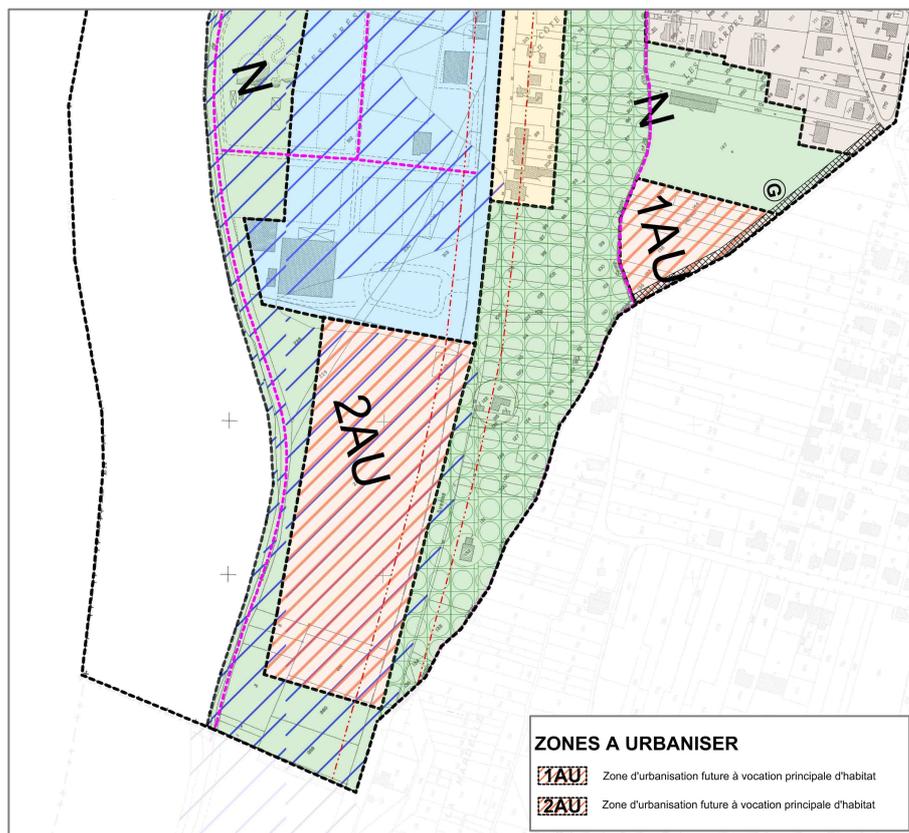
La zone 1AU est une zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale de logements, comprenant une part importante de logement social. La zone 1AU couvre une partie du secteur de la Mardelle actuellement en terrain agricole. Classée en zone ND (zone naturelle) au POS, ce secteur est partiellement urbanisable au SDRIF.

La zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale de logements, comprenant une part importante de logement social. La zone 2AU couvre le secteur de l'Avenue des Lilas déjà classée en zone NAa au POS (zone à urbaniser).

Compte-tenu de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'ouverture de cette zone permet de répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux. Elle pourrait accueillir soit une opération de promotion classique, soit un projet de type résidence pour personnes âgées.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à la modification du PLU



Extrait du plan de zonage du PLU

La zone naturelle N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N concerne les zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent. Une partie de cette zone N correspond au site inscrit.

Le zonage N reconduit la majorité des espaces classés en zone ND au POS, hormis une partie du secteur de la Mardelle (à urbaniser).

Elle couvre :

- l'essentiel du coteau boisé de la commune où sont implantées quelques constructions, et dont une partie est en site inscrit et soumis à des risques de mouvement de terrain,
- la totalité du linéaire des berges sur la rive droite de la Seine, et la partie de la commune située sur la rive gauche de la Seine, secteur soumis à des risques d'inondation (PPRI Seine).

Sur le coteau ce choix marque la volonté de :

- protéger le paysage et les sentes,
- limiter l'exposition aux risques de mouvement de terrain pour les habitations,
- limiter l'artificialisation d'une zone dépourvue de réseau et d'accès automobile pratique,
- conserver des espaces d'infiltration en amont des zones inondables.



Le secteur Nr est un secteur destiné à l'accueil d'activités de sport et loisirs situé au sud du territoire en bord de Seine. Il comprend des aménagements et équipements publics dédiés aux sports et loisirs, et à la petite enfance.

ZONES NATURELLES

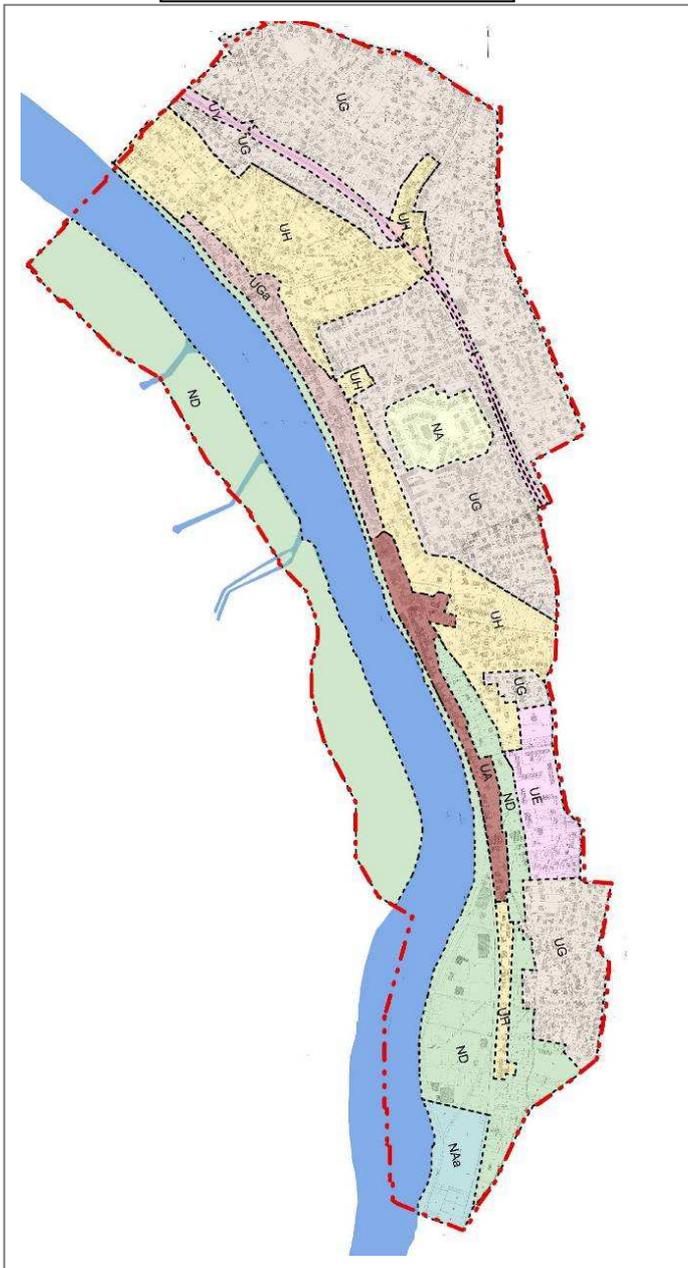
-  Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent
-  Secteur d'équipement public

Extrait du plan de zonage du PLU

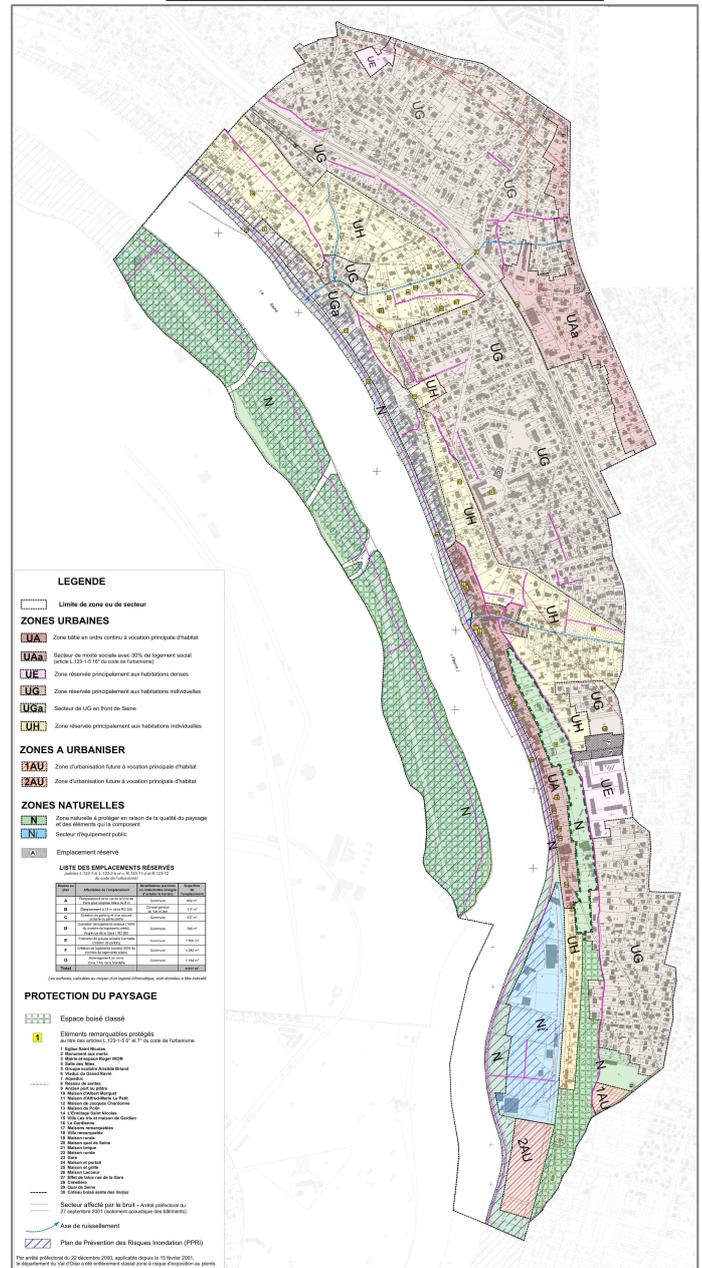


Les deux cartes ci-après permettent d'avoir une vision globale des évolutions du plan de zonage entre le POS et le PLU.

Plan du POS de 1986



Plan du projet de PLU 2012



Les inscriptions graphiques

Le plan de zonage comprend également les inscriptions graphiques suivantes :

- les emplacements réservés aux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;
- les espaces boisés classés, à conserver, protéger ou créer en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme,
- les axes majeurs de ruissellement temporaire,
- les secteurs affectés par le bruit, aux abords des infrastructures de transport terrestre,
- les secteurs affectés par le risque d'inondation du PPRI Vallée de la Seine
- les éléments remarquables protégés (éléments bâtis, éléments naturels, sentes piétonnières, point de vue) en application de l'article L.123-1-5 6° et 7° du Code de l'urbanisme.
- Un secteur de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme.

Choix pour définir le zonage

Le zonage est défini en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de manière à atteindre les objectifs fixés par la commune.

Le PLU instaure 5 grandes dispositions :

- **Le renforcement des pôles urbains existants,**
- **Le développement de l'urbanisation en diversifiant l'habitat et créer de la mixité sociale,**
- **La préservation du cadre de vie et des paysages urbains et naturels,**
- **L'amélioration des déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain entre vallée, coteau et plateau,**
- **La gestion des risques naturels et technologiques pour l'environnement.**

Le tableau suivant fait la synthèse de la traduction dans le zonage des principes instaurés dans le PADD et des choix effectués pour établir le zonage.

Principe instauré dans le PADD	Traduction zonage zone ou secteur concernés
Renforcer les pôles urbains existants	
Exploiter les capacités de renouvellement urbain du secteur de la gare	Le zonage UA couvre le secteur de la gare afin de permettre de densifier le secteur.
Maitriser le développement et densifier sur la RD392	Zonage UA le long de la RD392 Emplacement réservé pour développer le logement social
Définir des secteurs pavillonnaires pouvant se densifier	Zonage UG avec des règles adaptées.
Maitriser les limites de l'urbanisation	Ouverture à l'urbanisation des secteurs de la Mardelle (Zone 1AU) et secteur de l'Avenue des Lilas (zone 2AU). Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation pour ces secteurs ainsi que pour le secteur Calmette afin de cadrer les projets à venir
Développer et maintenir le niveau d'équipements publics et de services en se plaçant dans une perspective intercommunale	Zone N ₁ couvrant les équipements sports et loisirs de la commune, Zone N couvrant les berges et espaces dédiés au nautisme, à la promenade et aux sports et loisirs.
Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat, et créer de la mixité sociale	
Affirmer les centralités de la commune et développer les centres urbains pouvant accueillir une mixité d'usages et de fonctions	Zonage UA pour les secteurs de la RD 392, de la gare et du vieux village. Un emplacement réservé B est inscrit dans le cadre du projet de requalification de la RD 392 pour son élargissement de 15 m à 18 m selon les secteurs. Un emplacement réservé D est prévu pour une opération de logements sociaux à l'angle de la rue de la Gare. Un emplacement réservé F pour une opération de logement comprenant au minimum 50 % de logement social Un secteur de mixité sociale en application de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme,

	imposant un taux de 30 % de logement locatif social pour les opérations de construction de plus de deux logements.
Périmètre de la gare	Le secteur autour de la gare est zoné en UA afin de permettre sa densification.
Base de loisirs René Cholle	Zonage N ^e et règlement permettant de conforter la vocation de ce secteur
Optimiser l'aménagement des dernières réserves foncières et assurer la mixité dans les projets	Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent les zones à urbaniser 1AU de la Mardelle et 2AU de l'Avenue des Lilas (densité, forme bâtie, part de logement social, principes d'accès, paysage...)
Intégrer le développement du logement social dans tous les projets et réaliser prioritairement des logements sociaux pour tendre vers le taux de 20%	Les orientations d'aménagement et de programmation définissent une part de logement social de 30 % à 50 % selon les opérations.
Préserver l'identité urbaine du cœur historique de la commune	Zonage UA couvrant le secteur du vieux village, avec des règles permettant de préserver son identité urbaine.
Préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels	
Conserver une relation privilégiée avec le Fleuve, poursuivre l'aménagement des berges	Les berges et le quai sont inscrits en zone N. Les éléments et les vues remarquables sont protégés.
Inscrire la commune dans la ceinture verte régionale	La zone N couvre l'ensemble du territoire de La Frette en rive gauche de la Seine. Les coteaux boisés sont inscrits en zone N afin de conserver le paysage arboré, la base de loisirs, et la liaison vers la coulée verte de Cormeilles-en-Parisis.
Protéger les espaces naturels	Zonage N et protection des éléments remarquables article L.123-1-5-7.
Mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels boisés	EBC et article L.123-1-5-7.
Améliorer le paysage des espaces urbains	Coefficient d'espaces verts CEV défini à l'article 13 du règlement et règles de hauteur totale définies à l'article 10.
Protéger les éléments de patrimoine	Application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pour préserver le paysage et la biodiversité en protégeant les éléments remarquables.
Éléments naturels ou bâtis identitaires	Application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme pour préserver le paysage et la biodiversité en protégeant les éléments remarquables.
Préserver valoriser entretenir le réseau de sentes les vues en balcon, les chemins de halage	Maintien et protection des sentes, inscription en tant qu'éléments remarquables (article L.123-1-5-6°). Limitation de la hauteur du bâti dans les secteurs de coteau Reconduction du zonage UGa rue de la gare avec des règles permettant de conserver les vues en belvédère
Améliorer les déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain entre vallée, coteau et plateau	
Mettre en valeur le réseau de sentes	Protection et mise en valeur des sentes à travers l'application de l'article L.123-1-5-6 du code de l'urbanisme

Renforcer le rôle de centralité du pôle gare	Inscription du secteur de la gare en zone UA avec des règles permettant une densification dans le temps.
Permettre la requalification de la RD 392	Emplacements réservés le long de la RD 392 pour le projet de requalification de la RD 392 du CG95, et zone UA avec des règles permettant une densification dans le temps.
Créer des itinéraires cyclables sur les axes de transit nord sud (RD 392, quais de Seine)	Conservations d'emprise en zone N pour une vocation promenade. Mesure pouvant être appliquée sans ER compte tenu des emprises publiques actuelles
Améliorer le stationnement	Stationnement à la parcelle article 12 du règlement et inscription d'emplacements réservés (C et E) pour réaliser des parkings de proximité, ou dépose minute (Calmette et Chariots).
Gérer les risques naturels et techniques pour l'environnement	
Limiter l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques d'instabilité des sols (secteur de gypse, coteau ...)	Les secteurs boisés du coteau présentant des risques d'instabilité des sols (secteur de gypse, pente, érosion ...), les moins denses en terme de construction bâtie sont inscrits en zone N et UH afin de limiter l'exposition aux risques pour les constructions.
Gérer la contrainte du PEB	Rappel des contraintes d'isolation acoustique dans le chapitre « protection risque et nuisance » des articles 2 du règlement du PLU
Gestion des eaux de ruissellement	Limiter les eaux de ruissellement par la gestion alternative des eaux à la parcelle (article 4), et l'instauration d'un coefficient d'espace vert (article 13). Réglementation de l'article 5 en zone UH. Ces mesures permettent de favoriser l'infiltration, d'éviter d'aggraver le risque inondation en aval, et de lutter contre l'érosion des sols.
Limiter l'exposition aux risques industriels	Pas de développement d'activités
Risque d'inondation	Référence au PPRI de la Vallée de la Seine dans le chapitre « protection risque et nuisance » des articles 2 du règlement du PLU des zones concernées et renvoi à l'arrêté préfectoral réglementant la construction dans ces secteurs.

II. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

A. Présentation des articles du règlement

Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec les dispositions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

Articles 1 et 2 : Les occupations des sols interdites et celles soumises à conditions

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières.

Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.1-5 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- Les bureaux et services,
- Les activités commerciales,
- Les activités artisanales,
- Les activités hôtelières,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les activités agricoles et/ou forestières,
- Les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

Le tableau suivant offre une vision synthétique des occupations des sols interdites ou soumises à conditions de l'ensemble des zones définies dans le règlement et le zonage.

	L'habitat	Les bureaux et services	Les activités commerciales	Les activités artisanales	Les activités hôtelières	L'industrie	Les entrepôts	Les activités agricoles et/ou forestières	Les équipements publics ou nécessaires à un service collectif
UA	A	A	C	C	C	X	C	X	A
UE	A	A	C	X	X	X	C	X	A
UG	A	A	C	C	C	C	X	X	A
UH	A	C	C	C	C	C	X	X	A
1AU	A	A	X	X	X	X	X	X	A
2AU	X	X	X	X	X	X	X	X	C
N	C	X	X	X	X	X	X	C	A

X	interdites
C	soumises à conditions
A	autorisées de fait

A ces 9 catégories s'ajoutent selon les zones :

- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans,
- Les piscines,
- Les affouillements et exhaussements de sols.

Selon les zones, les occupations des sols sont soumises à des mesures relatives aux protections, risques et nuisances liées à :

- l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des infrastructures terrestres.
- au Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle
- aux carrières,
- aux risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse
- aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides,
- au risque d'inondation pluviale,
- la protection du patrimoine archéologique,
- la protection des éléments de paysage remarquables repérés au titre de l'article L. 123-1-5-alinéas 6 et 7 du code de l'urbanisme,
- l'exposition au plomb,
- aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- au risque d'inondation (Plan de prévention des risques Inondations fluviales de la Seine- PPRI).

Article 3 : Les conditions de desserte par les voies

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels :

- s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part,
- s'assurer que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Selon les zones, le règlement impose une largeur d'accès et une longueur maximale de voies en impasse et accès particuliers.

Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Elles concernent : l'adduction en eau potable, l'assainissement, les autres réseaux, la gestion des déchets.

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public, pour toute construction qui le requiert.
- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. La commune dispose d'un système d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire.
- Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.
- Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doivent être limités, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).
- Cet article impose également les raccordements de réseaux en souterrain, et la prise en compte de la gestion des déchets (locaux poubelles).

Article 5 : La taille minimale des parcelles constructibles

L'article 5 du règlement fixe la taille minimale des parcelles constructibles. Cependant la réglementation de cet article s'effectue dans des cas particuliers et doit être justifiée.

L'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme prévoit en effet que le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- pour préserver l'urbanisation traditionnelle,
- ou pour préserver l'intérêt paysager de la zone concernée. »

C'est le cas pour la zone UH pour laquelle la taille minimale des parcelles constructibles est fixée à 500 m² afin de permettre de maintenir une urbanisation pavillonnaire aérée et des paysages de jardins sur cette partie du territoire communal. Ce choix est justifié dans la présentation de la zone UH.

Pour toutes les autres zones du PLU, l'article 5 n'est pas réglementé.

Article 6 : Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

C'est un article obligatoire. Il définit l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, emprises publiques et voies privées.

L'objectif recherché est de prendre en compte les caractéristiques dominantes du tissu existant pour fixer les règles applicables aux constructions projetées, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Afin de perpétuer l'implantation traditionnelle, correspondant au centre ancien de La Frette et au tissu le long de la RD 392, ainsi que pour permettre la densification du secteur de la gare et de la RD 392, le

règlement de la zone UA oblige à s'implanter à l'alignement (en retrait si la continuité bâtie sur rue est assurée par des constructions, des clôtures maçonnées ou par les deux).

Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante :

- En zone UE, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6 m.
- En zones UG et UH, pour conserver une densité du bâti le long des voies, et éviter les constructions en deuxième bande qui posent des problèmes d'accès et de consommation d'espace (chaque allée privative constitue une surface consommée sans autre vocation qu'un passage automobile), les constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m maximum de l'alignement public, voies et emprises publiques. L'implantation en retrait permet également dans ces zones de garantir la possibilité d'aménager un stationnement à la parcelle entre l'emprise publique et les constructions, de conserver des espaces paysagers sur le devant du bâti et de protéger les espaces paysagers de cœur d'îlot. Ainsi la consommation foncière est optimisée, et les éléments de paysage et d'infiltration sont préservés.
- En zone N, compte tenu du caractère naturel, un retrait plus important est imposé : 10 m.
- En zone NL, destinée à des équipements publics, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans les zones AU, aucun projet n'étant connu à ce jour, les implantations à l'alignement ou avec un retrait minimum de 6 m sont autorisées afin de laisser le choix pour l'implantation des futures constructions en fonction des projets qui seront validés.

Les articles 6 comportent des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les locaux accessoires de faible hauteur et pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Le long de la voie ferrée, l'implantation des habitations nouvelles est soumise à un retrait minimum de 20 m du rail extérieur. Ceci permet de limiter l'exposition aux nuisances provoquées par le passage des trains pour les habitations.

Article 7 : Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

C'est un article obligatoire. L'objectif est de prendre en compte les formes urbaines existantes, et de favoriser l'implantation sur les limites latérales pour éviter de créer des effets de couloir ou de corridor entre les constructions, limiter les déperditions thermique dans le cas de deux constructions qui s'adosent, et libérer des espaces de jardins plus vaste.

Afin de perpétuer l'implantation traditionnelle, correspondant au centre ancien de La Frette et au tissu le long de la RD 392, ainsi que pour permettre la densification du secteur de la gare et de la RD 392, le règlement de la zone UA oblige à s'implanter sur une au moins des limites latérales.

Dans les autres zones (UE, UG, UH), l'implantation sur les limites latérales est une possibilité. Favoriser les implantations en limite séparative permet d'optimiser la consommation foncière, et En cas d'implantation différente, une marge d'isolement doit être respectée avec un minimum de 5 m. Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur totale (H/2) avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

En zone N, compte tenu du caractère naturel, Les constructions doivent respecter une marge d'isolement correspondant à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 6 m.

Dans les zones AU, aucun projet n'étant connu à ce jour, les implantations sur les limites séparatives, ou non, avec un retrait minimum de 5 m ou 2,50 m comme dans les zones U pavillonnaires, sont autorisées afin de laisser le choix pour l'implantation des futures constructions en fonction des projets qui seront validés.

Les articles 7 comportent des dispositions particulières pour les locaux accessoires de faible hauteur et pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Le long de la voie ferrée, l'implantation des habitations nouvelles est soumise à un retrait minimum de 20 m du rail extérieur. Ceci permet de limiter l'exposition aux nuisances provoquées par le passage des trains pour les habitations.

Article 8 : Les règles d'implantation des constructions sur un même terrain

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Comme pour les articles 6 et 7, les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à respecter la forme urbaine actuelle, et garantir un bon niveau d'éclaircement pour les bâtiments. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, ou autres dispositions particulières à certaines zones.

Des dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Cet article permet de réglementer l'emprise au sol maximale des constructions sur leur terrain d'implantation.

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

L'emprise au sol n'est pas réglementée en zones UA, AU et N.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones, en fonction du tissu urbain existant et de la taille moyenne des parcelles pour les autres zones ($30\% < CES < 40\%$).

L'implantation du bâti est contrainte par ailleurs par les articles 6, 7, 8, et le coefficient d'espace vert étant réglementé dans l'article 13.

Article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier.

Le choix s'est porté sur la définition de la hauteur totale des constructions qui permet de maîtriser le gabarit global de la construction et d'éviter par une seule réglementation de la hauteur à la gouttière la réalisation de bâtiments épais avec des toits hors d'échelle.

Cette règle permet une liberté architecturale dans les formes de couvertures : toitures en pente ou toitures terrasses, tout en respectant des hauteurs plafonds respectueuses des gabarits bâtis existants. Ainsi, le PLU permet de faire des choix architecturaux plus contemporains.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones en fonction de la nature des constructions. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Article 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords

Promouvoir et développer la qualité architecturale constitue une orientation affirmée du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues. Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble en imposant un soin particulier au traitement des toitures, en préconisant des aspects de façades et de toitures « nobles » et bien mis en œuvre.

L'article 11 aborde également les prescriptions relatives aux clôtures dans un souci d'harmonie et d'esthétisme. Celles-ci représentent un élément complémentaire à la construction et jouent un rôle essentiel dans la ville. Elles assurent le lien entre l'espace public et l'espace privé et sont donc très visibles.

Les dispositions sont plus allégées dans les zones 1AU, 2AU et N compte tenu de la vocation spécifique et du caractère d'urbanisation future pour lesquelles des prescriptions relatives au bâti ancien ne sont pas judicieuses dans le cadre de ce PLU (l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée par une modification du PLU).

Article 12 : Obligation en matière de stationnement

Le règlement prévoit sur la parcelle, des emplacements prévus pour un stationnement correspondant aux besoins des constructions desservies.

L'accès à ces places doit se faire par l'intérieur de la parcelle.

Cette mesure vise à assurer que les besoins soient couverts et qu'ils ne se reportent pas sur l'espace public, ce qui aurait des conséquences négatives pour les paysages, et le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (circulation des bus, bennes d'ordures ménagères, ...)

Article 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation

Cet article régit l'espace libre et les plantations sur l'unité foncière (parcelle ou ensemble de parcelles constituant le terrain à bâtir).

L'article 13 régit le coefficient d'espace vert et impose de réaliser des plantations à la parcelle. Cette mesure permet de conserver des zones d'infiltration en amont de zones inondables, donc de ne pas aggraver le risque inondation, et d'assurer l'intégration du bâti dans le paysage.

En dehors des zones naturelles, et des zones UA et 2AU, un coefficient d'espaces verts de pleine terre est imposé pour chaque zone, variant entre 50% et 60 % de la surface du terrain.

Les espaces verts de pleine terre correspondent aux espaces de jardin, de haies et excluent l'ensemble des espaces imperméabilisés (surfaces bâties, cours, surfaces de stationnement, ...)

L'article 13 régit également l'aménagement des marges de recul des constructions par rapport aux limites de parcelles et à l'emprise publique, notamment en limite de zone, et en limite des espaces boisés protégés.

Il impose des plantations d'arbres de haute tige par tranche d'espace non construit, et la constitution de haies.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Aucun coefficient d'occupation des sols n'est instauré dans la commune, la constructibilité des parcelles est régit par les autres articles qui déterminent les règles d'implantation par rapport aux limites, la hauteur des constructions et les coefficients d'espaces verts minimum.

Ainsi, on régit les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine, plutôt que sur les surfaces de planchers constructibles par rapport à la taille de la parcelle, ce qui permet la réalisation d'aménagement de surface ou volume existants sans impact sur enveloppe bâtie.

Règles générales :

Le PLU met l'accent sur :

- La prise en compte de l'exposition aux risques de ruissellement en prenant des mesures pour avoir une gestion des risques (prise en compte des axes de ruissellement (article 2) gestion alternative des eaux à la parcelle (article 4), coefficient d'espace vert (article 13)).
- L'intégration des constructions dans tous les secteurs, et la protection des vues, tant lointaines qu'en perception rapprochée (depuis l'espace public, l'intérieur des îlots et les propriétés voisines). En réglementant l'implantation du bâti (articles 6 et 7), les hauteurs (article 10) et le coefficient d'espace vert (article 13).
- La possibilité d'améliorer la mixité sociale en favorisant le renouvellement urbain ou l'optimisation du foncier dans les secteurs adaptés (gare et RD 392 notamment).

B. Présentation des objectifs et des règles des zones urbaines U

Les zones U couvrent l'ensemble des secteurs actuellement urbanisés et équipés de la commune. Ce sont les secteurs déjà urbanisés et constructibles, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

À La Frette-sur-Seine, sont identifiées :

- Une zone UA,
- Une zone UE,
- Une zone UG,
- Une zone UH,

1. Dispositions applicables à la zone UA

a) Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA est une zone urbanisée et équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle correspond au :

- centre ancien situé en bordure de Seine aux abords de la mairie (vieux village),
- quartier de la gare et le long de la RD 392 en limite de commune.

La zone UA est une zone agglomérée dense, principalement affectée à l'habitat.

Mais elle se distingue des autres zones urbaines par la pluralité de ses fonctions.

Elle accueille également :

- des équipements d'intérêt général et collectif (Mairie, ...),
- des édifices anciens, identitaires et structurants (église),
- des espaces verts et des espaces publics comprenant des stationnements,
- des activités diverses : commerciales, de services, artisanales, compatibles avec le caractère de la zone.

L'organisation traditionnelle (alignement sur rue, typologie de maison rurale ou maison de bourg (R+1+C), accès à la parcelle par un porche, couverture traditionnelle...), la composition bâtie et la qualité résidentielle de cette zone sont maintenues.

- maintenir une typologie architecturale de bourg ancien en conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures,
- préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives,
- préserver la silhouette du bourg par la limitation de la hauteur des constructions à usage d'habitation,
- maintenir le caractère et l'identité de la zone (paysagère et urbaine).

Cette zone peut accueillir des opérations de logement social, et une multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,

Pour parvenir à atteindre cet objectif de mixité sociale par le logement, la zone comprend un emplacement réservé pour une opération de logement social (article L.123-2-b du code de l'urbanisme), et un secteur de mixité sociale (article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme).

Dans le secteur UAa, les opérations de construction de logements comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux. La définition de ce seuil permet d'encadrer voir de limiter les divisions de grands logements réalisées souvent dans de mauvaises conditions, et d'inciter à la réalisation d'opérations plus qualitatives de division ou de renouvellement urbain.

Les nouvelles constructions respecteront la typologie architecturale du village (volumétrie, détails et matériaux).

Les caractéristiques générales du règlement de la zone UA sont décrites dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone UA

	POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Zone à caractère d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.	<i>La zone UA existante correspond particulièrement au vieux village. Les secteurs de la gare et de la RD392 sont classés en zone UA pour permettre une densification dans le temps. Mettre en place des règles adaptées et permettre des opérations de renouvellement urbain.</i>	Zone présentant des bâtiments construits en ordre continu, à vocation principale d'habitat, pouvant accueillir une mixité fonctionnelle (services, commerces, activités). La zone comprend un secteur UAa de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme.
Art.UA 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	Interdits (article 2 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de toute nature, • Lotissements à usage d'activités, • Stationnement caravanes, • Aménagement de terrain de camping et caravanes, • Carrières et décharges. 	<i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité). Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (limiter la taille des locaux d'activités). Permettre le maintien des équipements d'intérêts collectifs. Interdire l'implantation de nouvelles activités agricoles, industrielles, et d'entrepôt (sauf si elle sert une activité autorisée implantée dans la zone).</i>	Interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier, sauf UA2, • Commerces sauf UA2, • Activités artisanales sauf UA2, • Locaux industriels, • Bâtiments agricoles et élevages, • Entrepôts sauf UA2, • Stationnement caravanes sauf 1, • Aménagement de terrains de camping, • Habitations légères de loisirs, • Parcs d'attraction, • Carrières, • Décharges, • Dépôts de toute nature.
Art. UA 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	Admis (article 1 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Extension ou aménagement de constructions existantes à usage d'habitation • Équipements publics ou d'intérêt général • Activités de toute nature (sans atteinte à la salubrité et à la sécurité ou gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage) dès lors que : SHON inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> • 800m² pour les services et notamment commerces, • 500m² pour les autres activités. • Extension et aménagement d'activités et installations existantes sous condition (réduction des nuisances et intégration à son environnement) • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain • Clôtures • Coupes ou abattage d'arbres • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits. Protection, risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines 	<i>Permettre une mixité compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone (continuité), en autorisant certaines activités Permettre une mixité des fonctions urbaines qui ne se fasse pas aux dépens de la qualité résidentielle des zones à vocation d'habitat, limitation de la surface de plancher pour commerces et artisanat</i> Ne pas exposer de nouvelles constructions aux risques. <i>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales. Protection des éléments remarquables du patrimoine Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement ;</i>	Soumis à conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier si chambres d'hôte, ou gîte rural, • Commerces, activités artisanales, entrepôts liés à activité autorisée et extension et aménagement d'activités ou installations existantes dans la limite de 300m² surface de plancher maximum (sous conditions : nuisance, intégration). • Reconstruction à l'identique autorisée d'un bâtiment (régulièrement édifié) détruit ou démolit depuis moins de 10 ans. Restauration autorisée des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (sous conditions). Secteur UAa : A l'intérieur du secteur UAa, de mixité sociale figurant au plan au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux. Protection, risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique aux abords des voies répertoriées - PEB - Secteur de carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain différentiel sécheresse - Risque d'inondation pluviale, - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb, - Canalisation transport matières dangereuses. - Inondation PPRI Seine

			- Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides
Art. UA 3 : Conditions de desserte et d'accès	Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis (commodité, sécurité, circulation, accès, défense contre l'incendie). Terrain enclavé inconstructible sauf passage aménagé sur terrain voisin (art 682 code civil). Caractéristiques déterminées par fonction importance du trafic, nature et conditions de circulation. Longueur maximale voies en impasse et accès particuliers 50 m , sauf si aménagements prévus de qualité. Voies en impasse demi-tour lorsque l'importance du secteur le justifie.	<i>Assurer des conditions de dessertes optimales.</i> <i>Éviter la densification des fonds de parcelles par des parcelles en drapeau.</i> <i>Éviter la multiplication des allées privatives.</i>	Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, Accès - voirie: <ul style="list-style-type: none"> • largeur 4 m minimum • longueur cumulée accès particuliers 30 m max. • impasse aménagement pour demi-tour.
Art. UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Alimentation : Raccordement obligatoire au réseau public Assainissement collectif : obligatoire pour toute construction nouvelle, prétraitement des eaux industrielles, Assainissement individuel autorisé si difficultés de raccordement au réseau, rejet dans le milieu naturel sans atteinte à la salubrité nuisance à l'environnement et au voisinage. Raccordement aux frais des bénéficiaires lors de la réalisation du réseau public. Eaux pluviales : garantir l'écoulement dans le réseau. Lotissements et groupes d'habitation : - Lignes électriques et câbles téléphoniques en souterrain. - + 20 logts : antenne collective de télévision.	<i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux.</i> <i>Gestion des eaux de ruissellement,</i> <i>Limiter les infiltrations dans les secteurs gypsifères,</i> <i>Gestion des paysages</i> <i>Gestion des déchets :</i> <i>Réglementer locaux poubelles</i>	Eau potable : raccordement au réseau public Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduaires industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.
Art. UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Terrain non bâtis : aucune prescription. Terrains bâtis : lors d'une division pour création d'un lot constructible, le COS résiduel, résultant de la prise en compte des constructions existantes, doit permettre de réaliser sur chacun des lots une SHON de 180m ² minimum. Exception : terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	<i>Permettre la constructibilité de petits terrains (renouvellement urbain).</i>	Non réglementé.
Art. UA 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation à l'alignement Exceptions : <ul style="list-style-type: none"> - Constructions à édifier en prolongement de l'une des constructions contiguës si elles ne sont ni frappées d'alignement ni situées dans une marge de recul, - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers 	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</i> <i>Conserver ou créer une continuité bâtie en front de rue, caractéristique de ces secteurs anciens.</i> <i>Conserver la typologie de construction sur une bande / village rue</i> <i>Préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies.</i> <i>Encourager le maintien de cœurs d'îlot non bâtis en dissuadant le report des constructions en fonds de parcelle.</i>	Les constructions doivent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies. Retrait possible si continuité bâtie assurée par constructions ou clôtures bâties. Voie ferrée : habitation nouvelle recul 20 m mini du rail extérieur.
Art. UA 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Tenir compte de l'orientation, topographie, aménagements et constructions existantes sur parcelles voisines. Marges d'isolement = Hauteur de la construction et 4 m minimum (H/2 et 2,50m minimum conditions particulières) <ul style="list-style-type: none"> • Terrains largeur inf. ou égale à 10 m : implantation sur les deux limites latérales, et respect des marges en fond de terrain • Terrains largeur sup. à 10 m : implantation sur au moins une limite latérale, et respect des marges sur les autres limites. Exception :	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune, préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives</i> <i>Simplifier la règle.</i> <i>Conserver l'obligation de mitoyenneté.</i> <i>Compte tenu de la largeur limitée des parcelles,</i>	<i>Limites latérales</i> : Implantation sur une au moins des limites latérales, si adossement respect de la hauteur du mur limite. Marges d'isolement = 5 m minimum Marges d'isolement = H/2 et 2,50 m minimum sous conditions. <i>Autres limites séparatives</i> marges d'isolement = 5 m minimum Voie ferrée : habitation nouvelle recul 20 m mini du rail extérieur. Exceptions : peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

	<ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments voisins. - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers 	<i>inciter à des implantations sur les limites et éviter les effets de couloirs provoqués par des marges d'isolement de quelques mètres en imposant une marge à 5 m (sauf façades aveugles ;...</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m - Les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
Art. UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise	Distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions non contiguës avec un minimum de 4 m. Si pas de baie (habitation ou travail) sur la moins élevée : distance au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m. distance réduite de moitié avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis-à-vis sans baie (habitation ou travail) sauf baie avec appui à plus de 1,90 m. Exception : <ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments existants. 	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Simplifier la règle. Obliger les constructions à être contiguës pour dégager le maximum de terrain d'un seul tenant, ou éloignées</i>	Distance minimale = 5 m , Bâtiments d'habitation = 10 m Exceptions : <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Ouvrages enterrés garages, rampes d'accès, caves... - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.
Art. UA 9 : Emprise Au sol :	Aucune prescription	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune (continuité). La gestion de la densité bâtie est assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i>	Non réglementé.
Art. UA 10 : Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale : 7m Terrains en pente : hauteur prise en amont 7m et en aval 8,50m. Exception : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Intégration des constructions dans les gabarits des quartiers déjà constitués. Encadrer l'intégration des nouvelles constructions pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles des quartiers voisins et au paysage général de la commune. Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines Adaptation mineure pour tenir compte de la topographie, de l'environnement proche ou des caractéristiques architecturales.. Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines.</i>	10 m au faîtage ou acrotère Dépassement possible de 2 m (pour continuité avec les constructions voisines, prise en compte de la pente des terrains, éléments ou volumes architecturaux). Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif.
Art. UA 11:Aspect extérieur et aménagement des abords	Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Toiture à deux versants pente parallèle à la longueur du bâtiment, entre 35° et 45°. Souche de cheminée près du faitage. Toiture terrasse autorisées sur les terrains en pente. Limiter les types de baies dans une même construction. Baies plus hautes que larges Unité d'aspect par traitement identique des façades. Clôtures : 1,80m max. et : <ul style="list-style-type: none"> - Moellons apparents briques pleines, parpaings enduits - Haie vive avec éventuellement treillage sur poteaux de fer 	<i>Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune. Maintenir la typologie architecturale du bourg ancien en conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -, Éviter l'utilisation de matériaux non traditionnels, et sans référence locale. Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore,</i>	Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, volumes principaux toiture à deux versants pente entre 35° et 45°. Toiture terrasse autorisées sur les terrains en pente. Volumes annexes toiture différente ou terrasse Unité d'aspect par traitement identique des façades. Exceptions pour équipement d'intérêt général et extensions rénovation existant. Clôtures sur voies : Clôture unité d'aspect avec clôtures

	<ul style="list-style-type: none"> - Barrière bois simple ou lisses doublées de haies vives - Grille en fer doublée ou non d'une haie vive <p>Deux dernières à compléter éventuellement par un mur bahut d'une hauteur de 0,20m. Clôture unité d'aspect avec clôtures existantes.</p>	<p><i>relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie ...).</i></p> <p><i>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</i></p> <p><i>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</i></p> <p><i>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</i></p> <p><i>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées sur la commune</i></p> <p><i>Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</i></p>	<p>existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, clôture non pleine doublée d'une haie, compteurs et boîtes intégrés.</p> <p>Clôtures en limite séparative : 1,80 m max treillages grillage doublés ou non d'une haie vive</p> <p>Éléments protégés (L.123-1-5-6^{et} 7^{CU}).</p>
Art. UA 12 : Obligation en matière de stationnement	<p>Stationnement : correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques et annexe III</p> <p>Accès aux places des parcs de stationnement par l'intérieur de la propriété.</p>	<p><i>Favoriser un stationnement à la parcelle, favoriser les modes de déplacements alternatifs.</i></p> <p><i>Imposer un stationnement à la parcelle, et réduire les risques liés aux accès sur voie départementale.</i></p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III</p> <p>2 places par logement.</p>
Art. UA 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	<p>Au moins 1 arbre de haute tige (de préf. fruitier ou feuillu) par 100m² d'espace non construit (sauf ruelles et passages).</p> <p>Aménagement paysager des marges de recul. sans construction.</p> <p>Voies d'accès et parcs de stationnement près des limites parcellaires séparés par des haies vives feuillage persistant dense formant écran</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</i></p> <p><i>Instaurer une limite à la densité d'urbanisation admise.</i></p> <p><i>Respecter les caractéristiques végétales de la commune. : Favoriser la biodiversité.</i></p>	<p>Au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² libre de construction.</p> <p>Aire de stationnement : 1 arbre / 4 places</p> <p>Jardins sur dalle, parkings couverts ou en terrasse comptés comme espaces verts si terre végétale minimum 50 cm pour gazon et 70 cm pour arbustes.</p>
Art. UA 14 : COS et transfert ou report de COS	<p>COS maximal : 0,70</p> <p>SHON commerce, et services d'intérêt général comptée pour moitié.</p> <p>Exception : constructions et aménagements des bâtiments publics : scolaires, sanitaires, hospitaliers ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et réseaux divers,</p>	<p><i>Permettre la réalisation de projets bloqués par la règle du COS, agir sur les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine, plutôt que sur les surfaces de planchers constructibles par rapport à la taille de la parcelle.</i></p>	<p>Non réglementé.</p>

2. Dispositions applicables à la zone UE :

a) Caractère et vocation de la zone UE

La zone UE est une zone urbanisée et équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle correspond aux secteurs de collectifs et d'équipements publics de la commune.

On distingue deux secteurs :

- La résidence des Bords de Seine, et groupe scolaire Calmette
- Un secteur en mutation au nord de la commune, rue d'Argenteuil.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone UE

	POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Zone destinée à recevoir un habitat mixte composé de collectifs bas et d'individuels	<i>La zone UE existante correspond particulièrement à la résidence des Bords de Seine et au groupe scolaire Calmette, composé principalement de collectifs bas.</i>	Zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics.
Art. UE 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	<p>Interdits (article 2 au POS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de toute nature, • Lotissements à usage d'activités, • Stationnement caravanes, • Aménagement de terrain de camping et caravanes, • Carrières et décharges. 	<p><i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité).</i></p> <p><i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone</i></p> <p><i>Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone</i></p>	<p>SONT INTERDITS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'hébergement hôtelier, • Les commerces sauf cas UE 2, • Les locaux industriels et artisanaux, • Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, • Les entrepôts, sauf cas UE 2, • Le stationnement des caravanes, • L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, • Les habitations légères de loisirs, • Les parcs d'attraction, • Les carrières, • Les décharges, • Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).
Art. UE 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	<p>Admis (article 1 au POS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Extension ou aménagement de constructions existantes à usage d'habitation • Équipements publics ou d'intérêt général • Lotissements à usage d'habitation • Activités de toute nature (sans atteinte à la salubrité et à la sécurité ou gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage) dès lors que : <p>SHON inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 000m² pour les services et notamment commerces, ○ 500m² pour les autres activités. <ul style="list-style-type: none"> • Extension et aménagement d'activités et installations existantes sous condition (réduction des nuisances et intégration à son environnement) • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain • Clôtures • Coupes ou abattage d'arbres • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits. 	<p><i>Permettre une mixité compatible avec une vocation principale d'habitat de la zone. (continuité). sans porter atteinte à sa qualité résidentielle.</i></p> <p><i>Limiter les surfaces destinées aux activités (commerces, artisanat, entrepôt)</i></p> <p><i>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</i></p> <p><i>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</i></p> <p><i>Protection des personnes et des biens exposés aux risques</i></p> <p><i>Ne pas exposer de nouvelles constructions au risque</i></p>	<p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et entrepôts liés aux activités autorisées et extension et aménagement d'activités ou installations existantes dans la limite de 300m² de surface de plancher sous conditions (nuisance, intégration) • Reconstruction à l'identique autorisée d'un bâtiment (régulièrement édifié) détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, (article L.111-3 du code de l'urbanisme). Restauration autorisée des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (sous conditions). <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique / voies de transport - PEB - Secteur de carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain sécheresse - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb. - Canalisations transport matières dangereuses.
Art. UE 3 : Conditions de desserte et d'accès	<p>Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis (commodité, sécurité, circulation, accès, défense contre l'incendie).</p> <p>Terrain enclavé inconstructible sauf passage aménagé sur terrain voisin (art 682 code civil).</p> <p>Caractéristiques déterminées par fonction importance du trafic, nature et conditions de circulation.</p> <p>Longueur maximale voies en impasse et accès particuliers</p>	<p><i>Assurer des conditions de dessertes optimales. En rapport avec les constructions desservies.</i></p> <p><i>Éviter la multiplication des allées privatives. Réduire la longueur</i></p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie, protection civile,</p> <p>Accès - voirie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • largeur 4 m minimum • impasse aménagement pour demi-tour.

	50 m, sauf si aménagements prévus de qualité. Voies en impasse demi-tour lorsque l'importance du secteur le justifie.		
Art. UE 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Alimentation : Raccordement obligatoire au réseau public Assainissement collectif : obligatoire pour toute construction nouvelle, prétraitement des eaux industrielles, Assainissement individuel autorisé si difficultés de raccordement au réseau, rejet dans le milieu naturel sans atteinte à la salubrité nuisance à l'environnement et au voisinage. Raccordement aux frais des bénéficiaires lors de la réalisation du réseau public. Eaux pluviales : garantir l'écoulement dans le réseau. En l'absence de réseau, réalisation d'ouvrages à la charge du constructeur Lotissements et groupes d'habitation : - Lignes électriques et câbles téléphoniques en souterrain. - + 20 logts : antenne collective de télévision.	<i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux.</i> <i>Gestion des eaux de ruissellement,</i> <i>Limiter les infiltrations dans les secteurs gypsifères,</i> <i>Gestion des paysages</i> <i>Gestion des déchets</i> <i>Réglementer locaux poubelles</i>	Eau potable : raccordement au réseau public si besoin d'eau Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduaires industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.
Art. UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	<u>Terrain non bâtis :</u> Terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière surface minimale : 350m² et largeur de façade : 11m . Idem pour la division en 2 lots des propriétés foncières desservies à chacune de leurs extrémités par une voie en état de viabilité. Pas de minimum de largeur de façade lorsque le projet à réaliser assure une continuité de construction, une unité de volume et d'architecture avec les bâtiments existants sur les limites latérales des deux propriétés contigües auxquels il s'adosse. Lots résultant de la division d'une propriété foncière : surface minimale : 450m² et largeur de façade : 16m . Groupes comportant plusieurs constructions : Aucune règle de superficie et de dimensions. <u>Terrains bâtis :</u> Lots non bâtis constructibles après division : forme superficie et dimension respectant les règles des divisions des terrains non bâtis. Le COS résiduel, résultant de la prise en compte des constructions existantes, doit permettre de réaliser sur chacun des lots une SHON de 180m² minimum. Exception : terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	<i>Permettre la constructibilité de petits terrains (renouvellement urbain), sauf dans les secteurs à protéger en raison de leur valeur paysagère, ou des risques de mouvement de terrain.</i> <i>Ne pas définir de taille de parcelle minimale.</i>	Non réglementé.
Art. UE 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation interdite dans la marge de recul indiquée au plan Si aucun recul de figure au plan : recul de 4 m de l'alignement Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) peuvent être admis à l'alignement. La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Exceptions : - Constructions à édifier en prolongement de l'une des constructions contigües si elles ne sont ni frappées d'alignement ni situées dans une marge de recul, - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Favoriser une forme urbaine aérée.</i> <i>Imposer une implantation en retrait de l'alignement pour :</i> <ul style="list-style-type: none">• respect de l'existant,• garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public,• permettre le stationnement sur la parcelle,• assurer la sécurité sur rue. <i>Éviter les constructions trop imposantes le long des voies.</i>	Recul de 6 m de l'alignement public ou limite emprise des voies. Peuvent s'implanter à l'alignement ou avec retrait inférieur à 6 m : - Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) - Locaux accessoires hauteur totale max 3m, - équipements publics ou d'intérêt collectif
Art. UE 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Tenir compte de l'orientation, topographie, aménagements et constructions existantes sur parcelles voisines. Marges d'isolement = Hauteur de la construction et 4 m minimum (H/2 et 2,50m minimum conditions particulières) <ul style="list-style-type: none">• Terrains largeur inf. ou égale à 20 m : respect des marges	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Favoriser une forme urbaine aérée.</i> <i>Simplifier la règle.</i> <i>Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue</i>	Implantation possible sur une au moins des limites latérales A défaut marges d'isolement H/2 et 4 m minimum Autres limites séparatives marges d'isolement = 4 m minimum Peuvent s'implanter sur les limites séparatives :

	<p>d'isolement</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrains largeur sup. à 20 m implantation possible sur une ou les deux limites latérales, sinon respect des marges et en fond de terrain <p>Construction possible en limite séparative si hauteur mur en limite inf. à 2,60m ou adossement à la construction voisine, en respectant longueur et hauteur du mur en limite</p> <p>Règles non applicables aux :</p> <ul style="list-style-type: none"> modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments voisins. équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers 	<p>vers les cœurs d'îlots ;</p> <p><i>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) hauteur max 3 m
Art. UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise	<p>Distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions non contiguës avec un minimum de 4 m.</p> <p>Si pas de baie (habitation ou travail) sur la moins élevée : distance au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec un minimum de 4 m. distance réduite de moitié avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis-à-vis sans baie (habitation ou travail) sauf baie avec appui à plus de 1,90 m.</p> <p>Exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments existants. 	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p>	<p>Distance minimale 4 m pour constructions non contiguës. 8 m entre deux constructions d'habitation.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouvrages enterrés garages, rampes d'accès, caves... Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif.
Art. UE 9 : Emprise Au sol :	<p>30% maximum</p> <p><i>Exception :</i> modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments existants</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune (continuité).</i></p> <p><i>La gestion de la densité bâtie est également assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i></p>	<p>40% maximum</p> <p>Exceptions : ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
Art. UE 10 : Hauteur maximale des constructions	<p>Hauteur maximale : 7m</p> <p>Terrains en pente : hauteur prise en amont 7m et en aval 8,50m.</p> <p>Propriété incluant carré de 50m de côté : hauteur maximale 12m</p> <p>Exception : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i></p> <p><i>Tenir compte de la topographie.</i></p> <p><i>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines.</i></p> <p><i>Intégration des constructions dans les gabarits des quartiers déjà constitués.</i></p> <p><i>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</i></p>	<p>12 m au faîtage</p> <p>Dépassement possible de 2 m (pour continuité avec les constructions voisines, prise en compte de la pente des terrains, éléments ou volumes architecturaux, éléments techniques).</p> <p>Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>
Art. UE 11:Aspect extérieur et aménagement des abords	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Toiture à deux versants pente parallèle à la longueur du bâtiment, entre 35° et 45°. Souche de cheminée près du faitage.</p> <p>Toiture terrasse autorisées sur les terrains en pente.</p> <p>Limiter les types de baies dans une même construction.</p> <p>Baies plus hautes que larges</p> <p>Unité d'aspect par traitement identique des façades.</p> <p>Clôtures : 1,80m max. et parties pleines sur max. 1/3 de la hauteur</p> <p>Modèle simple sans décoration inutile</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune.</i></p> <p><i>Détailler l'article 11 pour préserver les caractéristiques architecturales de la zone.</i></p> <p><i>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier, la topographie ...).</i></p> <p><i>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</i></p> <p><i>Conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -,</i></p> <p><i>Interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non traditionnels, et sans référence locale.</i></p> <p><i>Respecter les ambiances des rues en référence à la</i></p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.</p> <p>Adaptation à la topographie,</p> <p>Unité d'aspect par traitement identique des façades.</p> <p>Exceptions pour équipt. d'intérêt collectif et extensions rénovation existant</p> <p>Clôtures sur voie : unité d'aspect avec clôtures existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, compteurs et boîtes intégrés.</p> <p>Clôture en limite séparative 1,80m max non pleine doublée d'une haie,</p> <p>Élément remarquable article L.123-1-5-6° et 7°</p>

		<p><i>composition et aux gabarits des clôtures observées dans la commune</i> <i>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</i> <i>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</i> <i>Mise en valeur du patrimoine remarquable</i></p>	
Art. UE 12 : Obligation en matière de stationnement	<p>Stationnement : correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques et annexe III Accès aux places des parcs de stationnement par l'intérieur de la propriété. Terrain situé le long d'une voie inf. à 5m : 1 place de stationnement par logement à réaliser en bordure de voie</p>	<p><i>Favoriser un stationnement à la parcelle,</i> <i>Améliorer la sécurité des accès</i> <i>favoriser les modes de déplacements alternatifs</i></p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III</p>
Art. UE 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	<p>Au moins 1 arbre de haute tige (de préf. fruitier ou feuillu) par 100m² d'espace non construit (sauf ruelles et passages). Espaces libres aires de jeux repos jardins = 50% du terrain 10% de ces jardins destinés à un usage commun. Aménagement paysager des marges de recul. sans construction. Stationnement +1000m² avec écrans boisés, +2000m² rangées d'arbres ou haies vives Voies d'accès et parcs de stationnement près des limites parcellaires séparés par des haies vives feuillage persistant dense formant écran</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Favoriser la biodiversité.</i> <i>Contrôler l'imperméabilisation des sols</i> <i>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</i> <i>Favoriser la biodiversité.</i></p>	<p>50% de la parcelle aménagée en espaces verts de pleine terre, et au moins 1 arbre de haute tige par 100m² libre de construction Aire de stationnement : 1 arbre / 4 places Jardins sur dalle, parkings couverts ou en terrasse comptés comme espaces verts si terre végétale minimum 50 cm pour gazon et 70 cm pour arbustes</p>
Art. UE 14 : COS et transfert ou report de COS	<p>COS maximal : 0,25 Propriété incluant carré de 50m de côté : COS maximal : 0,50 SHON commerce, et services d'intérêt général comptée pour moitié. Exception : constructions et aménagements des bâtiments publics : scolaires, sanitaires, hospitaliers ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et réseaux divers,</p>	<p><i>Permettre la réalisation de projets bloqués par la règle du COS, agir sur les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine, plutôt que sur les surfaces de planchers constructibles par rapport à la taille de la parcelle.</i></p>	<p>Non réglementé.</p>

3. Dispositions applicables à la zone UG :

Globalement, le bâti est implanté, soit à l'alignement sur rue, soit dans une bande en retrait de la voie comprise entre 4 m et 30 m selon les secteurs, parfois pour une adaptation à la pente.

Cette implantation correspond aux caractéristiques urbaines actuelles.

a) Caractère et vocation de la zone

La zone UG est une zone urbanisée et équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle correspond aux secteurs d'habitat individuel de la commune.

Elle accueille également :

- des équipements d'intérêt général et collectif (groupe scolaire ...),
- des espaces verts et des espaces publics comprenant des stationnements,
- des activités commerciales, de services, artisanales, compatibles avec le caractère de la zone.

En zone UG, l'implantation dans une bande constructible de 6 m à 30 m d'épaisseur depuis la rue permet la conservation de jardins ou d'espaces devant les constructions pour :

- préserver la qualité des espaces publics (impact du végétal privé sur la rue),
- faciliter le stationnement des véhicules à la parcelle,
- éviter l'imperméabilisation et l'artificialisation des cœurs d'ilots,
- éviter la multiplication d'allées privatives consommatrices d'espace.

Le POS limitait la hauteur des constructions situées en contrebas de la rue de la Gare pour préserver les vues en belvédère. Cette disposition est reconduite pour des motifs paysagers évidents.

Cette zone peut accueillir des opérations de logement social.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone UG

	POS 1986 et révision simplifiée du 03/09/2009	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Zone destinée aux habitations individuelles Secteurs : UGa , dispositions particulières aux articles 7, 10 et 11. UGb , dispositions particulières aux articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, et 14.	<i>La zone UG correspond au secteur pavillonnaire à vocation principale d'habitat, accueillant des activités diffuses et des équipements publics. Elle se situe sur le plateau et en bord de Seine. Mettre en place des règles adaptées et permettre des opérations de renouvellement urbain. Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</i>	Zone à caractère résidentiel réservée principalement aux habitations individuelles. La zone comprend un secteur UGa (front de Seine) , dispositions particulières aux articles 7, 10 et 11.
Art. UG 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	Interdits (article 2 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Dépôts de toute nature, • Lotissements à usage d'activités, • Stationnement caravanes, • Aménagement de terrain de camping et caravanes, • Carrières et décharges. 	<i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité). Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone Mais interdire l'implantation d'activités agricoles, et d'entrepôt.</i>	Interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier, sauf UG2, • Commerces, sauf UG2, • Locaux industriels et artisanaux, sauf UG2, • Bâtiments activité agricole, • Entrepôts, • Stationnement caravanes sauf 1 • Aménagement de terrains de camping • Habitations légères de loisirs, • Parcs d'attraction, • Carrières • Décharges • Dépôts de toute nature
Art. UG 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	Admis (article 1 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Extension ou aménagement de constructions existantes à usage d'habitation • Équipements publics ou d'intérêt général • Lotissements à usage d'habitation • Activités de toute nature (sans atteinte à la salubrité et à la sécurité ou gêne excédant les inconvénients normaux de voisinage) dès lors que : SHON inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> • 300m² pour les services et notamment commerces, • 500m² pour les autres activités. • Extension et aménagement d'activités et installations existantes sous condition (réduction des nuisances et intégration à son environnement) • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain • Clôtures • Coupes ou abattage d'arbres • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits. Protections risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • Isolement acoustique des bâtiments, bande de 200m de part et d'autre de la voie SNCF et de la RD192. 	Permettre une mixité compatible avec une vocation principale d'habitat de la zone. (continuité). <i>Permettre une mixité des fonctions urbaines compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone, sans porter atteinte à sa qualité résidentielle. Limiter les surfaces destinées aux activités (commerces, artisanat, entrepôt)</i> Ne pas exposer de nouvelles constructions au risque Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement. <i>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales. Protéger les éléments remarquables identitaires de la commune.</i>	Soumis à conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier si chambres d'hôte, ou gîte rural, • Commerces, activités industrielles, artisanales extension et aménagement d'activités ou installations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher sous conditions. • Reconstruction autorisée d'un bâtiment (régulièrement édifié) détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, (article L.111-3 du code de l'urbanisme). Restauration autorisée des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (sous conditions). Protection, risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique / voies transport - PEB - Carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain sécheresse - Risque d'inondation pluviale, - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb. - Canalisation transport matières dangereuses - Risque d'inondation PPRI de la Seine - Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides
Art. UG 3 : Conditions de desserte et d'accès	Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis (commodité, sécurité, circulation, accès, défense contre l'incendie). Terrain enclavé inconstructible sauf passage aménagé sur terrain voisin (art 682 code civil). Caractéristiques déterminées par fonction importance du trafic,	<i>Assurer des conditions de desserte optimales, en fonction des constructions desservies. Éviter la densification des fonds de parcelles par des parcelles en drapeau.</i>	Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, Accès - voirie:

	nature et conditions de circulation. Longueur maximale voies en impasse et accès particuliers : 50 m , sauf si aménagements prévus de qualité. Voies en impasse demi-tour lorsque l'importance du secteur le justifie.	<i>Éviter la multiplication des allées privatives.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • largeur 4 m minimum • longueur cumulée accès particuliers 30 m max. • impasse aménagement pour demi-tour.
Art. UG 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Alimentation : Raccordement obligatoire au réseau public Assainissement collectif : obligatoire pour toute construction nouvelle, prétraitement des eaux industrielles, Assainissement individuel autorisé si difficultés de raccordement au réseau, rejet dans le milieu naturel sans atteinte à la salubrité nuisance à l'environnement et au voisinage. Raccordement aux frais des bénéficiaires lors de la réalisation du réseau public. Eaux pluviales : garantir l'écoulement dans le réseau. En l'absence de réseau, réalisation d'ouvrages à la charge du constructeur Lotissements et groupes d'habitation : - Lignes électriques et câbles téléphoniques en souterrain. - + 10 logts : antenne collective de télévision.	<i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux. Gestion des eaux de ruissellement, Limiter les infiltrations dans les secteurs gypsifères, Gestion des paysages Gestion des déchets Réglementer locaux poubelles</i>	Eau potable : raccordement au réseau public si besoin d'eau Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduaires industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.
Art. UG 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	<u>Terrains non bâtis :</u> Terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière surface minimale : 350m² et largeur de façade : 11m . Idem pour la division en 2 lots des propriétés foncières desservies à chacune de leurs extrémités par une voie en état de viabilité. Largeur de façade 8m si les terrains voisins comportent des constructions ou installations. Pas de minimum de largeur de façade lorsque le projet à réaliser assure une continuité de construction, une unité de volume et d'architecture avec les bâtiments existants sur les limites latérales des deux propriétés contiguës auxquels il s'adosse. Groupes comportant plusieurs constructions : Aucune règle de superficie et de dimensions. <u>Terrains bâtis :</u> Lots non bâtis constructibles après division : forme superficie et dimension respectant les règles des divisions des terrains non bâtis. Secteur UGb : aucune prescription Exception : terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	<i>Permettre la constructibilité de petits terrains (renouvellement urbain), sauf dans les secteurs à protéger en raison de leur valeur paysagère, ou des risques de mouvement de terrain Ne pas définir de taille de parcelle minimale</i>	Non réglementé.
Art UG. 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation interdite dans la marge de recul indiquée au plan Si aucun recul ne figure au plan : recul de 4 m de l'alignement Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) peuvent être admis à partir de l'alignement. <i>Exceptions :</i> - modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'élargissement à long terme de la voie. - Voies intérieures des lotissements et groupes d'habitation, avec parti d'aménagement de qualité - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers Voies ferrées : recul de 20m. Secteur UGb : Constructions édifiées en totalité dans la bande figurant au plan de zonage. <i>Exceptions</i> : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers.	<i>Article obligatoire Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Imposer une implantation en retrait de l'alignement pour :</i> <ul style="list-style-type: none"> • respect de l'existant, éviter les constructions trop imposantes le long des voies. • garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public, • permettre le stationnement sur la parcelle, • assurer la sécurité sur rue. <i>Favoriser une forme urbaine aérée.</i>	Constructions édifiées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m de la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale. Aucune construction au-delà de la bande de 30 m des voies publiques Exceptions : peuvent s'implanter librement : - extensions surélévations constructions existantes sans réduire le retrait sur l'avant, - Ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) - Locaux accessoires hauteur totale max 3 m, - équipements publics ou d'intérêt collectif Voie ferrée : habitation nouvelle recul 20 m mini du rail extérieur.

<p>Art. UG 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Tenir compte de l'orientation, topographie, aménagements et constructions existantes sur parcelles voisines. Marges d'isolement = Hauteur de la construction et 4 m minimum (H/2 et 2,50m minimum conditions particulières)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terrains largeur sup. à 20 m : respect des marges d'isolement. • Terrains largeur inf. ou égale à 20 m : implantation possible sur une ou les deux limites latérales, sinon respect des marges et en fond de terrain <p>Secteur UGa : Implantation obligatoire sur au moins une limite latérale et respect des marges sur les autres limites <i>Exception</i> : Construction possible en limite séparative si hauteur mur en limite inf. à 2,60m ou adossement à la construction voisine, en respectant longueur et hauteur du mur en limite</p> <p>Secteur UGb : 3m minimum des limites séparatives, à l'exception des locaux techniques possible en limite latérale. <i>Exceptions</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments voisins. - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers. 	<p><i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i> <i>Simplifier la règle.</i></p> <p><i>Compte tenu de la largeur limitée des parcelles, inciter à des implantations sur les limites et éviter les effets de couloirs provoqués par des marges d'isolement de quelques mètres en imposant une marge à 5 m (sauf façades aveugles ;...)</i> <i>Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots ;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une forme urbaine aérée. <p><i>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</i></p>	<p>UG sauf UGa : Implantation possible sur une ou deux limites latérales, à défaut marges d'isolement = 5 m minimum Réduites à H/2 et 2,5 m mini sous conditions UGa : Implantation obligatoire sur une ou deux limites latérales à défaut marges d'isolement = 5 m minimum Ensemble de la zone : autres limites séparatives 5 m mini.</p> <p>Voie ferrée : habitation nouvelle recul 20 m mini du rail extérieur.</p> <p>Exceptions : peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m - Les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives
<p>Art. UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise</p>	<p>Distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions non contigües avec un minimum de 4 m. Si pas de baie (habitation ou travail) sur la moins élevée : distance au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec 4m minimum. distance réduite de moitié avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis-à-vis sans baie (habitation ou travail) sauf baie avec appui à plus de 1,90 m.</p> <p>Secteur UGb : Aucune prescription <i>Exception</i> : modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments existants.</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p>	<p>Distance minimale 5 m entre constructions non contigües Constructions d'habitation 10 m</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Ouvrages enterrés garages, rampes d'accès, caves... - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.
<p>Art. UG 9 : Emprise Au sol :</p>	<p>30% maximum Secteur UGb : 50% <i>Exceptions</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations extensions de bâtiments existants dispositions d'aménagement justifiées. - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers. 	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune (continuité). La gestion de la densité bâtie est également assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i></p>	<p>30% maximum</p> <p>Exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics ou d'intérêt collectif.
<p>Art. UG 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Hauteur maximale : 7m Terrains en pente : hauteur prise en amont 7m et en aval 8,50m. Groupe de + de 20 maisons individuelles, cote portée à 9m avec moyenne des hauteurs 7m.</p> <p>Secteur UGa : en plus des dispositions générales vue la qualité du site la hauteur du faitage doit être inf. ou égale à la cote de la chaussée de la rue de la Gare dans sa partie supérieure à 31mNGF. Secteur UGb : 12m <i>Exceptions</i> : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines</i> <i>Intégration des constructions dans les gabarits des quartiers déjà constitués.</i> <i>Tenir compte de la topographie.</i> <i>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives</i></p> <p><i>UGa 10 : reconduction de la règle du POS pour limiter l'impact du bâti dans les vues en belvédère offertes depuis la rue de la Gare.</i></p>	<p>UG sauf UGa : 9 m au faitage Dépassement possible de 2 m (pour continuité avec les constructions voisines, pour tenir compte de la pente des terrains, pour éléments ou volumes architecturaux, éléments techniques).</p> <p>Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p> <p>En plus en secteur UGa : vue la qualité du site Hauteur au faitage inf. ou égale à la cote de la chaussée de la rue de la Gare dans sa partie supérieure à 31 m NGF.</p>

<p>Art. UG 11: Aspect extérieur et aménagement des abords</p>	<p>Zone UG sauf secteur UGb : Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Toiture à deux versants pente parallèle à la longueur du bâtiment, entre 35° et 45°. Souche de cheminée près du faitage. Toiture terrasse autorisées sur les terrains en pente. Limiter les types de baies dans une même construction. Baies plus hautes que larges Unité d'aspect par traitement identique des façades. Clôtures UG : 1,80m max. Modèle simple sans décoration inutile</p> <p>Clôtures UGa : 1,80m max et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moellons apparents briques pleines, parpaings enduits - Haie vive avec éventuellement treillage sur poteaux de fer - Barrière bois simple ou lisses doublées de haies vives - Grille en fer doublée ou non d'une haie vive <p>Deux dernières à compléter éventuellement par un mur bahut d'une hauteur de 0,20m. Clôture unité d'aspect avec clôtures existantes.</p> <p>Secteur UGb : Harmonie avec le milieu environnant et clôtures 2m max. Modèle simple sans décoration inutile</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</i> <i>Détailler l'article 11 pour préserver les caractéristiques architecturales de la zone.</i> <i>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier, la topographie ...).</i> <i>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</i></p> <p><i>Conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -,</i> <i>Interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non traditionnels, et sans référence locale.</i> <i>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées dans la commune</i> <i>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</i> <i>Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</i></p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, volumes principaux toiture à deux versants pente entre 35° et 45°. Toiture terrasse autorisée sur les terrains en pente.</p> <p>Unité d'aspect par traitement identique des façades. Exceptions pour éqipt. d'intérêt collectif et extensions rénovation existant</p> <p>Clôtures sur voie : unité d'aspect avec clôtures existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, compteurs et boîtes intégrés. Clôture en limite séparative 1,80m max non pleine doublée d'une haie.</p> <p>Élément remarquable article L.123-1-5-6° et 7°</p>
<p>Art. UG 12 : Obligation en matière de stationnement</p>	<p>Zone UG sauf secteur UGb : stationnement correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques et annexe III. Accès aux places des parcs de stationnement par l'intérieur de la propriété. Terrain situé le long d'une voie inf. à 5m : 1 place de stationnement par logement à réaliser en bordure de voie Secteur UGb : stationnement correspondant aux besoins des constructions sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Commerce 1 place / 60m² SHON Autres constructions annexe II</p>	<p><i>Favoriser un stationnement à la parcelle, favoriser les modes de déplacements alternatifs</i> <i>Améliorer la sécurité des accès</i></p> <p><i>Suppression de la disposition concernant les sentes de moins de 5 m (création d'une place de stationnement sur la parcelle à l'extérieur de la clôture) qui conduit à l'élargissement progressif des sentes</i></p>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III</p>
<p>Art. UG 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p>Au moins 1 arbre de haute tige (de préf. fruitier ou feuillu) par 100m² d'espace non construit (sauf stationnement et voies privées). Espaces libres aires de jeux repos jardins = 60% du terrain 20% de ces jardins destinés à un usage commun. Aménagement paysager des marges de recul, sans construction. Stationnement +1000m² avec écrans boisés, +2000m² rangées d'arbres ou haies vives Voies d'accès, parcs de stationnement en limite parcellaire séparés par des haies vives feuillage persistant dense formant écran. Secteur UGb : 1 arbre de haute tige /100m² d'espace non construit</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Favoriser la biodiversité.</i> <i>Contrôler l'imperméabilisation des sols Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</i> <i>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</i> <i>Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité.</i> <i>Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels</i></p>	<p>60% de la parcelle aménagée en espaces verts de pleine terre, et au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² libre de construction Aire de stationnement : 1 arbre / 4 places Écrans boisés écran autour des aires stationnement + 500m² Jardins sur dalle, parkings couverts ou en terrasse comptés comme espaces verts si terre végétale minimum 50 cm pour gazon et 70 cm pour arbustes</p>
<p>Art. UG 14 : COS et transfert ou report de COS</p>	<p>Zone UG sauf secteur UGb : COS maximal : 0,25 SHON commerce, et services d'intérêt général comptée pour moitié. Secteur UGb : Aucune prescription. <i>Exceptions</i> : constructions et aménagements des bâtiments publics : scolaires, sanitaires, hospitaliers ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et réseaux divers.</p>	<p><i>Permettre la réalisation de projets bloqués par la règle du COS, agir sur les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine plutôt que sur les surfaces de planchers constructibles par rapport à la taille de la parcelle.</i></p>	<p>Non règlementé.</p>

4. La zone UH :

a) Caractère et vocation de la zone

La zone UH est une zone urbanisée et équipée de tous les réseaux de viabilité. Elle correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire de la commune, notamment décrits dans le chapitre III.B.2. Les coteaux boisés habités.

La zone UH correspond aux zones urbanisées de valons ou de coteaux. On distingue :

- des secteurs de coteaux surplombant la vallée de la Seine (avenue des Lilas)
- des secteurs de valons ou coteaux organisés autour des rues Jean Lefebvre, des Prés, ou des tourterelles,
- des secteurs de valons ou coteaux organisés autour de la rue Pasteur, entre la rue Aristide Briand et la rue de la Gare, et vers la sente des Verjus.

Les extensions pavillonnaires récentes se distinguent par une implantation en retrait. Ce type d'implantation est autorisée par le règlement du PLU lorsque les caractéristiques urbaines le justifient (secteur construit récemment en extension au sud-est du bourg ancien, et à l'ouest vers la vallée et sur le coteau). Un retrait minimum de 6 m doit alors être respecté pour permettre un verdissement des parties avant des parcelles pour la qualité des espaces publics, et l'aménagement d'espace permettant de stationner les véhicules sur la parcelle, éventuellement devant les constructions.

Cette zone peut accueillir des opérations de logement social.

Les nouvelles constructions respecteront la typologie architecturale (volumétrie, détails et matériaux).

Analyse de la surface moyenne des dents creuses en zone UH

Dents creuses identifiées en UH	23
Surfaces totales des dents creuses en zone UH	18 340 m ²
Taille minimum	233 m ²
Taille maximum	2 590 m ²
Surface moyenne des parcelles en UH	797 m²
Surface moyenne des parcelles en UH hors « grandes parcelles »	647 m²
Justification de la règle	Maintenir un article 5 réglementé avec une surface minimum de 500 m² pour pouvoir construire est justifié au regard des chiffres présentés ici, afin de conserver le caractère paysager des secteurs de coteaux.

Les secteurs en zone UH correspondent à des zones en pente aux paysages vallonnés et végétalisés caractéristiques des paysages de la commune, peints autrefois par les impressionnistes. Ces paysages caractéristiques de La Frette-sur-Seine sont décrits dans l'analyse en page 71 et 72 du présent rapport.

Les surfaces moyennes des parcelles sont comprises entre 640 m² et 800 m².

Ces paysages font encore aujourd'hui de La Frette-sur-Seine la « perle du Val d'Oise ».

L'atlas des paysages du Val d'Oise présente d'ailleurs comme unité de paysage à part entière le secteur « rives et coteaux de la Frette-sur-Seine », et « Buttes du Parisis et vallée de la Seine ». Dans le respect de l'histoire communale, l'objectif est de préserver cette caractéristique.

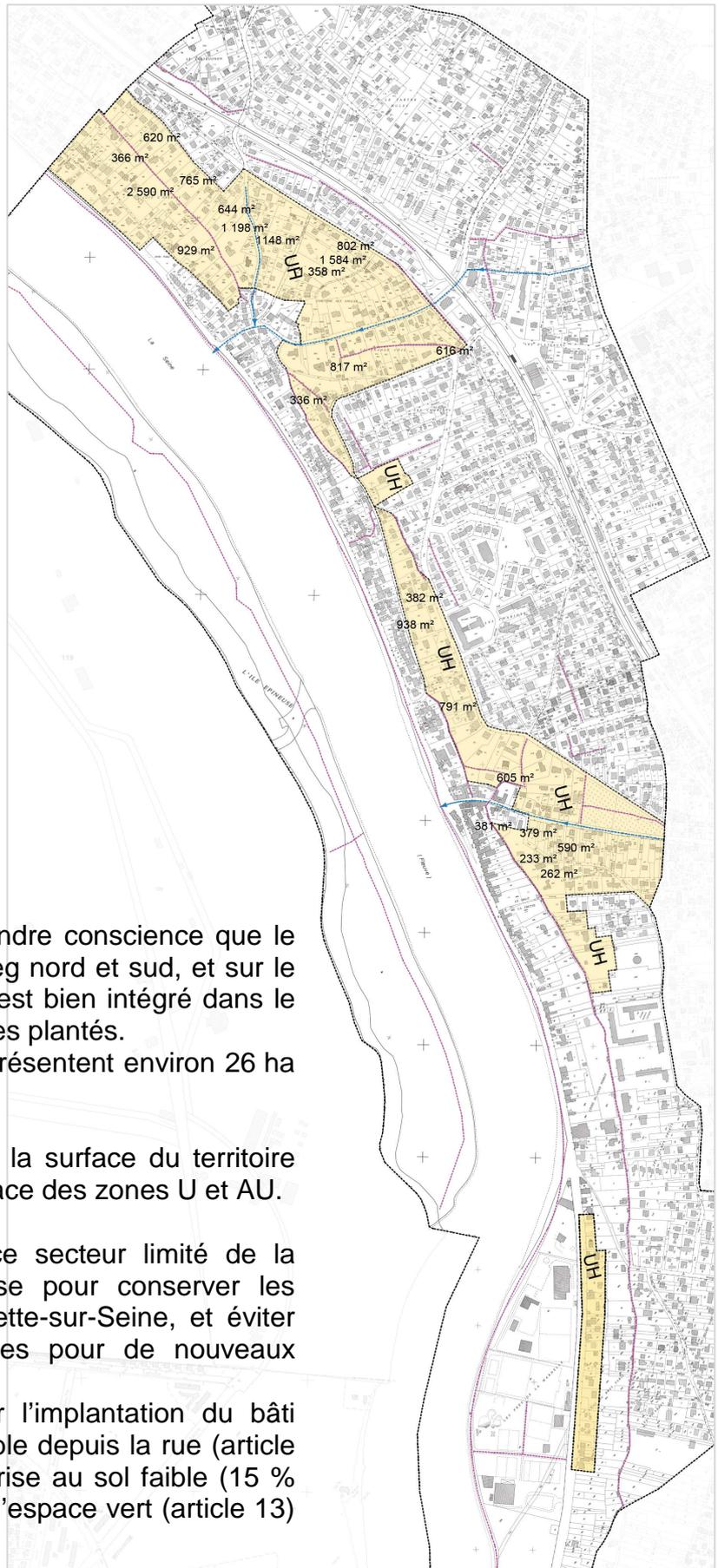
C'est pourquoi, en application de l'article R.123-9-5° du code de l'urbanisme, qui stipule que le règlement peut encadrer « la superficie minimale des terrains constructibles, (...), lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ; l'article 5 de la zone UH est réglementé pour atteindre l'objectif de préservation de l'intérêt paysager des secteurs de valons et coteaux.

Cette règle permet également de répondre à une problématique de gestion des risques de mouvement de terrain, et d'assurer la stabilité du coteau par le maintien d'une couverture végétale importante (lutte contre l'érosion, infiltration...).

De la même manière, réglementer l'implantation du bâti principal dans une bande constructible de 6 m à 30 m d'épaisseur depuis la rue (article 6), maintenir des coefficients d'emprise au sol faible (15 % dans l'article 9), et des coefficients d'espace vert minimum de 60 % (article 13), contribue à atteindre ces objectifs de gestion des paysages et des risques (éviter la multiplication d'allées privatives consommatrices d'espace ; limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des cœurs d'ilots).



Les coteaux vus depuis la Seine, au niveau de l'Avenue des Lilas, et du débouché de la rue Pasteur.



L'analyse paysagère permet de prendre conscience que le bâti situé dans les secteurs de talweg nord et sud, et sur le coteau longeant l'Avenue des Lilas est bien intégré dans le paysage par l'importance des espaces plantés. Ces secteurs repris en zone UH représentent environ 26 ha avec un article 5 réglementé.

Cela représente moins de 13 % de la surface du territoire communal, et 20 % du total des surface des zones U et AU.

En réglementant l'article 5 dans ce secteur limité de la commune, on apporte une réponse pour conserver les paysages caractéristiques de la Frette-sur-Seine, et éviter d'augmenter l'exposition aux risques pour de nouveaux logements.

De la même manière, réglementer l'implantation du bâti principal dans une bande constructible depuis la rue (article 6), maintenir des coefficients d'emprise au sol faible (15 % dans l'article 9), et des coefficients d'espace vert (article 13) contribue à atteindre cet objectif.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone UH

	POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Zone résidentielle destinée aux habitations individuelles	<i>La zone UH correspond au secteur pavillonnaire à vocation principale d'habitat, accueillant des activités diffuses et des équipements publics. Elle se situe sur le plateau et en bord de Seine, sur des zones en pente offrant des paysages très vallonnés et végétalisés, avec des notions de covisibilité. Mettre en place des règles adaptées et permettre des opérations de renouvellement urbain. Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone</i>	Zone à caractère résidentiel réservée principalement aux habitations individuelles.
Art. UH 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	Interdits (article 2 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Immeubles à usage de bureaux, • Établissements et installations classées soumis à autorisation, • Dépôts de toute nature, • Lotissements à usage d'activités, • Stationnement caravanes, • Aménagement de terrain de camping et caravanes, • Carrières et décharges. 	<i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité). Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (en particulier les activités agricoles locales). Interdire l'implantation d'activités agricoles et d'entrepôt</i>	Interdits : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier, sauf UH2, • Commerces sauf UH2, • Locaux industriels et artisanaux sauf UH2, • Bâtiments agricoles, • Entrepôts, • Stationnement caravanes sauf 1 • Aménagement de terrains de camping • Habitations légères de loisirs, • Parcs d'attraction, • Carrières • Décharges • Dépôts de toute nature
Art. UH 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	Admis (article 1 au POS) : <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Extension ou aménagement de constructions existantes à usage d'habitation • Lotissements à usage d'habitation • Équipements publics ou d'intérêt général • Établissements commerciaux de SHON inférieure à 300m² • Extension et aménagement d'activités et installations existantes sous condition (réduction des nuisances et intégration à son environnement) • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain • Clôtures • Coupes ou abattage d'arbres • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits. Protections risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • Isolement acoustique des bâtiments, bande de 200m de part et d'autre de la voie SNCF et de la RD192, • Risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. 	Permettre une mixité compatible avec une vocation principale d'habitat de la zone. (continuité). Ne pas exposer de nouvelles constructions au risque. Protéger les éléments remarquables identitaires de la commune. <i>Permettre une mixité des fonctions urbaines compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone, sans porter atteinte à sa qualité résidentielle. Limiter les surfaces destinées aux activités (commerces, artisanat, entrepôt) Permettre une mixité qui ne se fasse pas aux dépens des zones à vocation d'habitat pour maintenir la vocation résidentielle de la zone.</i> <i>Préservation des éléments remarquables du patrimoine</i> <i>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</i> <i>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au</i>	Soumis à conditions particulières : <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier si chambres d'hôte, ou gîte rural, • Commerce, activité industrielle ou artisanale, extension et aménagement d'activités ou installations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher, sous conditions. • Reconstruction à l'identique autorisée d'un bâtiment (régulièrement édifié) détruit ou démolit depuis moins de 10 ans, (article L.111-3 du code de l'urbanisme). Restauration autorisée des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (sous conditions). Protection, risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique / voies transport - PEB - Carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain sécheresse - Risque d'inondation pluviale, - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb. - Canalisations transport matières dangereuses - Risque d'inondation PPRI de la Seine - Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides

		<i>ruissellement.</i>	
Art. UH 3 : Conditions de desserte et d'accès	Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis (commodité, sécurité, circulation, accès, défense contre l'incendie). Terrain enclavé inconstructible sauf passage aménagé sur terrain voisin (art 682 code civil). Caractéristiques déterminées par fonction importance du trafic, nature et conditions de circulation. Longueur maximale voies en impasse et accès particuliers 50 m , sauf si aménagements prévus de qualité. Voies en impasse demi-tour lorsque l'importance du secteur le justifie.	<i>Éviter la densification des fonds de parcelles par des parcelles en drapeau.</i> <i>Assurer des conditions de dessertes optimales.</i> <i>Éviter la multiplication des allées privatives.</i> <i>Assurer des conditions de desserte optimales, fonction des constructions desservies</i>	Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, Accès - voirie: <ul style="list-style-type: none"> • largeur 4 m minimum • longueur cumulée accès particuliers 30 m max. • impasse aménagement pour demi-tour.
Art. UH 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Alimentation : Raccordement obligatoire au réseau public Assainissement collectif : obligatoire pour toute construction nouvelle, prétraitement des eaux industrielles, Assainissement individuel autorisé si difficultés de raccordement au réseau, rejet dans le milieu naturel sans atteinte à la salubrité nuisance à l'environnement et au voisinage. Raccordement aux frais des bénéficiaires lors de la réalisation du réseau public. Eaux pluviales : garantir l'écoulement dans le réseau. En l'absence de réseau, réalisation d'ouvrages à la charge du constructeur Lotissements et groupes d'habitation : - Lignes électriques et câbles téléphoniques en souterrain. - + 20 logts : antenne collective de télévision.	<i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux.</i> <i>Gestion des eaux de ruissellement,</i> <i>Limiter les infiltrations dans les secteurs gypsifères,</i> <i>Gestion des paysages</i> <i>Gestion des déchets : locaux poubelles</i>	Eau potable : raccordement au réseau public si besoin d'eau Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduaires industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.
Art. UH 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	<u>Terrains non bâtis :</u> - Terrains ne résultant pas de la division d'une propriété foncière surface minimale : 400m² et largeur de façade : 14m . - Lots résultant de la division foncière : 1500m² et largeur de façade : 18m . Groupes comportant plusieurs constructions : aucune règle de superficie et de dimensions. <u>Terrains bâtis :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lots non bâtis constructibles après division : respect des règles des divisions des terrains non bâtis. <i>Exceptions</i> : terrains destinés à la construction d'équipements publics ou d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.	<i>Règlementé pour des motifs paysagers (coteau et talweg) secteurs à protéger en raison de leur valeur paysagère, et pour limiter les risques de mouvement de terrain</i> <i>Motivation justifiant la réglementation de l'article 5 :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Paysage, covisibilité en secteur de vallon</i> • <i>imperméabilisation limitée,</i> • <i>intégration dans la pente</i> • <i>surface moyenne des parcelles existantes.</i> 	Surface minimale : 500m² Ne s'applique que pour les constructions neuves (annexes comprises) et non pour les extensions, surélévations et aménagements de constructions existantes.
Art. UH 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation interdite dans la marge de recul indiquée au plan Si aucun recul ne figure au plan : recul de 4 m de l'alignement Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) peuvent être admis à partir de l'alignement. <i>Exceptions</i> : - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers <u>Voies ferrées</u> : recul de 20m.	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Imposer une implantation en retrait de l'alignement pour :</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>respect de l'existant, éviter les constructions trop imposantes le long des voies.</i> • <i>garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public,</i> • <i>permettre le stationnement sur la parcelle,</i> • <i>assurer la sécurité sur rue.</i> <i>Favoriser une forme urbaine aérée.</i>	Constructions édifiées dans une bande comprise entre 6 m et 30 m de l'alignement public ou de la limite des voies ouvertes à la circulation générale. Aucune construction au-delà de la bande de 30 m des voies publiques Peuvent s'implanter librement : <ul style="list-style-type: none"> - extensions surélévations constructions existantes sans réduire le retrait sur l'avant, - Ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) - Locaux accessoires hauteur totale max 3 m, - équipements publics ou d'intérêt collectif Voie ferrée : habitation nouvelle recul 20 m mini du rail extérieur.

Art. UH 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Tenir compte de l'orientation, topographie, aménagements et constructions existantes sur parcelles voisines. Marges d'isolement = Hauteur de la construction et 4 m minimum (H/2 et 2,50m minimum conditions particulières) <i>Exceptions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction possible en limite séparative si hauteur mur en limite inf. à 2,60m ou adossement à la construction voisine, en respectant longueur et hauteur du mur en limite - modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas réduire les marges existantes et de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments voisins. - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers. 	<p><i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p> <p><i>Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots ; favoriser une forme urbaine aérée.</i> <i>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</i></p>	<p>Implantation possible sur une ou deux limites latérales Marges d'isolement 5 m minimum Et H/2 avec 2,5m mini sous conditions Autres limites séparatives marges 7 m minimum</p> <p>Exceptions : peuvent s'implanter sur les limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m - Les bâtiments s'adossant à une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, à condition de respecter la hauteur et la longueur du mur formant la limite. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
Art. UH 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise	<p>Distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux constructions non contiguës avec un minimum de 4 m. Si pas de baie (habitation ou travail) sur la moins élevée : distance au moins égale à la hauteur de la moins élevée avec 4m minimum. distance réduite de moitié avec un minimum de 2,50m pour les parties de construction en vis-à-vis sans baie (habitation ou travail) sauf baie avec appui à plus de 1,90 m. <i>Exception :</i> modifications transformations extensions de bâtiments existants sous réserve de ne pas compromettre l'éclairage des bâtiments existants.</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p>	<p>Distance minimale égale à 5 m Constructions d'habitation : 10 m</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Ouvrages enterrés garages, rampes d'accès, caves... - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) en fond de parcelle hauteur totale max 3 m. - Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée.
Art. UH 9 : Emprise Au sol :	<p>15% maximum <i>Exceptions :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations extensions de bâtiments existants dispositions d'aménagement justifiées. - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers. 	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune (continuité). La gestion de la densité bâtie est également assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i></p>	<p>15% maximum</p> <p>Exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements publics ou d'intérêt collectif
Art. UH 10 : Hauteur maximale des constructions	<p>Hauteur maximale : 7m Terrains en pente : hauteur prise en amont 7m et en aval 8,50m. <i>Exception :</i> équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Tenir compte de la topographie.</i> <i>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines, en particulier lors d'implantation dans la pente. Intégration des constructions dans les gabarits des quartiers déjà constitués.</i></p> <p><i>Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</i></p>	<p>9 m au faîtage Dépassement possible de 2 m (pour continuité avec les constructions voisines, pour tenir compte de la pente des terrains, pour éléments volumes architecturaux, techniques).</p> <p>Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
Art. UH 11 : Aspect extérieur et aménagement des abords	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Volumes simples bonnes proportions, Limiter les types de baies dans une même construction. Unité d'aspect par traitement identique des façades. Maçonnerie technique traditionnelle, opus incertum et autres appareillage</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures</i> <i>Détailler l'article 11 pour préserver les caractéristiques architecturales de la zone.</i></p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, volumes principaux toiture à deux versants pente entre 35° et 45°. Toiture terrasse autorisée sur les terrains en pente. Unité d'aspect par traitement identique des façades.</p>

	décoratifs interdits. Joints au nu et jamais plus foncés Couvertures : tuile brune plate ou mécanique petit moule bardeaux asphaltés couleur unie brun-rouge gris-ardoise, en ardoises. Toiture terrasse autorisées sur les terrains en pente. Clôtures : 1,80m max. et parties pleines sur max. 1/3 de la hauteur Modèle simple sans décoration inutile	<i>Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier, la topographie ...).</i> <i>Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants.</i> <i>Conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures - ,</i> <i>Interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non traditionnels, et sans référence locale.</i> <i>Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées dans la commune</i> <i>Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions existantes.</i> <i>Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</i>	Exceptions pour équipt. d'intérêt collectif et extensions rénovation existant Clôtures sur voie : unité d'aspect avec clôtures existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, compteurs et boîtes intégrés. Clôture en limite séparative 1,80m max non pleine doublée d'une haie, Élément remarquable article L.123-1-5-6° et 7°
Art. UH 12 : Obligation en matière de stationnement	stationnement correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques et annexe III. Accès aux places des parcs de stationnement par l'intérieur de la propriété. Terrain situé le long d'une voie inf. à 5m : 1 place de stationnement par logement à réaliser en bordure de voie	<i>Favoriser un stationnement à la parcelle, favoriser les modes de déplacements alternatifs, améliorer la sécurité des accès</i> <i>Suppression de la disposition concernant les sentes de moins de 5 m (création d'une place de stationnement sur la parcelle à l'extérieur de la clôture) qui conduit à l'élargissement progressif des sentes</i>	Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III Lorsque 2 places par logement 1 couverte au moins et accès non conditionné l'une par l'autre.
Art. UH 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	Au moins 1 arbre de haute tige / 100m ² d'espace non construit (sauf stationnement et voies privées). Espaces libres aires de jeux repos jardins = 60% du terrain Aménagement paysager des marges de recul, sans construction. Stationnement +1000m ² avec écrans boisés, +2000m ² rangées d'arbres ou haies vives Voies d'accès, parcs de stationnement en limite parcellaire séparés par des haies vives feuillage persistant dense formant écran.	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Favoriser la biodiversité.</i> <i>Contrôler l'imperméabilisation des sols Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone.</i> <i>Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales)</i> <i>Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité.</i> <i>Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels</i>	60% de la parcelle aménagée en espaces verts de pleine terre, et au moins 1 arbre de haute tige par 100 m ² libre de construction Aire de stationnement : 1 arbre / 4 places Écrans boisés écran autour des aires stationnement + 500m ² Jardins sur dalle, parkings couverts ou en terrasse comptés comme espaces verts si terre végétale minimum 50 cm pour gazon et 70 cm pour arbustes
Art. UH 14 : COS et transfert ou report de COS	COS maximal : 0,15 SHON commerce, et services d'intérêt général comptée pour moitié. <i>Exception</i> : constructions et aménagements des bâtiments publics : scolaires, sanitaires, hospitaliers ni aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et réseaux divers.	<i>Permettre la réalisation de projets bloqués par la règle du COS, agir sur les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine plutôt que sur les surfaces de planchers constructibles par rapport à la taille de la parcelle.</i>	Non réglementé.

C. Présentation des objectifs et des règles des zones à urbaniser AU

Les zones AU couvrent les secteurs non équipés de réseaux de viabilité que la commune ouvre à l'urbanisation.

Elle correspond à des zones à urbaniser sous forme d'opérations d'ensembles à vocation principale de logement, comprenant une part de logement social.

À La Frette-sur-Seine, sont identifiées :

- Une zone 1AU, La Mardelle
- Une zone 2AU, Avenue des Lilas.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont définies dans la pièce n°4 du dossier de PLU.

1. Dispositions applicables à la zone « 1AU » La Mardelle

a) Caractère et vocation de la zone 1AU

La zone 1AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone 1AU

	Zone NA au POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU
Vocation de la zone	Zone comprenant des terrains non équipés à réserver par le POS pour l'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'habitation.	Réalisation d'une opération d'ensemble Logement + logement social	Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics Les prescriptions de cette zone s'appliquent aux lots issus de divisions foncières.
Art. 1AU 1 : Occupation et utilisation du sol admis	<p>Conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan d'aménagement général avec recommandations du RdP et précisant les conditions d'urbanisation - Aménageur constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics formes et conditions fixées par la collectivité publique - Plusieurs tranches opérationnelles possibles dans le plan d'aménagement général <p>Admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'habitation • Équipements publics ou d'intérêt général • Lotissements à usage d'habitation <p>Sans conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension des constructions existantes, à usage d'habitation, sans création d'un nouveau logement, sauf abris, constructions provisoires, caravanes, constructions inf. à 60m². • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain • Clôtures • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits • Coupe et abattage d'arbres • Equipements publics, ou d'intérêt général, liés à la voirie et réseaux divers <p>Protection, risques et nuisances : Isolement acoustique (200m de part et d'autre de la voie ferrée)</p>	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité).</p> <p>Interdire l'implantation d'activités économique, notamment agricoles et d'entrepôt</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier, • Commerces, • Artisanat, • Locaux industriels, • Entrepôts, • Bâtiments activité agricole, • Stationnement caravanes sauf 1 • Aménagement de terrains de camping • Habitations légères de loisirs, • Parcs d'attraction, • Carrières • Décharges • Dépôts de toute nature
Art. 1AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	Interdits : Occupations ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1	<p>Permettre une mixité compatible avec une vocation principale d'habitat de la zone. (continuité).</p> <p>Ne pas exposer de nouvelles constructions au risque.</p> <p>Protéger les éléments remarquables identitaires de la commune.</p>	<p>Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement, urbanisation de la zone 1AU sous forme de plusieurs tranches opérationnelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions d'habitation comprenant 50% de logements locatifs sociaux • Équipements publics et d'intérêt collectif <p>Admis sans conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Équipements d'intérêt général liés à voirie réseaux • Clôtures des constructions ou installations existantes • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits • Démolition de bâtiments ou de clôtures

		<p><i>Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.</i></p> <p><i>Protection des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation pluviale et débordement dus au ruissellement..</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Reconstruction à l'identique autorisée d'un bâtiment (régulièrement édifié) détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-3 du code de l'urbanisme). Restauration autorisée des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial (sous conditions). <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PEB - Carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain différentiel sécheresse - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb. - Canalisations transport matières dangereuses
Art. 1AU 3 : Conditions de desserte et d'accès	<p>Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, Accès voie publique ou privée, ou passage aménagé (art 682 code civil) sans gêne pour la circulation,</p> <p>Largeur minimale 4m</p> <p>Voies en impasse demi-tour lorsque l'importance du secteur le justifie / Longueur voies en impasse et accès particuliers 50m</p>	<p><i>Assurer des conditions de dessertes optimales.</i></p> <p><i>Éviter la multiplication des allées privatives.</i></p> <p><i>Assurer des conditions de desserte optimales, fonction des constructions desservies</i></p>	<p>Voies publiques ou privées, permettant de satisfaire à l'importance et destination de l'immeuble, aux exigences de commodité, sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, Accès - voirie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • largeur 4 m minimum • longueur cumulée accès particuliers 30 m max. • impasse aménagement pour demi-tour.
Art. 1AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux	<p>Raccordement obligatoire au réseau public d'alimentation. Assainissement collectif obligatoire. Garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau, en l'absence de réseau, ouvrages à la charge du constructeur. Lotissement et const. groupées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lignes électriques et câbles téléphoniques en souterrain, - Antenne collective de télévision pour + de 20 logements. 	<p><i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux.</i></p> <p><i>Gestion des eaux de ruissellement,</i></p> <p><i>Limiter les infiltrations dans les secteurs gypsifères,</i></p> <p><i>Gestion des paysages</i></p> <p><i>Gestion des déchets :locaux poubelles</i></p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public si besoin d'eau Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduaires industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.</p>
Art. 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	<p>Sous réserve de l'application de l'article 1, un terrain pour être constructible doit correspondre à une tranche opérationnelle prévue dans le cadre de l'aménagement de la zone.</p>	<p><i>Permettre la constructibilité de petits terrains*</i></p> <p><i>Ne pas définir de taille de parcelle minimale.</i></p>	<p>Non réglementé</p>
Art. 1AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Retrait de 4 m.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modifications transformations, extensions de bâtiments existants sans compromettre l'élargissement de la voie, - équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers <p>Voie ferrée : retrait 20 m.</p>	<p><i>Article obligatoire</i></p> <p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune Favoriser la libre expression des concepteurs dans la mise en œuvre des secteurs d'urbanisation nouvelle ou à l'occasion de restructurations des tissus existants voués au renouvellement.</i></p>	<p>Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies. Retrait possible si continuité bâtie assurée par une construction ou la clôture.</p> <p>Si retrait : 6 m minimum</p> <p>Polygones d'implantation définis dans les OAP pièce n°4 du PLU</p> <p>Peuvent s'implanter librement les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
Art. 1AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Marges d'isolement = Hauteur de la construction et 4 m minimum (H/2 et 2,50m minimum conditions particulières)</p> <p>Exception : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers</p>	<p><i>Article obligatoire</i></p> <p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p> <p><i>Simplifier la règle</i></p> <p><i>Rendre possible les implantations en limite de parcelles, permettant d'optimiser les espaces de jardins, et de réaliser des économies en isolation thermique (si mitoyenneté).</i></p>	<p>Limites latérales : Implantation sur ou deux limites latérales Marges d'isolement = 5 m minimum</p> <p>H/2 et 2,50 m minimum sous conditions particulières</p> <p>Autres limites séparatives : 5 m minimum</p> <p>Peuvent s'implanter sur les limites séparatives les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>
Art. 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur	<p>Aucune prescription</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i></p>	<p>Distance minimale 5m entre constructions non contiguës constructions d'habitation : 10 m</p> <p>Exception : Ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif</p>

une même emprise			
Art. 1AU 9 : Emprise Au sol :	Aucune prescription	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Gérer les ruissellements et secteurs d'infiltration La gestion de la densité bâtie est assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i>	Non réglementé.
Art. 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale : 7m + articles 6, 7 et 8. Exception : équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Encadrer l'intégration des nouvelles urbanisations pour les inscrire dans une volumétrie proche de celles des quartiers voisins et au paysage général de la commune.</i>	9 m au faitage Dépassement possible de 2 m (pour continuité avec les constructions voisines, pour tenir compte de la pente des terrains, pour éléments ou volumes architecturaux, techniques). Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif
Art. 1AU 11:Aspect extérieur et aménagement des abords	Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages.	<i>Perpétuer pour le nouveau tissu bâti les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune. Conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -, Impact sur l'espace extérieur public ; jouer sur l'opacité des clôtures Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le reste de la commune, la topographie ...). Autoriser des expressions architecturales nouvelles et modernes dans la mesure où elles maîtrisent leurs rapports avec l'environnement immédiat et le caractère des paysages environnants. Interdire l'utilisation de matériaux d'aspect non traditionnels, et sans référence locale. Respecter les ambiances des rues en référence à la composition et aux gabarits des clôtures observées dans la commune Mise en valeur du patrimoine remarquable (bâti ancien traditionnel et autre).</i>	Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, volumes principaux toiture à deux versants pente entre 35° et 45°. Toiture terrasse auto risée sur les terrains en pente. Unité d'aspect par traitement identique des façades. Exceptions pour équipt. d'intérêt collectif et extensions rénovation existant Clôtures sur voie : unité d'aspect avec clôtures existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, compteurs et boîtes intégrés. Clôture en limite séparative 1,80m max Élément remarquable article L.123-1-5-6° et 7°
Art. 1AU 12 : Obligation en matière de stationnement	Annexe III en dehors des voies publiques correspondant aux besoins des constructions.	<i>Favoriser un stationnement à la parcelle, favoriser les modes de déplacements alternatifs, améliorer la sécurité des accès</i>	Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III Aires de stationnement sur le terrain propre à chaque opération Places par logement : individuel 2 – individuel social 1 collectif 1,5 – collectif social 1
Art. 1AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	Plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou essence locale en accompagnement et pour assurer l'intégration dans le paysage des constructions installations ou aménagements.	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Favoriser la biodiversité. Contrôler l'imperméabilisation des sols Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone. Contrôler les essences plantées, favoriser la biodiversité. Assurer la transition entre les zones urbaines et les espaces naturels</i>	50% de la parcelle aménagée en espaces verts de pleine terre, et au moins 1 arbre de haute tige par 100m ² libre de construction Aire de stationnement : 1 arbre / 4 places Écrans boisés écran autour des aires stationnement + 500m ² . Jardins sur dalle, parkings couverts ou en terrasse comptés comme espaces verts si terre végétale minimum 50 cm pour gazon et 70 cm pour arbustes.
Art. 1AU 14 : COS et transfert ou report de COS	<ul style="list-style-type: none"> • COS nul en l'absence d'un plan d'aménagement général approuvé • COS 0,5 lorsque le projet intéresse la totalité de la zone dont l'aménagement est approuvé. Exception : bâtiments publics, équipements publics scolaires, sanitaires, hospitaliers ou d'intérêt général voirie réseaux divers.	<i>Agir sur les gabarits bâtis, l'enveloppe urbaine, plutôt que sur les surfaces de planchers habitables</i>	Non réglementé.

2. Dispositions applicables à la zone à urbaniser « 2AU » Avenue des Lilas

a) Caractère et vocation de la zone 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : Zone 2AU

	Zone NAa au POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU à valider
Vocation de la zone	Zone comprenant des terrains non équipés réservés pour une urbanisation future de la commune sous forme d'une opération d'ensemble.	<i>Réalisation d'une opération d'ensemble En attente de définition d'un projet</i>	Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat. Zone concernée par les dispositions du PPRi.
Art. 2AU 1 : Occupation et utilisation du sol admis	<p>Conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan d'aménagement général précisant les conditions d'urbanisation • Aménageur constructeur participe aux dépenses d'exécution d'équipements publics, formes et conditions fixées par la collectivité publique. <p>Sans conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Démolition de bâtiments et clôtures sans atteinte aux lieux et site urbain, • Equipements publics, ou d'intérêt général, liés à la voirie et réseaux divers, • Clôtures, • Coupe et abattage d'arbres. 		<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Hébergement hôtelier, • Bureaux • Commerces, • Artisanat, • Locaux industriels, • Entrepôts, • Bâtiments activité agricole, • Stationnement caravanes sauf 1 • Aménagement de terrains de camping • Habitations légères de loisirs, • Parcs d'attraction, • Carrières • Décharges • Dépôts de toute nature
Art. 2AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	Interdites : Occupations ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 1	<p><i>Permettre de réaliser des travaux d'affouillements et d'exhaussement de sols par exemple pour l'aménagement de la promenade des berges de Seine avant l'aménagement de la zone 2AU</i></p> <p><i>En attente de la définition d'un projet, la zone est réglementée à minima.</i></p>	<p>L'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme sont subordonnées à une modification du PLU.</p> <p>Sous réserve d'avoir satisfait aux conditions préalables d'aménagement d'urbanisation de la zone 2AU sous forme de plusieurs tranches opérationnelles, et de ne pas aggraver le risque inondation, sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation • Equipements publics ou d'intérêt collectif <p>Admis sans conditions préalables d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt général voirie réseau • Clôtures des constructions ou installations existantes • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction, et aménagement paysager des espaces non construits • Démolition de bâtiments ou de clôtures <p>Protection, risques et nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique aux abords des voies répertoriées - PEB - Secteur de carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain différentiel sécheresse - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - Risque d'exposition au plomb. - Canalisation transport matières dangereuses. - Inondation PPRi de la Seine - Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles,

			et zones humides
Art. 2AU 3 : Conditions de desserte et d'accès	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Aucune prescription	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i>	Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement public ou à la limite d'emprise des voies. Retrait possible si continuité bâtie assurée par une construction ou la clôture. Si retrait : 6 m minimum Polygones d'implantation définis dans les OAP pièce n°4 du PLU
Art. 2AU 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	Aucune prescription	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</i>	Limites latérales : Implantation sur ou deux limites latérales Marges d'isolement = 5 m minimum H/2 et 2,50 m minimum sous conditions particulières Autres limites séparatives : 5 m minimum
Art. 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 9 : Emprise Au sol :	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 11:Aspect extérieur et aménagement des abords	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 12 : Obligation en matière de stationnement	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	Aucune prescription		Non réglementé
Art. 2AU 14 : COS et transfert ou report de COS	Aucune prescription		Non réglementé

D. Présentation des objectifs et des règles des zones naturelles et forestières N

Peuvent être classées en zone N les secteurs équipés ou non de la commune à protéger en raison de :

- *la qualité des sites, des milieux naturels, et des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique, ou écologique,*
- *leur caractère d'espaces naturels.*

1. Dispositions applicables à la zone naturelle « N »

a) Caractère et vocation de la zone N

Il s'agit de zones strictement inconstructibles, équipées ou non, à protéger en raison de leurs qualités à la fois naturelles et paysagères, pour leur caractère d'espace naturel, et l'exploitation forestière ou agricole.

La zone N couvre :

- La rive gauche de la Seine,
- Les berges de Seine sur la rive droite,
- Le coteau boisé,
- Le secteur agricole de la Mardelle,
- Le secteur d'équipements publics et d'intérêt collectif couvrant la base de loisirs René Chollet, en bord de Seine au sud de la commune.

Le règlement de cette zone s'attache à maintenir le caractère naturel boisé, ou agricole, et l'identité de la zone (paysage).

La zone comprend des espaces boisés classés où les défrichements, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application du code forestier.

Elle correspond également à des secteurs inondables de la vallée de la Seine, soumise aux dispositions du PPRi, ou le risque inondation ne doit pas être aggravé.

Les objectifs et les règles sont décrits dans le tableau ci-après.

b) Caractéristiques générales du règlement : ZONE N

	Zone ND au POS 1986	Objectifs PLU	Traduction PLU à valider
Vocation de la zone	Zone constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent.	<p>Reconduction de la majorité des zones N.</p> <p>Protéger les espaces naturels de la commune pour des motifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • protection des paysages et du caractère des sentes, • lutte contre l'érosion, et limitation de l'exposition au risque de mouvement de terrain des constructions et des populations, • limiter la consommation des espaces naturels, notamment lorsqu'ils ne présentent pas d'accès, ni de desserte correcte par les réseaux. • Protéger les espaces naturels de la commune • Stopper le mitage, • Permettre l'aménagement de la voie verte • Encadrer les équipements publics compatibles avec les espaces naturels (cimetières, stade ...) 	<p>Zone naturelle à protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments qui la composent.</p> <p>La zone N comprend un secteur Nℓ destiné aux équipements publics, avec des prescriptions particulières figurant aux articles 1 et 2 du règlement.</p>
Art. N 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	<p>Interdits (article 2 au POS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Établissements et dépôts de toute nature, • Division ayant pour effet de créer un ou des lots constructibles habitation • Carrières et décharges. • Défrichement dans les EBC, • Stationnement caravanes. 	<p>Continuité</p> <p>Création d'une zone Nℓ pour les équipements publics (base de loisirs)</p>	<p>Interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitations, sauf cas autorisés à l'article Nℓ 2 • Hébergement hôtelier, • Commerces, • Bureaux • Locaux industriels et artisanaux, • Activités agricoles et d'élevage sauf cas autorisé en N 2 • Stationnement caravanes sauf 1 • Aménagement de terrains de camping • Habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, • Parcs d'attraction, aires de jeux et sport ouverts au public, sauf en secteur Nℓ, (cas autorisé en N 2), • Piscine • Carrières • Décharges • Dépôts de toute nature • Disposition pour EBC
Art. N 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions	<p>Admis (article 1 au POS) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension de constructions existantes à usage d'habitation, sans création d'un nouveau logement, sauf abri de jardin, locaux abri, constructions provisoires, caravanes, construction SHON inf. à 60m². • Équipements publics ou d'intérêt général • Équipements de tourisme et loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, • Clôtures • Coupes ou abattage d'arbres • Démolition de bâtiments ou clôtures 	<p>Continuité</p> <p>Ne pas dénaturer le paysage et le cadre de vie</p> <p>Permettre l'évolution des constructions existantes jusqu'à une certaine limite de surface de plancher</p> <p>Éviter toute atteinte aux espaces naturels de la commune</p> <p>Permettre le développement des équipements publics compatibles avec la zone dans l'emprise foncière de la base de loisirs</p>	<p>Soumis à conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affouillements et exhaussements liés aux travaux de constructions ou aménagement paysager, • Équipements publics et d'intérêt collectif, compatibles avec la zone. <p>Zone N sauf secteur Nℓ</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension des habitations existantes de surface de plancher supérieure à 60m², sans création de nouveau logement et dans la limite de 150m² de surface de plancher après extension • Modification ou extension de constructions agricoles

	<ul style="list-style-type: none"> • Stationnement de caravanes sur des terrains aménagés • Affouillements et exhaussements des sols liés aux travaux de construction et aménagement paysager des espaces non construits. Protections risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> • EBC 		existantes secteur N1 uniquement, et sous réserve de ne pas aggraver le risque inondation : <ul style="list-style-type: none"> • aménagement de terrains d'activités de sport et loisirs ouverts au public, • Les aires de stationnement liées aux activités autorisées, à condition d'avoir une imperméabilisation limitée du sol, • habitation à caractère de logement de fonction, ou destinée à la surveillance, gardiennage fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif. (constructions intégrées aux bâtiments des établissements concernés). Protection, risques et nuisances : <ul style="list-style-type: none"> - Isolement acoustique aux abords des voies répertoriées - PEB - Carrières - Risque de mouvement de terrain gypse - Risque de mouvement de terrain différentiel sécheresse - Risque d'inondation pluviale, - Protection du patrimoine archéologique - Protection des éléments remarquables - EBC - Risque d'exposition au plomb. - Canalisation transport matières dangereuses. - Inondation PPRI de la Seine - Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides
Art. N 3 : Conditions de desserte et d'accès	Terrains destinés à une forme d'occupation du sol article 1 accès à une voie publique ou privée directement ou passage aménagé sur terrain voisin (art 682 code civil). Accès caractéristiques liées à commodité, sécurité, circulation, accès, défense contre l'incendie.	<i>Assurer des conditions de desserte minimum pour l'existant.</i>	Desserte voies publiques et privées répondant à l'importance et à la destination des bâtiments desservis, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie
Art. N 4 : Conditions de desserte par les réseaux	Alimentation obligatoire : Raccordement au réseau public ou captage, forage puits (réglementation) Assainissement : si branchement au réseau impossible, évacuation par canalisations souterraines vers dispositif de traitement Evacuation eaux non traitées dans fossés cours d'eau égouts pluviaux interdite	<i>Réglementer la viabilisation des terrains constructibles et le bon fonctionnement des réseaux.</i> <i>Gestion des eaux de ruissellement.</i> <i>Gestion des déchets</i>	Eau potable : raccordement au réseau public si besoin eau Réseau séparatif pour toute construction nouvelle. Zones de risques carrières / gypse : collecte sans infiltration Assainissement, eaux usées : réseau public, ou si absent assainissement individuel. Prétraitement des eaux résiduelles industrielles. Eaux pluviales : écoulement vers le réseau public ou gestion à la parcelle au moyen de solutions alternatives. Autres réseaux : raccordement par ouvrages souterrains antenne collective de télévision pour groupe de + 20 logts. Prévoir locaux pour le stockage des déchets, prescriptions pour déchets d'activités.
Art. N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	Aucune prescription		Non réglementé
Art. N 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation suivant marges de recul indiquées au plan Si aucun recul ne figure au plan : recul de 10 m de l'alignement ou limite d'emprise. <i>Exceptions :</i> - équipements publics ou d'intérêt général, liés à voirie réseaux divers.	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone</i>	Implantation en retrait minimum de 10 m Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 10 m.

Art. N 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives	4 m minimum pour les habitations 6m pour les autres bâtiments <i>Exceptions :</i> - équipements publics ou d'intérêt général, liés à voirie réseaux divers.	<i>Article obligatoire</i> <i>Préserver les caractéristiques et le paysage de la zone</i>	Limites latérales : marge d'isolement = H et minimum 6m Autres limites séparatives : minimum 6m Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
Art. N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise	Aucune prescription.	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage de la commune</i>	Non réglementé
Art. N 9 : Emprise Au sol :	Aucune prescription	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Gérer les ruissellements et secteurs d'infiltration La gestion de la densité bâtie est assurée par l'instauration d'un coefficient d'espaces verts (voir article 13).</i>	Non réglementé
Art. N 10 : Hauteur maximale des constructions	Hauteur maximale : 7m Terrains en pente : hauteur prise en amont 7m et en aval 8,50m. <i>Exception :</i> équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers si nécessités techniques d'utilisation	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage de la commune.</i> <i>Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines</i>	Hauteur totale maximale 8 m au faitage Exception : équipements publics ou d'intérêt collectif
Art. N 11: Aspect extérieur et aménagement des abords	Ne pas porter atteinte au caractère à l'intérêt des lieux, au site et paysages.	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage de la commune. Détailler l'article 11 pour préserver les caractéristiques architecturales de la zone.</i> <i>Impact sur l'espace extérieur public ;</i>	Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Unité d'aspect et de volume, couleur dominante foncée des bâtiments. Clôtures sur voie : unité d'aspect avec clôtures existantes. 1,80 m max. et pas de partie pleine sur + de 1/3 de la hauteur, 0 à 0,30 m toujours pleine, moellons de pays apparents maçonnerie enduite, compteurs et boîtes intégrés. Clôture en limite séparative 1,80m max non pleine doublée d'une haie. En zone inondable : grillage de couleur verte + poteaux et soubassements maçonnés 0,20 m max, Haut. totale max 2 m Élément remarquable article L.123-1-5-6° et 7° conservés ou reconstruits à l'identique
Art. N 12 : Obligation en matière de stationnement	stationnement correspondant aux besoins des constructions, en dehors des voies publiques et annexe III.	<i>Favoriser un stationnement à la parcelle, favoriser les modes de déplacements alternatifs</i>	Besoins assurés en dehors des voies publiques
Art. N 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation	Arbres de haute tige fruitiers et essences locales accompagnant les constructions pour assurer l'intégration dans le paysage Espaces boisés classés Interdits : Constructions et tout mode d'occupation compromettant conservation protection ou création des boisements demandes d'autorisation de défrichement rejetées. Coupe ou abattage d'arbres soumis à autorisation préfectorale.	<i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune.</i> <i>Favoriser la biodiversité.</i> <i>Contrôler l'imperméabilisation des sols</i>	Plantation d'arbres de haute tige fruitiers ou essences locales, intégration au paysage et cadre de vie, harmonie avec l'environnement Plantation conservées au maximum, sujet abattu remplacé Partie de terrain non construite non occupée, maintenue en espace vert avec au moins 1 arbre de haute tige par 200 m ² d'espace non construit. Installations techniques masquées par haies et arbres de haute tige essence locale haies champêtres Stationnement + de 4 emplacements : 1 arbre de haute tige par 100 m ² Jardins sur dalle 50 – 70 cm Espaces boisés classés
Art. N 14 : COS et transfert ou report de COS	COS nul SHON construction après extension inf. à 250m ² . <i>Exception :</i> équipements publics ou d'intérêt général voirie réseaux divers	<i>Zone à constructibilité très limitée, COS inutile</i>	Non réglementé

III. CAPACITE ET TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

A. SURFACES DES ZONES DU PLU :

POS 1986		
ZONE	SURFACE(ha)	%
UA	3,30	1,63
UE	4,10	2,03
UG	65,00	32,18
dont UGa	4,70	2,33
UH	27,10	13,42
UY	3,00	1,49
		0,00
TOTAL ZONE U	102,50	50,74
NA	3,40	1,68
NAa	3,10	1,53
TOTAL NA	6,50	3,22
ND	55,00	27,23
la Seine	38,00	18,81
TOTAL ZONE ND	93,00	46,04
EBC	32,50	
ER		
TOTAL	202,00	100,00
surface INSEE	202	

PLU 2012		
ZONE	SURFACE(ha)	%
UA	12,67	6,3
dont UAa	7,92	3,9
UE	3,16	1,6
UG	74,69	37,0
dont UGa	5,25	2,6
UH	25,51	12,6
TOTAL ZONE U	116,03	57,4
1AU	0,50	0,2
2AU	2,10	1,0
		0,0
TOTAL AU	2,60	1,3
		0,0
NI	6,52	3,2
N	38,85	19,2
la Seine	38,00	18,8
TOTAL ZONE N	83,37	41,3
EBC	24,23	
ER	9,10	
TOTAL	202,00	100
surface INSEE	202	

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

La zone UA est étendue pour permettre une densification du secteur Gare.
Les zones urbaines reprennent, principalement en zone UG, les surfaces en zone UY.
La zone NA du POS a été réalisée. Sa surface est intégrée en zone UG.

Compte tenu de la protection d'espace naturel pour conserver des coulées vertes, et protéger les bords de Seine, les zones AU sont réduites.

Compte tenu qu'une partie des EBC sont repris sous forme d'éléments remarquables en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme, leur surface diminue. Pour autant, les espaces naturels restent protégés.

Les capacités du Plan local d'urbanisme sont en cohérence avec les objectifs d'évolution projetée, et la demande à l'horizon 2020/2025.

Le Plan local d'urbanisme est compatible avec les servitudes d'utilités publiques, et les prescriptions des documents supra communaux applicables au territoire.

IV. LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Au-delà du zonage, les inscriptions graphiques permettent de prendre en compte certains éléments de la commune. Ils entraînent des spécificités dans le règlement, pour chaque zone concernée.

On distingue des inscriptions pour :

- **Les emplacements réservés,**
- **Secteur de mixité sociale,**
- **La protection des éléments remarquables (espaces verts et patrimoine bâti),**
- **Les Espaces Boisés Classés**
- **Prérogatives pouvant figurer au plan de zonage,**
- **Les secteurs soumis aux risques.**

A. LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenue par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen termes pour la création d'équipements publics, la création et l'élargissement de voirie, l'aménagement d'accès, de circulations douces ou cheminements piétonniers, ainsi que pour la réalisation de logements sociaux.

Ils ont pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Il permet de lutter contre toute spéculation foncière dont pourrait faire l'objet les terrains intéressés.

La liste des emplacements réservés de la Frette-sur-Seine a fait l'objet de mise à jour lors de modification du POS à plusieurs reprises.

Un emplacement réservé A est reconduit pour l'élargissement de la rue de la Ville de Paris. Les autres élargissements prévus dans l'ancien ER A ne sont pas reconduits car réalisés ou plus nécessaires.

L'emplacement réservé B pour l'élargissement de la RD 392 au bénéfice du Conseil général du Val d'Oise est reconduit avec une réduction de largeur à 18 m contre 24 m précédemment suite à la révision du projet en 2003 par le Conseil général du Val d'Oise.

L'emplacement réservé C, initialement prévu pour un garage/atelier municipal, puis pour l'office de tourisme dans le POS est supprimé. Le nouvel emplacement réservé C a vocation à créer un parking, et un accueil périscolaire pour le groupe scolaire A. Briand.

L'ancien ER D (extension du groupe scolaire A. Briand est consommé).

Les emplacements réservés D et F du PLU sont positionnés pour la création de logements sociaux.

L'emplacement réservé D accueillera un taux de logement social de 100 % du nombre de logement créés.

L'ER F reprend une partie de l'ancien ER E surdimensionné pour l'extension du groupe scolaire Calmette dans le POS. Il accueillera un taux de logement social de 50 % du nombre de logement créés.

Le reste de l'emplacement réservé E est reconduit avec modification de l'objet pour permettre l'extension du groupe scolaire Calmette, et l'aménagement d'une zone de dépose minute / parking.

L'emplacement réservé G est nouveau. Il est créé pour l'aménagement de la voirie nouvelle desservant la zone 1AU (la Mardelle) (Il reprend l'objet de l'ancien ER F, avec une emprise réduite).

Les aménagements et équipements prévus dans les zones AU ne font pas l'objet de réserves dans l'attente de l'établissement de plans d'aménagement d'ensemble.

La liste ci-dessous permet d'identifier l'objet et le bénéficiaire des emplacements réservés localisés sur le plan de zonage de la commune :

Repère au plan	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaires (services ou collectivités chargés d'acheter le terrain)	Superficie de l'emplacement
A	Élargissement de la rue de la Ville de Paris pour emprise totale de 8 m	Commune	662 m ²
B	Élargissement à 18 m de la RD 392	Conseil général du Val d'Oise	117 m ²
C	Création de parking et d'un accueil scolaire ou périscolaire	Commune	437 m ²
D	Opération de logements sociaux (100% du nombre de logements créés), Angle rue de la Gare / RD 392	Commune	795 m ²
E	Extension du groupe scolaire Calmette création de parking,	Commune	1 500 m ²
F	Création de logements sociaux (50% du nombre de logements créés)	Commune	4 382 m ²
G	Aménagement de voirie Zone 1 AU de la Mardelle	Commune	1 184 m ²
Total			9 077 m²

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

Au total les emplacements réservés couvrent environ 0,9 hectares (9 077 m²).

B. SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

En application de l'article L.123-1-5-16 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Pour répondre aux orientations du PADD, et au besoin de création de logement social dans la commune, un secteur UAa définissant des objectifs de mixité sociale est mis en place secteur de la RD 392 et de la gare. Ce secteur présente une bonne accessibilité, y compris par les transports en commun, et un potentiel de renouvellement urbain du fait de l'âge du bâti bordant la voie. De plus, l'élargissement programmé de la voie vers l'est (territoire de Montigny et Cormeilles) s'accompagnera d'opération de renouvellement urbain.

A l'intérieur de ce secteur de mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements comprenant la création de plus de deux logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

C. LA PROTECTION DES ESPACES VERTS

1. Les éléments et ensembles végétaux protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme en vertu de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme « peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime particulier.

Au-delà de ces qualités esthétiques, l'espace boisé présente un intérêt essentiel sur le plan biologique permettant d'absorber le carbone et les poussières et de protéger contre les nuisances sonores.

De plus, les espaces boisés constituent une ressource de matière première pour la production de bois. A ce titre, les bois sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5-7.

N°	Désignation	Description
1	Réseau de sentes	Paysage communal
3	Ancien port au plâtre	Patrimoine vernaculaire
5	Effet de talus rue de la gare	Repère paysager
6	Quai de Seine	Paysage communal (<i>anciennement en EBC au POS</i>)
30	Coteau boisé sente des Verjus	Paysage communal / intérêt régional

Les éléments remarquables sont présentés dans un rapport spécifique dans les annexes (pièce 7).

2. Les espaces boisés classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU, qui présentent un intérêt tel que la législation générale résultant du Code Forestier a paru insuffisante pour assurer leur préservation, sans compter que leur finalité est aussi de prévoir des boisements futurs. Au-delà de ces qualités esthétiques, l'espace boisé présente un intérêt essentiel sur le plan biologique permettant d'absorber le carbone et les poussières et de protéger contre les nuisances sonores.

En vertu de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, « le PLU peut classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au 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, des plantations d'alignement »

Le changement d'affectation et toutes les utilisations du sol qui risqueraient de porter atteinte au boisement sont interdits. Il en est ainsi des permis de construire (même sans coupe et abattage d'arbres), autorisations de lotir, installations classées, campings, clôtures, stationnement de caravanes, carrières et bien sûr des défrichements.

Ces interdictions touchent aussi bien les espaces déjà boisés –quand bien même aucun arbre ne serait coupé- que ceux qui ne sont pas encore boisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. N'y est pas soumis l'enlèvement des bois dangereux, des chablis et des bois morts.

Pour protéger les massifs boisés et les ensembles d'arbres (parc public ou jardin), qui caractérisent le paysage de la Frette-sur-Seine, les bois suivants sont classés :

- l'ensemble des espaces plantés sur la rive gauche,
- Une partie du coteau boisé au sud de la commune (entre la Cote à Boivin et la Sente de la Mardelle).

Par rapport au POS de 1986, les berges de Seine qui présentaient une protection comme EBC sont protégées en application de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

En conséquence, les surfaces correspondantes en EBC sont déclassées, cette protection se substituant à l'EBC en permettant plus de souplesse dans la réalisation d'aménagement.

La surface des espaces boisés classés passe de 32,5 hectares dans le POS de 1986 à 24,2 hectares du territoire dans le PLU (- 8,3 ha).

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

D. LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le Plan local d'urbanisme en vertu de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme « peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés au plan de zonage sont alors soumis à autorisation préalable, s'ils ne sont pas déjà soumis à un régime.

Les éléments remarquables étant déjà protégés, car en site classé, il n'a pas été retenu de les protéger davantage.

1. Éléments architecturaux protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme :

Au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme, la commune a choisi de protéger de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine bâti ; éléments architecturaux, ensembles architecturaux et secteurs archéologiques en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les prescriptions se rapportant à leur protection sont édictées dans le règlement des zones dans lesquelles ces éléments remarquables se situent.

En conséquence, les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Cette protection touche les éléments suivants :

N°	Désignation	Description
1	Eglise Saint-Nicolas	Patrimoine vernaculaire de la commune, repère paysager.
2	Monument aux morts	
3	Mairie	Patrimoine vernaculaire de la commune
4	Salle des fêtes	Ancienne extension de l'école
5	Groupe scolaire Aristide Briand	Bâtiment d'architecte à caractère monumental
6	Viaduc du Grand Ravin	XIX ^{ème} siècle, repère paysager
7	Aqueduc	Repère paysager
8	Atelier d'Albert Marquet	Patrimoine historique
9	Atelier d'Alfred Marie Le Petit	Patrimoine historique
10	Maison de Jacques Chardonne	Patrimoine historique
11	Maison de Polin	Patrimoine historique
12	L'ermitage Saint Nicolas	Habitation traditionnelle
13	Villa les Iris et maison de gardien	Patrimoine historique et vernaculaire
14	La Gardienne	Patrimoine historique
15	Maisons remarquables	Ensemble de constructions rue de la gare
16	Villas Remarquables	Patrimoine rue des prés
17	Maison rurale	Patrimoine vernaculaire. Construction en matériaux locaux
18	Maison quai de Seine	Patrimoine remarquable
19	Maison Brique	Patrimoine remarquable
20	Maison ronde	Patrimoine remarquable
21	Gare	Patrimoine vernaculaire
22	Maison et portail	Maison de villégiature
23	Maison et grille	Architecture éclectique
24	Maisons Lecoœur	Patrimoine historique
25	Cimetière	

Les éléments remarquables sont présentés dans un rapport spécifique dans les annexes (pièce 7).

E. ZONES DE SENSIBILITE ARCHEOLOGIQUE :

Sur l'ensemble du territoire s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine) à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologie.

Les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier) relatives aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

Une carte présentant les zones de sensibilité archéologique est jointe dans les pièces annexes du PLU :

- Les bords de Seine (fossilisation des vestiges, dépôts de crues),
- Le cimetière aux Anglais (nécropole médiévale),
- Le Tartre Mulet (possible motte féodale).

Le règlement rappelle cette disposition pour toutes les zones dans le chapitre « protection risque et nuisances » des articles 2.

V. PREROGATIVES POUVANT FIGURER AU PLU

A. ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet de protéger le domaine public contre les empiètements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies.

Les plans d'alignements communaux restant en vigueur sont reconduits. La liste est annexée au PLU et ils figurent sur la carte des servitudes d'utilité publique.

Les autres alignements sont repris au PLU sous forme d'emplacements réservés (élargissement de la RD 392, élargissement de la rue de la Ville de Paris).

B. LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Le droit de préemption urbain peut couvrir la totalité de la zone urbanisée de la commune, c'est-à-dire l'ensemble des zones U et AU.

Il constitue à la fois :

- un moyen d'acquisition par les communes ou leurs délégataires de biens immobiliers, par substitution à des acquéreurs éventuels à l'occasion d'aliénations volontaires à titre onéreux.
- une source d'information et de mesure du marché immobilier local.

Le périmètre du Droit de Préemption Urbain couvre l'ensemble des zones U et AU.

Il sera institué par délibération spécifique de la commune après l'approbation du PLU.

C. PARTICIPATION POUR VOIRIES ET RESEAUX

La commune peut délibérer pour mettre en place la Participation pour Voirie et Réseaux (PVR), de manière générale, puis par délibérations ultérieures par rues ou secteurs. La PVR est répartie au prorata de la superficie des terrains nouvellement desservis, pondéré par les droits à construire (COS, terrain situé entre 60 m et 100 m) ; Les réseaux concernés sont : voies, éclairage public, eau potable, assainissement, eaux pluviales, électricité, et passage souterrain de communication.

La PVR ou une taxe d'aménagement spécifique pourra être instituée par délibération spécifique de la commune après l'approbation du PLU.

D. LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

1. Le bruit aux abords des voies de transports terrestres

Cinq infrastructures sont classées comme génératrices de bruit :

- la voie de chemin de fer (catégorie 1).
- la RD 392 (catégorie 3),
- l'Avenue des Lilas, la rue d'Argenteuil et le quai de Seine pour partie (catégories 4 et 5)

Toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au plan de zonage et respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001.

S'ajoute le PEB (plan d'exposition au bruit) de l'aérodrome Charles-de-Gaulle (zone D).

La compatibilité avec le PEB est exposée dans la partie 7 du présent rapport.

2. Les axes de ruissellement

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan de zonage par une inscription graphique. Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes.

En conséquence, il est interdit de construire dans l'axe de ruissellement des eaux pluviales et il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Dans toutes les zones urbaines ou zones à urbaniser, les eaux sont canalisées par les voiries et réseaux existants.

On recommande que toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement soient évités de ne pas obstruer les axes d'écoulement. Cette mesure vise à limiter l'exposition des biens et des personnes au risque et à éviter d'aggraver le risque.

En zones urbaines, où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, on recommande de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

3. Les risques de mouvements de terrain :

Dans les différents secteurs exposés au risque mouvement de terrain, quel que soit le risque identifié (secteur de carrières, risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse, risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles, et zones humides), le règlement du PLU présente l'information, et indique que le constructeurs doit prendre toutes les dispositions pour ne pas exposer la construction au risque.

4. Les installations générant des périmètres d'éloignement

Pas d'installation de ce type (ICPE, périmètre au titre du RSD) recensées sur la commune.

PARTIE 7 :

COMPATIBILITÉ AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU est réalisé en application du cadre législatif et plus particulièrement de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH), qui préconisent l'équilibre entre développement et renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et l'utilisation économe et maîtrisée des espaces.

Il doit être compatible avec les documents supra-communaux suivants :

- Le SDRIF en vigueur : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994,
- Le PEB : Plan d'Exposition au Bruit,
- Le PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France,
- Le SDAGE Seine Normandie : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,
- Le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage,
- Les servitudes d'utilité publique,
- Le PPRI vallée de la Seine : Plan de Prévention des Risques d'Inondation,
- L'OIN Seine AVAL : Opération d'Intérêt National,
- Le SRCAE (Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) de la Région Ile-de-France, qui est en cours d'élaboration,
- Le PCET (Plans climat énergie territoriaux) : en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du Parisis.

Et intégrer :

- Les SUP : Servitudes d'Utilité Publique,

Il n'y a ni SCOT (Schéma de Cohérence territoriale) qui vise à préserver les équilibres entre zone urbaine, industrielle, touristique, agricole et naturelle, ni PLH (Programme Local de l'Habitat) qui indique les moyens fonciers de la commune.

La communauté de communes transformée en communauté d'agglomération au 1^{er} janvier 2011 doit établir un PLH.

Cette partie montre comment le PLU est compatible avec ces différents niveaux de contraintes supra-communales.

I. LE CADRE LÉGISLATIF :

a. Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme :

⇒ **L'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme :**

Comme décrit dans les pages précédentes, la présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de protection et d'aménagement édictés par l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme, en particulier en matière de :

- limitation de l'utilisation de l'espace,
- maîtrise des besoins de déplacements,
- préservation / protection des espaces naturels,
- protection des sites et paysages,
- prévention des risques naturels,
- prévision de zones destinées à l'habitat et aux activités pour les besoins présents et futurs.

Par ailleurs, l'ensemble des dispositions du PLU organise la coexistence des différentes fonctions urbaines - habitat, équipements collectifs, artisanat, bureaux et services -. Certaines zones sont ainsi préférentiellement destinées à l'habitat résidentiel, d'autres aux équipements publics.

Elles sont situées à proximité de zones déjà urbanisées ce qui facilite la continuité des réseaux déjà existants, ou s'intègrent dans le tissu urbain existant afin de limiter la consommation d'espace et de répondre à des impératifs de renouvellement urbain.

⇒ **L'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme modifié par les lois n°94-112 du 9 février 1994 et n°95-115 du 4 février 1995 :**

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de préservation de la qualité des paysages et de maîtrise de leur évolution définis par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier par l'instauration au plan de zonage et au règlement de :

- La délimitation de zones urbaines et à urbaniser en fonction de l'activité et l'usage dominant préexistant ou souhaité (zones U et AU),
- La définition des types d'occupation interdites et admises sous condition dans chaque zone (articles 1 et 2 du règlement),
- La prise en compte du mode d'assainissement adapté à chaque site (articles 4 et 5 du règlement).
- La définition, en fonction des situations locales, des règles concernant le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature (article 6 à 9 du règlement).
- Des dispositions réglementant l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement), des aménagements des abords (articles 12 et 13 du règlement),
- La réglementation des reconstructions et de l'aménagement des bâtiments existants, notamment en zone naturelle),
- La création de tracés de voies routières et piétonnes nouvelles figurant au plan de zonage sous forme d'emplacements réservés,
- Le classement en zone N des sites et espaces naturels les plus sensibles ou les plus remarquables.

⇒ **L'article L.111.1-4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la LOI N° 95/01 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) :**

L'article L.111.1-4 du Code de l'urbanisme vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes.

La commune de la Frette-sur-Seine n'est pas concernée par cette disposition du fait de la nature des voies qui la traverse.

⇒ **Loi n°95.101 du 02 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et Loi n°93.24 du 08 Janvier 1993 relative à la qualité des paysages et leur mise en valeur :**

La présente élaboration du Plan Local d'Urbanisme respecte les principes généraux de ces deux lois :

- En préservant les espaces naturels boisés par un classement adapté : zonage N en particulier dans le secteur concerné par le site inscrit,
- En favorisant un tissu urbain dense, limitant l'étalement urbain,
- En inscrivant en zone N les espaces boisés et en classant en espace boisé classé les bois les plus remarquables du coteau et de la vallée,
- En protégeant quelques éléments remarquables identitaires de la commune par une inscription graphique au titre du L.123-1-5-6 et 7 du Code de l'urbanisme,
- En imposant dans les zones à urbaniser (zones AU) des orientations d'aménagement et de programmation.

II. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE⁷

Le SDRIF définit sur 25 ans l'évolution de l'Île-de-France en terme d'aménagement de l'espace, d'évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire régional et de ses différentes parties.

Le SDRIF est un document qui définit, pour une durée d'environ vingt cinq ans, l'avenir possible et souhaitable de la région Île-de-France, à la fois en termes d'aménagement de l'espace et en termes d'évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire régional et de ses différentes parties. Il définit à ce titre un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire, dans toutes ses dimensions : habitat, transports, développement économique, préservation de l'environnement, implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale. Il constitue également un projet d'ensemble pour les différents acteurs franciliens. En effet, le Conseil régional d'Île-de-France a choisi de faire de la révision du Schéma directeur de 1994 une démarche inédite de concertation, permettant de produire une réflexion collective sur ce que doit être la métropole régionale et de mieux intégrer les enjeux du quotidien des Franciliens.

Le SDRIF remplit ces missions grâce à sa position particulière dans le code de l'urbanisme (contexte juridique et institutionnel renouvelé). Il est à la fois :

- un document d'aménagement du territoire, c'est-à-dire qu'il constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique mettant en cohérence sur le territoire régional l'ensemble des composantes de l'aménagement et de ses acteurs. Il tient ainsi lieu de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire (SRADT),
- un document d'urbanisme prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

-

Le SDRIF a donc pour fonctions de :

- formaliser une stratégie d'aménagement et de développement régional,
- fournir un outil de la maîtrise spatiale du territoire francilien,
- orienter et encadrer les documents d'échelle régionale tels que le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) et les documents d'urbanisme locaux tels que les Schémas de cohérence territoriale (SCOT) ou les Plans locaux d'urbanisme (PLU) quand il n'y a pas de SCOT.

Depuis décembre 2007, le SDRIF est en cours de révision.

⁷ <http://www.iledefrance.fr/missions-et-competences/amenagement-transport/le-sdrif/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france/>

Outil de planification et d'organisation de l'espace régional, le futur SDRIF propose une vision stratégique à long terme pour préparer dès aujourd'hui l'Île-de-France de 2030. Logement, services, déplacements, activité, loisirs, qualité de l'air, espaces naturels sont autant d'éléments de la vie quotidienne pris en compte pour définir l'avenir de la région.

Adopté le 25 septembre 2008, le rapport de projet de SDRIF, constitue un document-cadre de référence pour l'aménagement et le développement de la région.

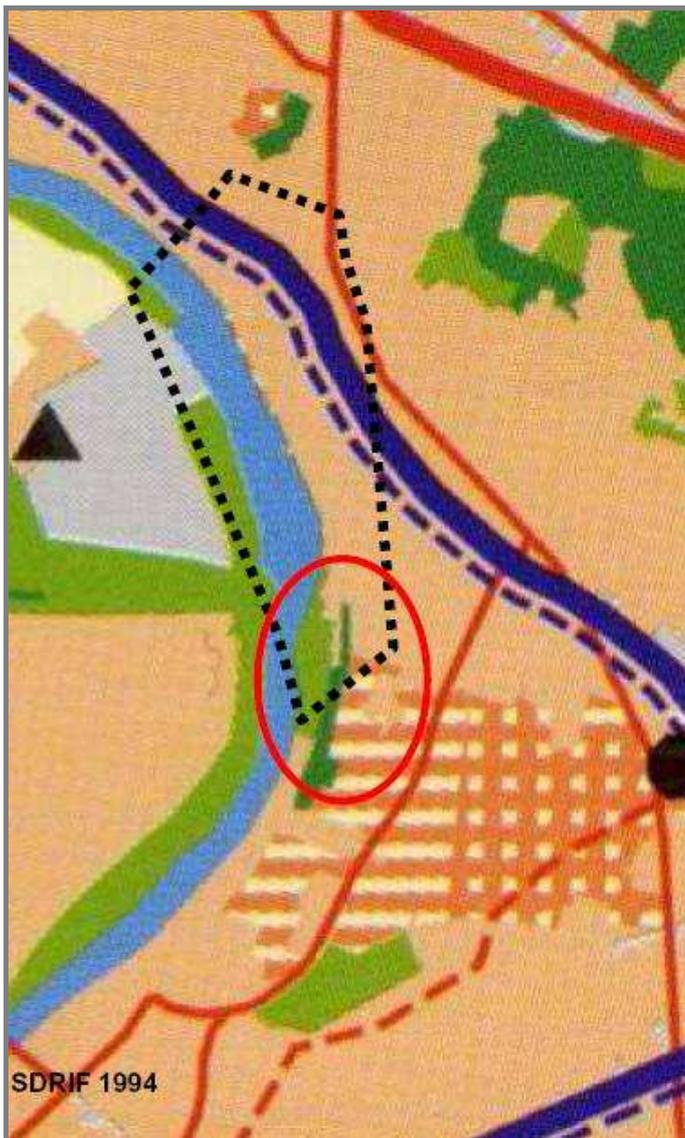
Pour favoriser l'égalité sociale et territoriale, anticiper les mutations climatiques et énergétiques, et développer le dynamisme et l'attractivité de la région, le SDRIF fixe plusieurs objectifs, dans une démarche globale de développement durable. Trois d'entre eux se distinguent :

- **Création de 60 000 logements neufs par an** : la Région souhaite fixer la moyenne des logements sociaux par commune à 30 % (23 % actuellement).
- **Préservation des espaces agricoles et forestiers** : plus des deux tiers de nouveaux logements devront sortir de terre dans l'agglomération parisienne. Préserver la biodiversité fait partie des critères qui ont permis d'établir une carte concernant les zones constructibles et limitant l'étalement urbain.
- **Développement des transports en commun** : une ville plus compacte nécessite des transports publics efficaces et une circulation automobile maîtrisée. Pour y parvenir, plus de 70 projets de transports en commun sont recensés d'ici 2030 dans le projet de SDRIF.

Ce projet est le fruit d'une longue concertation : le projet de SDRIF a ainsi été soumis aux huit départements et au Conseil économique et social de la Région Île-de-France.

Conformément à l'accord intervenu avec le Gouvernement le 26 janvier 2011, le SDRIF sera remis en révision pour y intégrer notamment les projets du schéma de transport du Grand Paris Express.

Le projet de SDRIF 2008 révisé a été arrêté par le conseil régional d'Île-de-France le 25 octobre 2012. Une fois approuvé, la commune de La Frette-sur-Seine pourra mettre en conformité son PLU avec le nouveau SDRIF, si nécessaire, dans un délai de 3 ans à compter de son entrée en vigueur.



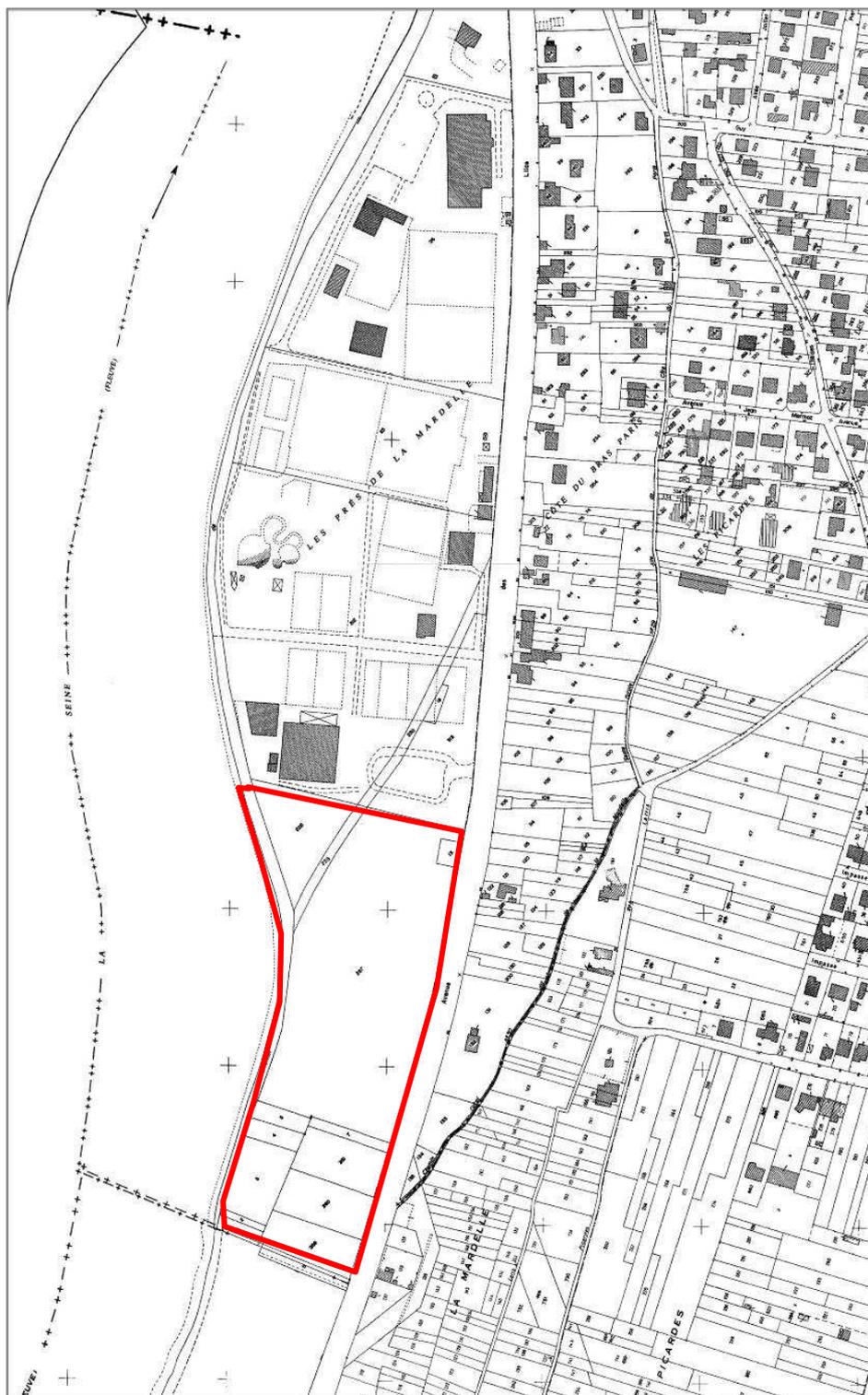
Le projet de territoire établi par le PLU est compatible avec le SDRIF en vigueur et ne présente pas d'incompatibilité avec le projet de SDRIF en cours de révision. En effet, il permet d'atteindre les objectifs suivants :

- Respect de la forme urbaine, résidentiel pavillonnaire, donc de l'identité de la commune,
- Densification des secteurs centraux : gare / RD392
- Développement des secteurs à urbaniser : zone 1AU de la Mardelle,
- Reconduction de la zone de projet NAa du POS : zone 2AU des Lilas, avec présentation de compensation comme exposé ci-après.

Le secteur de « l'Avenue des Lilas » (zone 2AU) Compatibilité avec le SDRIF 1994

1. Localisation de la zone de projet :

Le secteur de l'avenue des Lilas est en section AK et comprend les parcelles n°1, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 226, 227, 229, 259, 260, et 261, pour une superficie de près de 3 hectares.





2. Application du SDRIF 1994 :

L'essentiel du territoire communal de La Frette-sur-Seine est inscrit au SDRIF comme espace urbanisé.

Le secteur de l'Avenue des Lilas n'apparaît pas comme secteur urbanisable au SDRIF de 1994. Il est inscrit en espace paysager ou espace vert (*définition p.59 du SDRIF*).

On distingue, selon la légende du SDRIF 94 :

Espace urbanisé :

Ensemble des zones urbaines, y compris une partie des coteaux boisés bordant la sente des Verjus au droit de l'église, les quais de Seine et le nord de la base de loisirs.

Emprise technique :

Sur la rive gauche de la Seine, installation d'assainissement gérée par le SIAAP.

Espace partiellement urbanisable :

Secteur de la Mardelle, en limite de Cormeilles en Parisis, et une fine bande correspondant à une partie des quais de Seine.

Espace paysager ou espace vert :

La rive gauche de la Seine et divers espaces naturels.

L'inscription en espace paysager ne signifie pas que la zone est dépourvue d'équipements ou d'éléments anthropiques. En l'occurrence, les espaces paysagers de la Frette comprennent le secteur de projet constitué de :

- L'aménagement de la base de loisirs René CHOLLET,
- L'implantation d'activités dans la partie sud (transformation et commerce de pneus),
- Une artificialisation du site de projet par remblais.



Bois ou forêt :

Partie sud du coteau boisé surplombant la base de loisirs et le secteur de l'Avenue des Lilas.

Destination générale des sols

PRÉFECTURE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT

Echelle : 1/150 000
0 2 4 6 8 10km

Nota : Les indications nécessaires à une utilisation correcte de la carte figurent dans l'avertissement.

URBANISATION

- Paris / Pôle important de proche couronne
- Pôle d'intérêt régional
- Ville trait d'union
- Espace urbanisé
- Espace urbanisable
- Espace partiellement urbanisable

ENVIRONNEMENT

- Bois ou forêt
- Espace paysager ou espace vert
- Espace vert à créer
- Espace agricole
- Réseau hydrographique
- Centre de production d'eau potable existant
- Centre de traitement des eaux usées existant
- Centre de traitement des déchets existant
- Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale	—	—	—	—	—	—
Voirie rapide	—	—	—	—	—	—
Voirie de désenclavement	—	—	—	—	—	—
<i>(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé</i>						
Transports en commun						
Réseau ferré d'intérêt régional	—	—	—	—	—	—
Réseau métropolitain	—	—	—	—	—	—
Site propre structurant	—	—	—	—	—	—
Réseau TGV	—	—	—	—	—	—
Réseau ferré de fret	—	—	—	—	—	—
Réseau EDF 400 KV	—	—	—	—	—	—
Plateforme aéroportuaire	■	■				
Plateforme portuaire	■	■				
		Extension en projet				
						Emprise technique ■

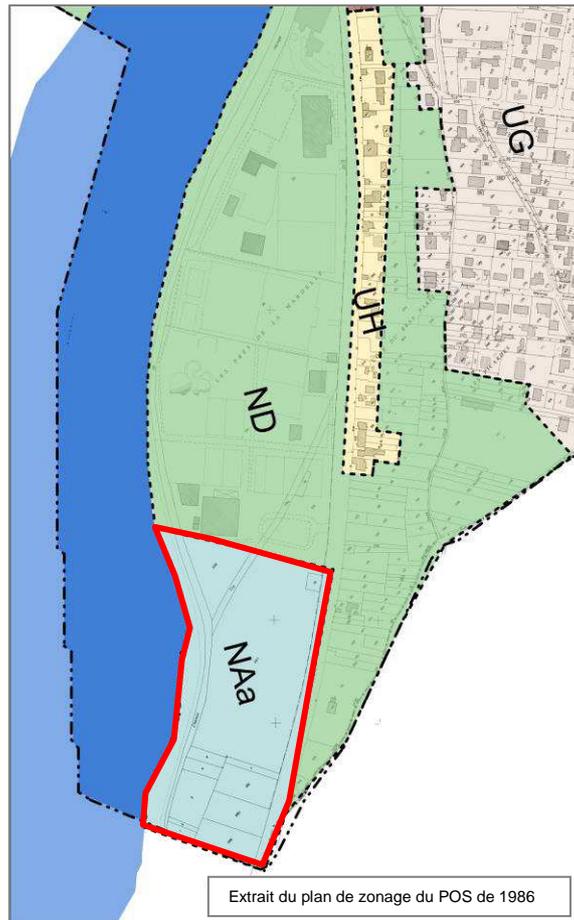
3. Application du POS de 1986 :

Le secteur de projet est classé en zone NAa (zone à urbaniser) depuis le POS de 1979.

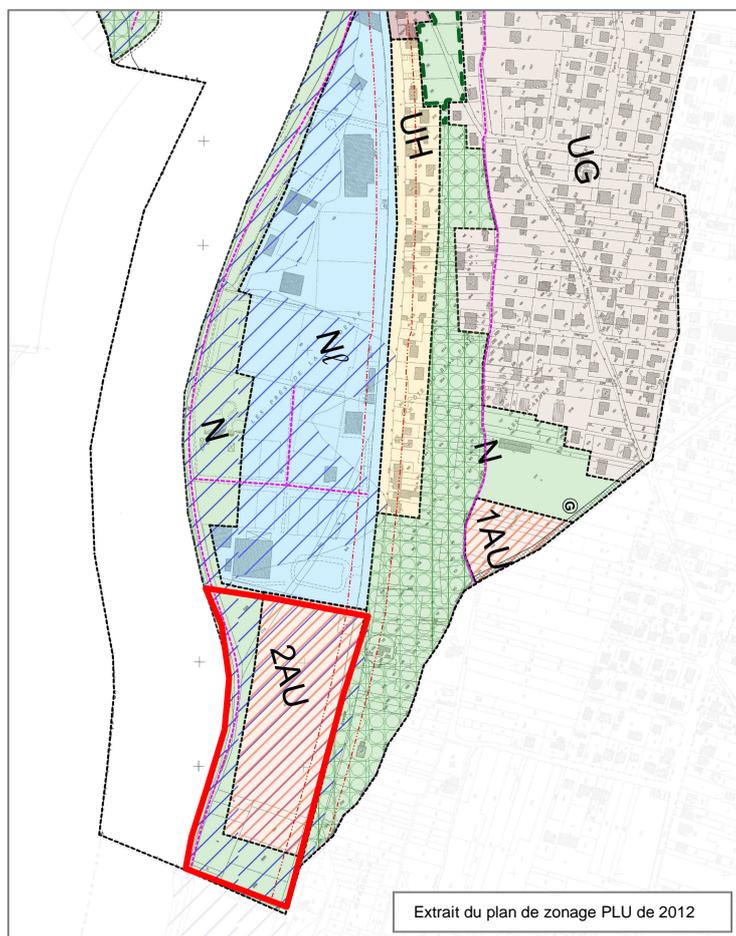
Classement repris dans le POS de 1986 en vigueur.

Compte-tenu de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, et des objectifs de réalisation de logements locatifs aidés, la commune a :

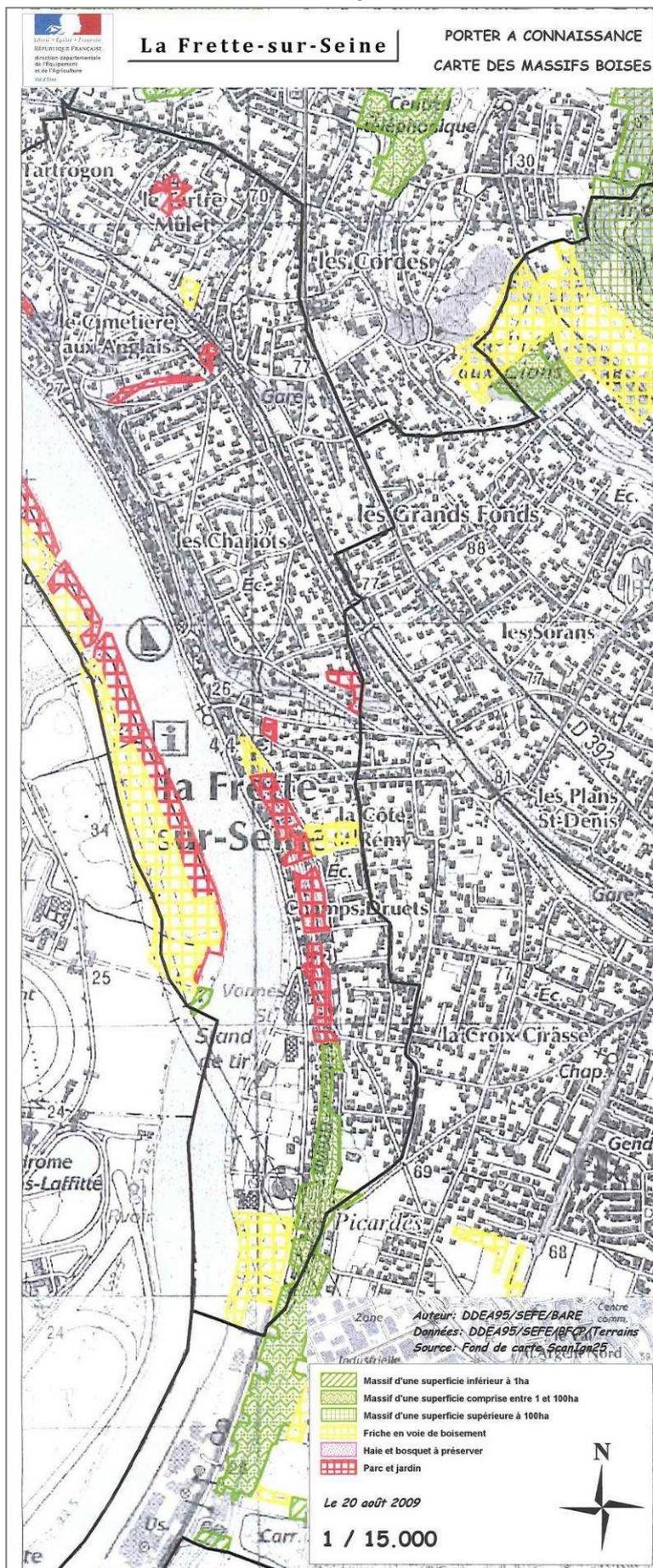
- inscrit ce secteur comme zone de projet faisant l'objet d'une veille foncière dans le cadre d'un partenariat avec l'EPF-VO,
- reconduit le classement en zone à urbaniser (zone AU) dans le PLU.



Projet de zonage du PLU :



4. Carte des massifs boisés par la DDT95



5. Orientations d'aménagement :

Afin de cadrer l'aménagement du secteur de projet, des orientations d'aménagement ont été étudiées.

a. Orientations d'aménagement et de programmation du PLU 2012 :



Ce secteur ne présente pas de sensibilité naturelle particulière (pas de ZNIEFF, pas de zone NATURA...).

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une continuité urbaine Sartrouville – Herblay, au-delà de la limite communale sur le territoire de Corneilles-en-Parisis (emprise industrielle Lafarge, zonage UI).

Conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, et afin d'encadrer le projet, le PLU comprend des orientations d'aménagement et de programmation pour :

Garantir un bon fonctionnement urbain, notamment en application du PDUIF :

- création d'un transport en commun reliant les gares d'Herblay et de Sartrouville (gare RER A et future gare « tangentielle nord ») assurant la desserte des quais de Seine,
- aménagement de pistes cyclables permettant des liaisons vers les gares de Sartrouville, et constituant des liaisons vers le « véloroute » Paris-Londres prévu au plan vélo de la Région Ile-de-France.

Garantir le maintien d'espaces naturels de qualité :

- maintien de continuités vertes par la création de bandes paysagers à l'ouest et au sud en limite de Cormeilles,
- maintien de liaison matérialisant la Ceinture Verte régionale entre les coteaux, la coulée verte de Cormeilles-en-Parisis et la forêt de Saint-Germain (par l'intermédiaire des espaces de loisirs indiqués au plan projet de SDRIF 2008) – aménagement de corridors paysagers présentant des largeurs minimales de 30 m à 50 m.
- gestion des inondations par l'aménagement de secteur de compensation des crues, en bordure de Seine pour répondre aux préconisations du PPRI-Seine.

Grille de surface des OAP	
Zone constructible (zone 2AU)	2,07 ha
Espaces verts	0,4 ha
Quai de Seine Zone d'expansion de la crue / PPRI	0,8 ha
SURFACE TOTALE DE LA ZONE DE PROJET	3,27 ha

6. Compensation permettant de justifier le projet en application du SDRIF de 1994 :

Le secteur de l'Avenue des Lilas est une zone de projet inscrite depuis le POS de 1979, et reprise au POS de 1986 en zone à urbaniser (NAa).

Il est déjà fortement artificialisé :

- Le site est artificialisé par du remblais,
- Une partie du site accueille une activité économique polluante (pneus),
- Le terrain avait fait l'objet d'un projet de zone d'activités avec la SEMAVO en 1989.
- Le terrain est également une réserve foncière appartenant en grande partie à la société PLACO, et aurait pu à ce titre faire l'objet d'un aménagement « portuaire » pour accueillir l'apport de matériaux de remblais nécessaires au comblement de la carrière de Cormeilles-en-Parisis (projet fluvial abandonné).

La commune programme donc son aménagement dans le PLU.

Toutefois, afin de présenter un projet de territoire compatible avec le SDRIF 94 en vigueur (extrait du SDRIF 1994, page 59), on note que :

Le secteur de projet constitue un espace paysager composé de parcs et jardins, équipements plantés (stade), boulevard urbain planté. Le SDRIF prévoit la protection des espaces paysagers. Leur aménagement est autorisé sans accompagnement immobilier. Les limites des espaces paysagers en zone agglomérée peuvent être modifiées sous réserve que :

- Les modifications ne portent pas atteinte à la continuité de la Ceinture Verte ni à la trame verte urbaine,
- Les surfaces concernées soient compensées par la création d'espaces de même nature, d'une superficie au moins équivalente et s'intégrant dans le réseau des espaces verts existants.

C'est pourquoi le PLU comprend les compensations suivantes :

- **Solutions pour conserver un espace de qualité sur le plan architectural et naturel** (éléments à développer dans le cadre d'une étude de faisabilité plus poussée) :
 - Le projet fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation assurant le respect du maintien d'espaces naturels,
 - Sur les 3 ha environ du projet, environ 2 ha seraient urbanisés et l'espace restant aménagé en espace naturel,
 - Préservation de cônes de vue entre la Seine et les coteaux,

- **Proposition de compensation**
 - Maintien du coteau en espace naturel malgré son inscription en espace urbanisé au SDRIF de 1994 :
 - Reconduction de la zone ND du POS en zone N, avec un règlement moins favorable (L'urbanisation de ces secteurs poserait des difficultés en termes d'accès, des insuffisances d'équipement en réseaux, et soumettrait les nouvelles constructions à des risques de mouvement de terrain),
 - Mise en place d'un EBC ou application du L 123.1.5.7° du CU sur les parties non bâties pour renforcer la protection des espaces naturels, qui figurent en partie dans le site inscrit des Bords de la Seine (arrêté du 21/10/1947)
 - Protection des sentes supports du passage d'un GR par une inscription graphique en application des articles L 123.1.5.6° et 7° du CU,
 - Classement de la base de loisirs en zone N^l dans la continuité de la zone ND du POS,
 - Classement des quais de Seine et d'une partie de la base de loisirs en zone N (une partie en zone partiellement urbanisable au SDRIF 94),
 - Création d'une bande verte de 30 m à 50 m de large, reliant les quais de Seine et la Mardelle pour assurer les continuités de la coulée verte depuis Corneilles-en-Parisis (Les continuités vertes maintenues ou créer sont détaillées dans le document d'OAP.)

Ce zonage est justifié par les objectifs suivants :

- Protection des paysages remarquables et caractéristiques des coteaux de La Frette et des vues depuis la vallée de la Seine.
- Maintien d'une couverture végétale permettant de garantir la stabilité du coteau (infiltration, lutte contre l'érosion, biodiversité),
- Inscription dans la ceinture verte régionale,
- Mise valeur des cheminements touristiques présents (GR – sentes) en créant des espaces paysagers (possibilité de mettre en œuvre une politique d'ENS).

Afin de renforcer cette orientation de protection des coteaux en espaces naturels, ceux-ci sont également classés en espace boisé classé (EBC).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'avenue des Lilas, compte-tenu de la rareté du foncier disponible dans la commune, est indispensable pour répondre aux objectifs de réalisation de logements sociaux validés par la commune.

La commune a signé un projet de Contrat de Mixité Sociale, et a passé une convention avec l'EPF-VO, dans laquelle le site est retenu comme réserve foncière.

Son aménagement permettra de valoriser ce site aujourd'hui en friche.



Le tableau ci-dessous permet de constater que les compensations apportées en terme de zonage et de règlement (zone N) permettent de conserver une proportion de zone naturelle (zone N) supérieure aux attentes du SDRIF par la protection des secteurs de coteaux.

Grille de surface compensation SDRIF 1994			
SDRIF : estimation des surfaces		PLU estimation des surfaces permettant de justifier des compensations de zones N	
ZONE URBAINE		ZONE URBAINE	
Zone saumon SDRIF	121 ha	TOTAL des zones U	117,7 ha
ZONE NATURELLE		ZONE NATURELLE	
A = espace paysager ou espace vert	37,5 ha	Zonage N PLU Hors coteaux	42,5 ha
		Dont partie nord du coteau boisé	3,5 ha
Dont Base de loisirs (partie)	5 ha	Dont Zone NI base de loisirs	6,5 ha
Dont Quai de Seine	4 ha	Dont zone N quai de Seine et sud Lilas	7,5 ha
Dont secteur avenue des Lilas	3,5 ha	Dont zone N rive gauche de la Seine	25 ha
Dont rive gauche de la Seine	25 ha		
B= Bois ou forêt	3,6 ha	zones N coteaux	3,6 ha
		espace maraicher	0,9 ha
TOTAL Zone N SDRIF	3,6+37,5 = 41,1 ha	TOTAL Zone N PLU	3,6+0,9+42,5 = 47 ha
Seine	38 ha	Seine	38 ha
ZONE URBANISABLE		ZONE URBANISABLE	
C = Zone partiellement urbanisable	4,6 ha	Mardelle (zone 1AU)	0,5 ha
D = Zones constructibles prises sur les zones N du SDRIF		Avenue des Lilas (zone 2AU)	2,1 ha
TOTAL	204,7 ha		205,3 ha

Les surfaces, calculées au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

La FRETTE-sur-SEINE
SDRIF 1994



La FRETTE-sur-SEINE
Surfaces selon le zonage



La FRETTE-sur-SEINE

SDRIF 1994

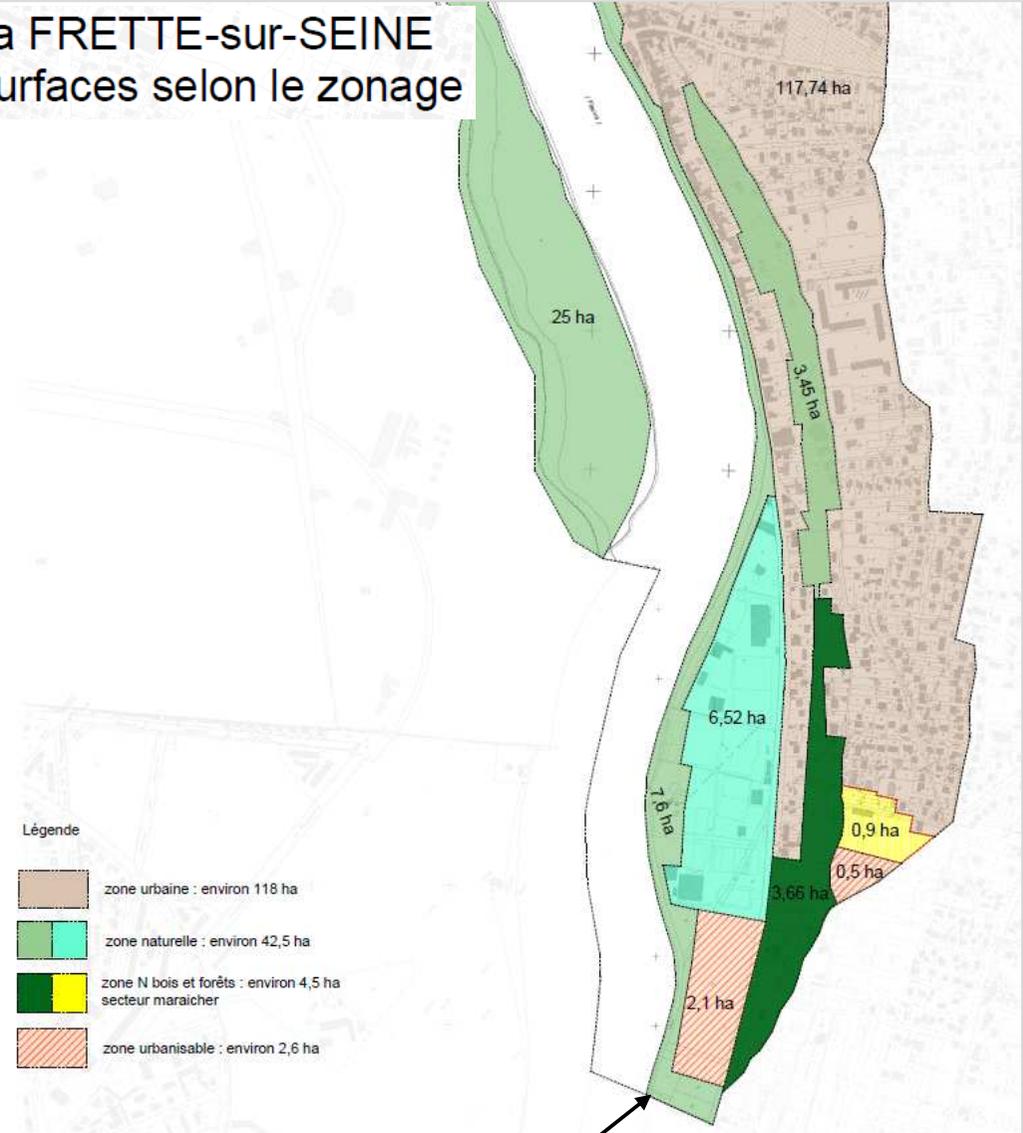


Légende

-  zone urbaine : environ 121 ha
-  zone naturelle : environ 38 ha
-  zone N bois et forêts : environ 3,7 ha
-  zone partiellement urbanisable : environ 4,6 ha

La FRETTE-sur-SEINE

Surfaces selon le zonage



Légende

-  zone urbaine : environ 118 ha
-  zone naturelle : environ 42,5 ha
-  zone N bois et forêts : environ 4,5 ha
-  secteur maraîcher
-  zone urbanisable : environ 2,6 ha

Bande verte = 46 m à 57 m de large, en conformité avec exigence du SDRIF (= 30 m à 50 m).

Le secteur de « la Mardelle» (zone 1AU) Compatibilité avec le SDRIF 1994

1. Localisation de la zone de projet :

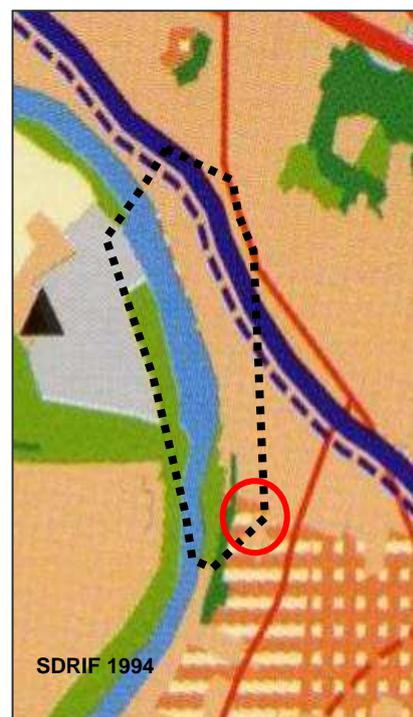
Le secteur de La Mardelle, en limite de Corneilles en Parisis, figure en espace partiellement urbanisable au SDRIF de 1994 (zone dite « pyjama »),

p. 102 du SDRIF94, document de planification en vigueur, il est indiqué que ces espaces présentent « une valeur agricole ou paysagère ne justifiant pas de protection particulière ». Pour ces espaces, l'application du SDRIF consiste à déterminer 30 % à urbaniser avant 2003, 30 % à urbaniser à l'échéance 2015. Les 40% restant doivent être maintenus au moins jusqu'à 2015 dans leur usage actuel, naturel ou agricole. A compter de 2015, ces 40% peuvent être ouverts à l'urbanisation.

C'est-à-dire que le secteur une fois urbanisé doit conserver 40% d'espace naturel, soit 0,5 ha sur les 1,3 ha constitué par la zone de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies en pièce n°4 du PLU permettent de répondre à cet objectif ainsi :

- La sente du Bras Paris est conservée pour garder les perspectives sur la Vallée de la Seine. Un espace paysager à créer augmentera l'ampleur de cette sente et assurera un espace vert tampon avec les secteurs bâtis voisins de la commune.
- La jonction est assurée entre les voies de desserte du secteur et la sente du Bras Paris
- Un espace non bâti est conservé en jardin, au nord du secteur en arrière de la bande bâtie.
- L'emprise de l'activité agricole maraîchère existante est maintenue pour tenir compte de la poursuite de l'activité de l'exploitant à moyen terme.
- Ces éléments végétaux permettent d'assurer une intégration paysagère, et une jonction avec la coulée verte.



La pointe sud à urbaniser sera en relation avec la zone d'urbanisation programmée au sud du chemin de la Mardelle, sur le territoire de Corneilles-en-Parisis.

Le secteur de la Mardelle comportera des logements, dont la moitié de logements sociaux.

Le projet s'inscrit donc en compatibilité avec le SDRIF en vigueur.

2. Orientations d'aménagement pour le secteur de la Mardelle

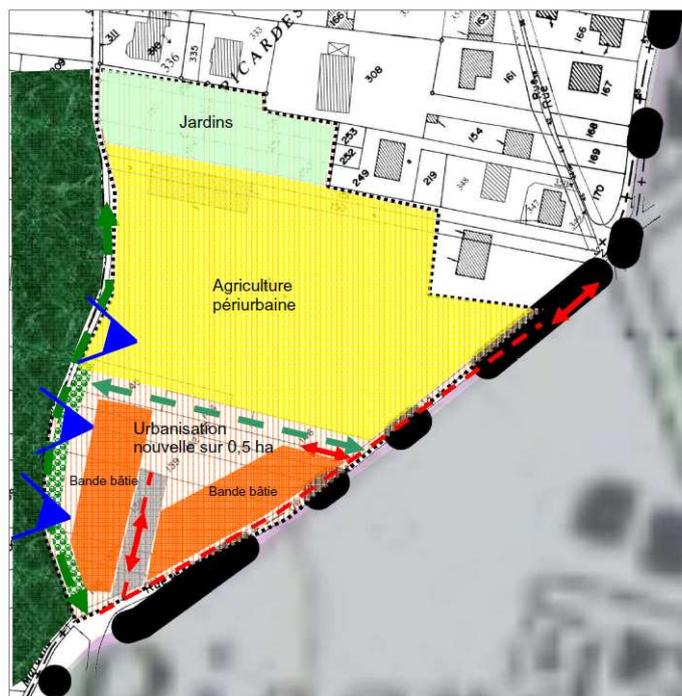
	Zone d'implantation future		Perspective, vue à préserver
	Bande d'implantation du bâti		Principe d'accès automobile
	Espace paysager à créer		Principe de desserte interne
	Agriculture péri-urbaine		Principe de liaison piétonne
	Espace boisé existant		

Parti d'aménagement :

- L'emprise de l'activité agricole maraichère existante et maintenue pour tenir compte de l'activité de l'exploitant à moyen terme, mais pourra évoluer à compter de 2015.
- La pointe sud à urbaniser sera en relation avec la zone d'urbanisation programmée au sud du chemin de la Mardelle à Corneilles-en-Paris.
- Une voie nouvelle de desserte interne en « L » rend accessible le centre du secteur.
- Une voie de circulation douce relie la sente du Bras Paris à la nouvelle desserte interne et maintient une vue en belvédère sur la vallée de la Seine.
- Conservation de la sente du Bras Paris en temps que liaison douce.

Programme du projet :

- Opération dense d'environ 50 logements dont 25 logements sociaux (minimum) pouvant se réaliser à une échéance de 5 ans.
- Type de logement : mixité de taille de logements incluant des logements petits et moyens pour combler le déficit dans la commune.
- Gestion de la limite de commune par l'aménagement du chemin de la Mardelle en tant que rue assurant la transition entre les deux communes qui envisagent chacune un projet urbain dans ce secteur.
- Gestion des hauteurs bâties, pour présenter des gradients progressifs de la crête du coteau vers le plateau, afin d'éviter des effets « dominants » de la perception du bâti depuis la vallée et la rive opposée.



III. LE PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le PEB détermine les zones de bruits à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme. Pas d'incidence pour la Frette-sur-Seine qui se situe en zone D.

TEXTE DE REFERENCE :

- Loi du 11 juillet 1985
- Art. L.147 du Code de l'urbanisme
- Décret n°2002-626 du 26 avril 2002

Les Plans d'Exposition au Bruit instauré en 1985 par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes sont un outil de maîtrise de l'urbanisme autour des aéroports. Le Plan d'Exposition au Bruit détermine des zones de bruits à l'intérieur desquelles s'appliquent des contraintes d'urbanisme. Le PEB Charles de Gaulle qui couvre la Frette sur Seine a été approuvé le 09 juin 1989, et révisé en 2007.

La Frette-sur-Seine se situe en zone D de ce plan. Cette zone, instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées. Tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation.

Tout contrat de location de bien immobilier doit également préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

Cette contrainte est mentionnée dans le chapitre « protection, risque et nuisance », dans l'article 2 du règlement du PLU pour toutes les zones.

IV. LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ILE-DE-FRANCE⁸

Le PDU d'Ile-de-France est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Les mesures envisagées doivent permettre d'organiser le transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement.

Ce plan intègre les questions d'aménagement indissociables des problématiques de transports.

En application de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000 en association avec la Région Ile-de-France, le STIF – autorité organisatrice des transports en Ile-de-France – et la Ville de Paris.

Adopté à l'issue d'une procédure d'enquête publique, il a le statut de document d'urbanisme opposable à des documents de niveau de compétence inférieur, comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le PDUIF doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), actuellement en cours de révision sous l'égide du conseil régional. A la différence des agglomérations de province, le PDU d'Ile-de-France a été élaboré et mis en œuvre jusqu'en 2005 sous l'autorité de l'Etat, et porte sur l'ensemble du territoire régional. Depuis la promulgation en 2004 de loi sur les responsabilités et libertés locales, la responsabilité de l'élaboration et de l'évaluation du PDUIF a été transférée au STIF.

Mis en révision, le Conseil Régional aura la prérogative de son approbation.

⁸ Source : <http://www.iledefrance.fr/missions-et-competences/deplacements-amenagement/le-pdu/le-plan-de-deplacements-urbains-dile-de-france/>

1. Le contenu du projet de PDUIF arrêté par le Conseil Régional lors de sa séance du 16 février 2012

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

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture. Outre le plan lui-même, le dossier PDUIF comporte deux annexes obligatoires : l'annexe accessibilité et l'évaluation environnementale du PDUIF.

2. Le processus de révision

Une initiative du STIF

La révision se déroule en deux phases, conformément aux articles L.1214-24 à L.1214-29 du Code des Transports.

Dans un premier temps, le STIF élabore le projet de PDUIF pour le compte des collectivités qui le constituent. Dans ce but, il a associé étroitement l'ensemble des partenaires publics et privés directement concernés et impactés par le PDUIF, et a également mené une large concertation auprès des collectivités territoriales et de l'Etat, des associations, des acteurs économiques des Franciliens eux-mêmes.

Présenté en Conseil du STIF le 9 février 2011, le projet de PDUIF révisé a ensuite été transmis officiellement à la Région qui, conformément à la loi, doit poursuivre la procédure.

Un projet désormais porté par le Conseil régional

Mis à jour pour tenir compte du réseau de transport public du Grand Paris, qui n'avait pu être intégralement pris en compte par le STIF, le PDUIF a été arrêté par le Conseil Régional lors de sa séance du 16 février 2012

Il appartient désormais à la Région de mener à bien le processus d'approbation qui comporte quatre grandes étapes :

- Le recueil de l'avis des personnes publiques associées (départements, groupements de collectivités territoriales et communes, autorité de l'Etat compétente en matière de d'environnement) ;
- La mise à enquête publique du projet de PDUIF ;
- Le recueil de l'avis de l'Etat ;
- L'approbation définitive du document en Conseil Régional.

L'enquête publique relative au PDUIF

L'enquête publique relative au projet de PDUIF aura lieu début 2013 et durera de un à deux mois, prolongeables à l'initiative du président de la commission d'enquête.

Le dossier d'enquête sera disponible dans divers lieux en Île-de-France et sera également consultable sur www.iledefrance.fr, sur lequel il sera possible de déposer commentaires et suggestions.

Cette enquête se déroulera à la même période que l'enquête publique du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), avec lequel le PDUIF doit être compatible. Cette concomitance permettra de donner aux Franciliens une bonne vision d'ensemble de la stratégie régionale en matière d'aménagement et de déplacements.

3. La mise en œuvre du PDUIF révisé par la Région

La Région s'est engagée depuis plusieurs années dans une stratégie de conversion écologique et sociale de ses politiques afin de favoriser la transition de l'économie régionale vers un modèle durable. Cette stratégie se traduit concrètement par la redéfinition de ses cadres d'interventions afin de mettre en œuvre des politiques cohérentes œuvrant pour l'amélioration de la qualité de vie des Franciliens.

Le cadre d'action défini par le projet de PDUIF s'inscrit pleinement dans cette dynamique et permet à la Région de réorienter ses interventions afin de renforcer son rôle de coordination et de fédération des acteurs publics locaux au service d'une mobilité durable.

C'est tout l'objet du plan d'action régional pour une mobilité durable, voté également en conseil Régional le 16 février 2012.

A travers ce plan, la Région précise les niveaux et les conditions d'un accompagnement financier régional pour aider les partenaires maîtres d'ouvrage à programmer leurs interventions sur la prochaine décennie. Elle se positionne ainsi sur les projets et les domaines qu'elle considère comme relevant clairement de l'intérêt régional, à savoir :

- Les TCSP et T'Zen, qui ont vocation à être financés par la Région, ainsi que les voies réservées sur autoroutes,
- Les déplacements à vélo,
- Les grands pôles de correspondance,
- La politique régionale d'écomobilité,
- Les actions territoriales, en particulier la desserte par bus des lycées, des universités et des hôpitaux, ainsi que la mise en œuvre des plans locaux de déplacements,
- La sécurité routière,
- La résorption des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferrées,
- Les aménagements routiers, qui se limitent aux projets d'importance régionale cartographiés dans le PDUIF,
- La nouvelle politique du fret et de la logistique urbaine,
- Le lancement d'actions en faveur de l'innovation dans le secteur des transports et de la mobilité.

Le PLU de la Frette-sur-Seine intègre la problématique des déplacements dans le PADD, dans les orientations d'aménagement et de programmation, puis dans certains choix réglementaires :

- Réglementation de l'article 3 pour garantir de bonnes conditions de desserte et de circulation,
- Réglementation de l'article 12 pour assurer un stationnement en dehors des voies, afin de fluidifier la circulation,
- Mise en place d'emplacements réservés (A, B, C, E et G) pour des élargissements ou aménagement de voies, ou pour la création de parking de proximité,
- Protection des sentes en application de l'article L.123-1-5-6 du code de l'urbanisme pour pérenniser les circulations piétonnes existantes à travers les ilots et favoriser les déplacements doux.

A ce titre, il est compatible avec le PDUIF.

V. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN SEINE NORMANDIE 2010-2015

Le SDAGE est un document de planification élaboré à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau. Il est destiné à être révisé périodiquement.

Le SDAGE de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) a été adopté par le Comité de bassin le 29/10/2009, et est applicable depuis le 1^{er} janvier 2010.

Sept groupes de travail géographiques ont été définis pour le bassin Seine-Normandie : Seine Amont, Marne, Oise Aisne, Seine Aval, Rivières bas normandes, Littoral, Intergroupe Ile de France.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie représente 17 millions d'habitants, un territoire de 100 000 km², 8 régions, 25 départements et 9 000 communes.

En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes :

- préserver l'alimentation en eau, notamment en eau potable de qualité,
- lutter contre les inondations,
- traiter les eaux usées afin de parvenir à un assainissement fiable et performant,
- protéger les milieux naturels.

Le contenu du SDAGE actuel devra être élargi et intégrer, de façon plus approfondie, l'approche économique et l'aménagement du territoire. Certains des volets traités par les SDAGE, comme les inondations, la gestion quantitative de la ressource en eau, ou des zones humides, ne sont pas pleinement traités par la directive cadre. Ils continueront de faire partie des futurs SDAGE, les exigences de la directive cadre constituant un socle commun minimum et n'interdisant pas de traiter d'autres sujets.

Ce SDAGE s'accompagne d'un programme d'actions permettant d'atteindre ses objectifs. Sa mise à jour est effectuée en concertation avec les usagers de l'eau, dans le cadre du comité de bassin.

Le SDAGE définit les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et vise à mettre en œuvre les objectifs de la législation sur l'eau.

En application de l'article L. 2224-10 du CGCT, un SDA doit être élaboré sur le bassin versant. En l'absence de SDA, et en application de la loi sur l'eau (loi n°92-3 du 3 janvier 1992, modifiée en 1995), le PLU est compatible avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie qui constitue un instrument de cohérence dans le domaine de l'eau :

Prise en compte de l'orientation n°2 : maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives et palliatives :

Le PLU reconduit l'obligation de se raccorder sur le réseau collectif, et incite à utiliser des modes alternatifs pour la gestion des eaux de surfaces (article 4), en particulier dans les secteurs gypsifères. Il prescrit un coefficient d'espace vert planté dans la plupart des zones en réglementant l'article 13 afin d'optimiser les surfaces perméables et de limiter les rejets d'eau pluviale.

Prise en compte de l'orientation n°4 : adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement et d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :

Le plan de zonage du PLU indique les axes de ruissellements principaux marquant les thalwegs en zone urbaine. Les règles de raccordement au réseau s'appliquent dans toutes les zones.

Les espaces boisés importants jouant un rôle dans la lutte contre l'érosion et la rétention d'eau sont inscrits en espaces boisés classés ou éléments remarquables à protéger.

Ainsi, avec les mesures décrites précédemment (orientations 2 et 4), le PLU met en place des mesures pour réduire les transferts de polluants vers la Seine.

Prise en compte de l'orientation n°19 : Mettre fin à la disparition, la dégradation des zones humides, et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité :

Le PLU classe en zone N les secteurs de vallée de la Seine, et figure les zones inondables en application du PPRi – vallée de la Seine.

Prise en compte de l'orientation n°25 : Protéger les nappes à réserver pour l'alimentation en eau potable future :

Le PLU prend en compte les périmètres de protection pour protéger la ressource en eau.

Prise en compte de l'orientation n°30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation :

Le PLU prend en compte les axes de ruissellement, et le zonage du plan de prévention des risques inondation existants qui sont figurés sur le plan de zonage, et indique dans le règlement, pour chaque zone, dans le chapitre « protection, risques et nuisances » des articles 2, les dispositions à mettre en place pour limiter l'exposition des constructions au risque.

Prise en compte de l'orientation n°31 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues :

« Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des zones naturelles d'expansion des crues en particulier en amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés de type centres urbains anciens fortement exposés (définition basée sur des critères historiques, d'occupation du sol importante, de continuité bâtie et de mixité des usages entre logements, commerces et services). La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif. »

Le PLU fait clairement référence au plan de prévention des risques inondation de la Seine afin de prendre en compte cette orientation du SDAGE. Le PLU classe en zone N et NI les secteurs de vallée de la Seine jouant un rôle hydraulique comme zone d'expansion des crues. La constructibilité de la zone 2AU est conditionnée par le fait de ne pas aggraver le risque.

Prise en compte de l'orientation n°33 : limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation :

Le PLU présente des extensions urbaines maîtrisées, avec des orientations d'aménagement et de programmation imposant la mise en place de tampons paysagés jouant également un rôle dans la gestion des eaux de surface et le maintien de secteurs d'infiltration, et un règlement imposant un coefficient d'espace vert planté dans la plupart des zones (article 13).

Ainsi, l'artificialisation des surfaces urbanisées doivent rester maîtrisée pour limiter les volumes d'eaux de ruissellement nouveaux provoqués par l'imperméabilisation des sols.

En prenant des dispositions réglementaires, et des orientations répondant aux orientations du SDAGE citées précédemment, le PLU est compatible avec les orientations du schéma d'assainissement et de gestion des eaux de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie, et reprend ses préconisations.

VI. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE :

Compte tenu de sa strate démographique, **la commune n'est pas concernée** par l'application de la loi Besson (loi n°2000-614 du 5 juillet 2000), et du Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage dans le Val d'Oise.

Selon la loi du 5 juillet 2000 modifiée par l'article 54 de la loi du 18 mars 2003, le schéma doit être révisé dans les mêmes formes que la procédure d'élaboration, tous les 6 ans à compter de sa date de publication.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage actuellement en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2011 et publié le 29 mars 2011.

VII. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PLU intègre dans ses annexes les servitudes d'utilité publiques.

Toutefois, certaines servitudes ont un impact sur des choix réglementaires dans le zonage ou la rédaction de règles.

b. Détail des servitudes :

⇒ Servitude de passage des collecteurs d'eaux usées de la station d'épuration d'Achères (A5)

• Descriptif

La commune est traversée par le passage d'émissaire du SIAAP (syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne) :

- 5 émissaires rejoignent la vallée de la Seine en descendant du coteau de Cormeilles-en-Parisis dans des installations techniques situées dans la pointe au nord de la base de loisirs René Chollet, puis traversent la Seine en siphon, pour rejoindre la station d'épuration Seine Aval, sur la rive gauche de la Seine.
- 1 émissaire traverse la commune du sud au nord, parallèlement à la voie ferrée, pour rejoindre la station d'épuration des Grésillons à Triel.

Les émissaires permettent le transport d'eaux usées vers les stations de traitement.

• Compatibilité du P.L.U.

Le passage de ces canalisations ne génère pas de contrainte particulière. Il est intégré dans les différentes zones traversées. Les installations techniques sont gérées par le SIAAP et ne nécessitent pas de zonage particulier.

⇒ Protection des sites : servitudes de protection des sites et des monuments naturels (AC2)

• Descriptif

Les bords de Seine sont protégés par le site inscrit des « Bords de Seine », au titre de la loi du 02 mai 1930 (code de l'environnement), par arrêté du 21 octobre 1947.

L'église de la Frette-sur-Seine et ses abords sont protégés en site classé.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Le PLU préserve ces sites, en classant en espace naturel (N) les secteurs de coteaux concernés, et en les protégeant par des protections en Espace boisé classé (EBC), ou en application du L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

En lien avec cette servitude, pour les parties urbanisées, le PLU maintient des règles pour limiter la taille des terrains constructibles (zone UH, article 5) afin de préserver son caractère paysager et réglemente l'article 11 (notamment en zone UA).

⇒ **Servitude de marchepied et de halage (EL3)**

- **Descriptif**

La servitude de marchepied et de halage, instauré par décret modifié du 16/12/1964 couvre les berges de la Seine.

- **Compatibilité du P.L.U.**

La zone N couvre l'ensemble des berges de Seine rive droite et rive gauche, comprenant l'aménagement de continuité piétonne de promenade.

⇒ **Servitude d'alignement des voies publiques (EL7)**

- **Descriptif**

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet de protéger le domaine public contre les empiètements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Les plans d'alignements communaux restant en vigueur sont reconduits. La liste est annexée au PLU et ils figurent sur la carte des servitudes d'utilité publique.

Les autres alignements sont repris au PLU sous forme d'emplacements réservés (élargissement de la RD 392, élargissement de la rue de la Ville de Paris).

⇒ **Canalisation d'hydrocarbures liquides (I1 bis)**

- **Descriptif**

Elle concerne une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (TRAPIL) faisant la liaison Paris- le Havre, conduites n°1 de 273 mm, n°2 de 323 mm (DUP du 19/05/1952) et n°3 de 508 mm (DUP du 05/08/1964).

- **Compatibilité du P.L.U.**

Cette canalisation traverse le territoire, et notamment la zone UG. Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

⇒ **Canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)**

- **Descriptif**

Institué par décret du 06/10/1967, elle concerne une canalisation de 100 mm : antenne de « Cormeilles » (arrêté préfectoral du 04 août 2006 précise les conséquences de la servitude), Le trajet intéresse la rue Pasteur, et l'Avenue des Lilas.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Les canalisations concernées maillent une grande partie du territoire, et notamment des zones UA, UH, 2AU et N (dont Ni). Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

Le passage de la canalisation longeant l'avenue des Lilas notamment peut avoir des conséquences en cas d'implantation d'établissement recevant du public (ERP), ou de construction de grande hauteur.

⇒ **Canalisations électriques (I4)**

- **Descriptif**

Cette servitude concerne les lignes de 225 kv « CERGY / Cormeilles 3-4 » (dérivation Fromainville) et « CERGY / Cormeilles 1-2 » (dérivation Herblay).

La partie est (rive gauche de la Seine), et sud (base de loisirs) sont concernées.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Le passage de cette ligne aérienne touche particulièrement des espaces en zone N et NI, où les possibilités de constructions sont fortement limitées. Elle concerne également la pointe nord de la zone 2AU. L'implantation du bâti devra tenir compte de cette contrainte.

⇒ **Installations sportives (JS1)**

- **Descriptif**

Cette servitude de protection concerne les installations sportives. Il est interdit de supprimer ou de modifier une installation sportive sans autorisation.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Les équipements sportifs sont centralisés en zone NI. Le règlement rend possible l'évolution ou la construction d'équipements publics.

⇒ **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PM1)**

⇒ **Carrières souterraines**

- **Descriptif**

La ville de la Frette-sur-Seine s'étend sur un coteau dont les sous-sols ont été exploités. Des secteurs sont donc soumis à un risque d'effondrement lié à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Les zones de risques sont délimitées par arrêté préfectoral du 8 avril 1987. Elles constituent un périmètre de consultation de l'Inspection Générale des Carrières.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Ces secteurs figurent en annexe du PLU dans le plan des servitudes d'utilités publiques. Ils concernent des zones urbaines, principalement classée UA et UGa.

Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

⇒ PPRi - Le plan de prévention des risques d'inondation : Vallée de la Seine

Le PPRi de la Vallée de la Seine a été prescrit par un arrêté du préfet du Val d'Oise le 03 novembre 1999 (révision). Il concerne la prévention du risque d'inondation lié aux crues de la Seine et vise à renforcer la sécurité des personnes, à limiter les dommages aux biens et aux activités, à éviter un accroissement des dommages dans le futur et à assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'expansion des crues.

Le PPRi prévoit donc des restrictions et des prescriptions à l'utilisation et à l'occupation des sols en fonction de cinq zones réglementaires.

Pour la Frette-sur-Seine, la commune est concernée par des zones bleue, verte, et orange de son règlement.

Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

ZONE BLEUE :

C'est une zone urbanisée et peu touchée par les inondations. On peut donc y autoriser tout nouvel aménagement ou construction dont le premier plancher est implanté au moins au niveau de la cote des plus hautes eaux connues, sauf les équipements destinés à l'hébergement ou à l'accueil des enfants, des personnes âgées ou handicapées.

Cette zone concerne des secteurs urbanisés de la commune, où des dispositions prévues par le PPRi devront être respectées pour limiter l'exposition au risque.

Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

ZONE VERTE :

La zone verte correspond en général aux zones naturelles, relativement libres de construction, et où les champs d'expansion des crues doivent jouer leur rôle optimum et où un développement de l'urbanisation ne peut être toléré.

L'objectif est de la conserver dans son intégralité tout en permettant aux habitants d'améliorer leur cadre de vie. A ce titre, il s'agit de ne pas transformer un abri en résidence secondaire ou une véranda en une nouvelle pièce d'habitation. Les nouveaux aménagements seront limités aux activités de carrière (dans certaines conditions) de loisirs et de tourisme en liaison avec la voie d'eau, et compatibles avec le rôle des champs d'expansion des crues.

Cette zone concerne des secteurs des berges (rive droite et rive gauche) et quai de Seine classé en zone N (naturel), où aucune construction n'est autorisée en dehors de l'évolution mineure de l'existant, ou d'équipement publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions prévues par le PPRi devront être respectées pour limiter l'exposition au risque. Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

ZONE ORANGE :

« Il s'agit de sites bien particuliers où ont été décelées des possibilités d'aménagements modestes, mais améliorant efficacement les conditions d'écoulement de la crue dans la vallée. Ces aménagements peuvent être réalisés à l'occasion de projets de construction. L'aménageur a alors l'obligation d'améliorer le bilan hydraulique et notamment les conditions d'écoulement des crues, conformément aux conclusions de l'étude hydraulique qu'il doit produire et qui peut contenir des mesures complémentaires. »

Cette zone concerne des secteurs de la base de loisirs, et de la zone 2AU.

Les dispositions prévues par le PPRi devront être respectées pour limiter l'exposition au risque. Un renvoi figure au règlement du PLU dans le chapitre « protections, risques et nuisances » des articles 2.

En zone orange :

- Les constructions sont autorisées à condition de permettre l'amélioration des conditions d'écoulement de la crue dans la vallée.
- Une étude hydraulique est obligatoire.

Après aménagement le règlement sera le même que celui de la zone rouge ou bleu en fonction du niveau inondable des nouveaux aménagements.

Les parties rehaussées ou les constructions réalisées sur pilotis au niveau des PHEC ou plus haut ne seront plus soumises au règlement.

L'étude hydraulique :

Ses modalités sont définies page 22 du règlement du PPRI.

Celle-ci définit la façon dont devra être aménagée la zone : modelé du terrain, ouvrages bâtiments, et les mesures qui seront prises pour compenser entièrement l'impact du projet sur l'écoulement des eaux et les champs d'inondation (volume, surface, section).

L'étude sera validée par le Service de la Navigation de la Seine.

La lecture de la carte du PPRI fait ressortir la particularité suivante pour la Frette : la cote de la limite des plus hautes eaux connues varie de 25,60 m NGF au nord à 26,15 m NGF au sud de la commune.

Pourtant, les terrains de la base de loisirs et de l'Avenue des Lilas sont classés en zone bleue et zone orange du PPRI, alors que leur cote est supérieure à la cote des plus hautes eaux connues (point topographique supérieur à 26,25 m NGF, avec une cote moyenne autour de 27 m NGF). Tout nouvel aménagement devra s'accompagner d'une étude hydraulique permettant de juger de son niveau d'exposition au risque, et des mesures compensatoires mises en place pour limiter cette exposition.

⇒ **Passage de câbles de communications téléphoniques et télégraphiques (PT3)**

- **Descriptif**

Cette servitude concerne le passage de câbles de communications téléphoniques et télégraphiques (liaisons « Argenteuil – Eragny » ; « Le Plessis-Bouchard – Poissy » ; et Paris – Lille ») qui longent la RD 392.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Le passage de ce câble, en pleine terre, longe la RD 392.

Cette servitude figure sur le plan des servitudes annexé au PLU.

⇒ **Voie ferrée, servitude relative au chemin de fer (T1)**

- **Descriptif**

Cette servitude concerne la ligne de chemin de fer Paris gare du Nord / Pontoise. Elle est instituée par la loi du 15/07/1845.

- **Compatibilité du P.L.U.**

Dans le respect de la loi SRU le passage de la voie ferrée ne fait pas l'objet de zonage particulier, néanmoins, les constructions existantes et futures doivent se placer en retrait de la voie. La servitude impose notamment un recul de 2 mètres par rapport à la voie, pour toute construction et de 6 mètres pour la plantation d'un arbre.

Elle apparaît sur le plan des servitudes annexé au PLU, sous l'intitulé : « zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer ».

Le règlement des zones urbaines (notamment UG) impose un recul de 20 mètres du rail de la voie de circulation principale la plus proche pour l'implantation des constructions à usage d'habitation (articles 6 et 7 du règlement).

Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE



PLAN LOCAL D'URBANISME

SERVITUDES d'UTILITE PUBLIQUE

N° INSEE : 95257 ECHELLE : 1/5000



Service
urbanisme
aménagement
développement durable

Plan urbanisme

Dressé par le Pôle urbanisme
Cergy-Pontoise le : 27 AOUT 2004
Modifié le : 05 MARS 2009

Prefecture 95010 Cergy-Pontoise

LEGENDE

- Limite de commune
- Limite de Département

CANALISATIONS

- A5 Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement

MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES

- AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés :
- Eglise et ses abords
- AC2 Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits :
- Bords de la Seine

COURS D'EAUX

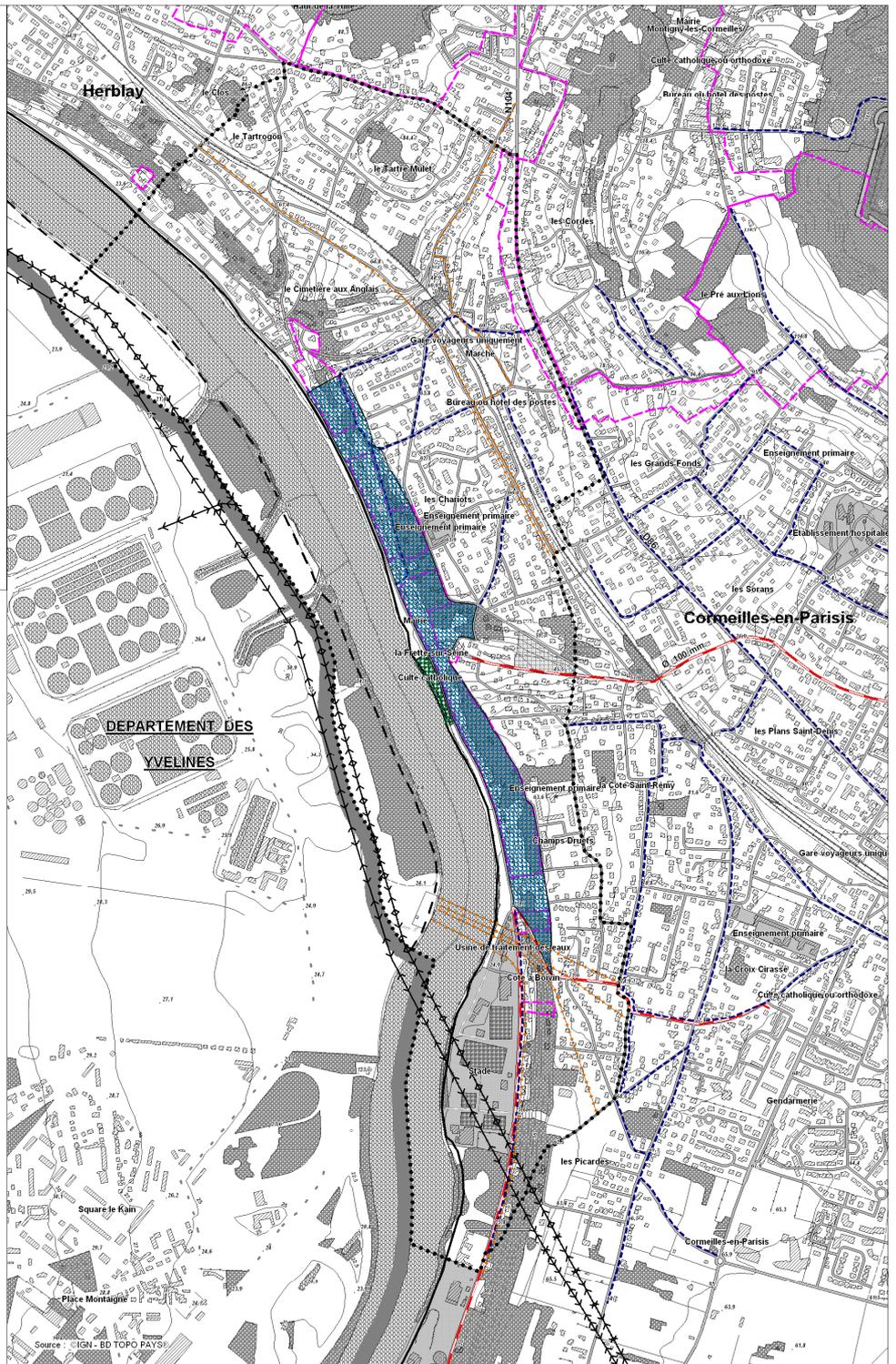
- EL3 Servitudes de halage et de marchepied
- EL7 Servitudes d'alignement

CANALISATIONS ET LIGNES AERIENNES - TELEPHONE

- I3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz
- I4 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

SECURITE PUBLIQUE

- PM1 Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées



VIII. L'OPERATION D'INTERET NATIONAL SEINE AVAL

Seine-Aval est une opération d'intérêt national concernant la vallée de la Seine dans le nord-ouest des Yvelines.

Cette opération annoncée en mars 2006 par le Comité Interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires (CIACT) vise à **permettre le développement économique et la rénovation urbaine du secteur compris entre Conflans-Sainte Honorine et Bonnières-sur-Seine**, incluant notamment les pôles urbains des Mureaux et de Mantes-la-Jolie. Elle concerne 51 communes, 370 000 habitants et 120 000 emplois.

Elle s'appuie sur les compétences techniques de l'établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval (EPAMSA) dont les compétences ont été élargies.

Un projet de Port Seine Métropole sur les communes aval :

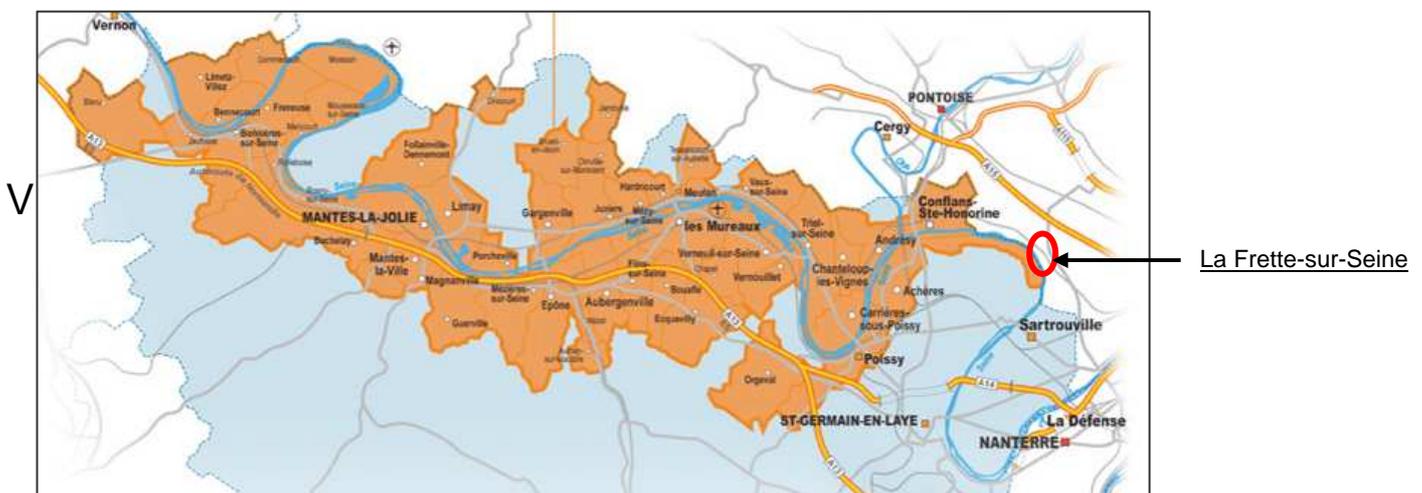
Les communes d'Achères, d'Andrésey, de Conflans Sainte-Honorine et de Saint-Germain-en-Laye sont associées au Comité de pilotage et au Comité technique de Port Seine-Métropole, qui réunissent les représentants de l'Etat, des établissements publics, des collectivités territoriales et des agences d'urbanisme. A chaque étape du projet, **des réunions de concertation et des ateliers thématiques** associent le monde associatif et socio-économique. Ils sont l'occasion de présenter les études (diagnostic et étude comparative, scénarios de programmation puis schémas d'aménagement, étude d'impact environnemental et évaluation socio-économique) et d'approfondir la réflexion commune.

Sur la base de ces études, Ports de Paris saisira la Commission Nationale du Débat Public, conformément au code de l'Environnement. **Le débat public** sur le projet devrait s'ouvrir à **partir de 2013**.

La CNDP veille à la participation du public au processus d'élaboration des projets d'aménagement qui présentent de forts enjeux socio-économiques ou ont des impacts significatifs sur l'environnement ou l'aménagement du territoire. Elle s'assure aussi de la bonne information du public dans la phase de réalisation des projets.

C'est à l'issue de ce débat qu'interviendra le choix de la solution d'aménagement retenue pour Port Seine-Métropole, son estimation et son mode de financement. Nouveau temps fort de la concertation, une enquête publique sera ensuite menée avant le lancement des travaux. Elle fournira une nouvelle occasion aux habitants, associations, acteurs économiques d'exprimer leurs avis sur le projet. Les travaux pourraient commencer en 2018 et aboutir à des premières implantations en 2020.

L'opération d'Intérêt National Seine Aval est limitrophe au territoire de La Frette-sur-Seine mais n'a pas d'impact sur le territoire communal.



IX. LE SRCAE (SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE) DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

Source : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/schema-regional-du-climat-de-l-air-r507.html>

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) est créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2. Il doit permettre à chaque région de définir ses objectifs et orientations propres afin de contribuer à l'atteinte des objectifs et engagements nationaux, à l'horizon 2020, de réduction de 20% des émissions des gaz à effet de serre, de réduction de 20% de la consommation d'énergie, et de satisfaction de nos besoins à hauteur de 23% à partir d'énergies renouvelables.

Le Schéma Régional Éolien (SRE) constituera une annexe du SRCAE définissant les zones favorables au développement de l'énergie éolienne.

La concertation en vue de l'élaboration du SRCAE et du SRE a été officiellement lancée par le préfet de région et le président de la Région le 06 avril 2011. A cette occasion, les travaux préparatoires engagés dès 2009 avec l'ensemble des services de l'Etat, de la Région et l'ADEME ont été présentés, en particulier les études menées sur les volets réseaux de chaleur, géothermie, biomasse, efficacité énergétique des bâtiments et éolien.

Le projet de schéma francilien est élaboré depuis juillet 2012 sous la co-présidence du Préfet de région et du Président du conseil régional dans l'esprit de concertation et de gouvernance du Grenelle de l'environnement, avec les représentants des collectivités territoriales, acteurs économiques, associations environnementales et de consommateurs.

Une consultation publique est organisée du 20 juillet au 20 septembre 2012.

Le projet de schéma comporte :

- un état des lieux régional avec un bilan énergétique présentant les consommations finales des différents secteurs et la production des énergies renouvelables et de récupération,
- un inventaire des émissions directes de Gaz à Effets de Serre (GES),
- un inventaire des principales émissions de polluants atmosphériques,
- des évaluations sur les potentiels d'économies d'énergie et les gains d'émissions de GES correspondants, sur le potentiel de développement des énergies renouvelables et de récupération, sur la qualité de l'air et sur la vulnérabilité aux effets du changement climatique.

Le schéma propose des objectifs et orientations sur :

- la réduction des émissions de GES portant sur les économies d'énergie ainsi que des orientations en matière d'adaptation aux effets du changement climatique,
- la réduction et la prévention de la pollution atmosphérique, qui seront renforcées dans des "zones sensibles",
- le développement des énergies renouvelables.
- des recommandations en matière de transport, d'urbanisme et d'information du public.

Ces orientations seront ensuite déclinées en programmes d'actions dans les Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) réalisés par les collectivités de plus de 50 000 habitants.

X. LE PCET (PLANS CLIMAT ENERGIE TERRITORIAUX) :

Un Plans Climat Énergie Territorial (PCET), compatible avec le SRCAE, est en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du Parisis.

PARTIE 8 :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN

SUR L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES

COMPENSATOIRES

Cette évaluation des incidences environnementales des orientations du PLU se situe dans le cadre des directives européennes sur l'évaluation des plans et programmes à incidences notables pendant leur élaboration et préalablement à leur adoption.

Cette évaluation suppose des études et expertises portant sur les divers impacts négatifs ou positifs de chacune des orientations, voire de l'ensemble des dispositions du PLU. Elle vise à prévoir les incidences sur l'environnement au terme de la mise en œuvre des orientations précédemment décrites et traduites réglementairement dans le plan de zonage et le règlement.

Les précautions prises par le PLU pour limiter l'impact de certaines de ses dispositions, ou bien, indépendamment de ses propres dispositions, pour préserver l'environnement et le mettre en valeur concernent :

- Les espaces naturels,
- Les espaces bâtis, et leur mutation à long terme,
- Les espaces à urbaniser.

Les dispositions présentées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Frette-sur-Seine reposent sur les évolutions intervenues dans la commune depuis deux décennies, et sur le projet d'aménagement et de développement durables établi à l'occasion de la présente démarche d'urbanisme.

A l'horizon 2025, la commune atteindra environ 5200 habitants. L'impact du présent PLU sur l'environnement tient compte de cette évolution qui sera cadrée par les éléments et objectifs suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une surface de quelques hectares actuellement utilisés pour la production agricole ou en friche, en compatibilité avec le SDRIF .
- La reconduction des zones NA non consommées du POS de 1986 en zone AU, ainsi que la création d'une zone AU à la Mardelle,
- La densification du secteur de la gare et de la RD 392, permettant une redynamisation commerciale,
- La création de secteurs pour la construction de logements sociaux,
- Le respect du site, des espaces naturels et de l'environnement (site inscrit),
- La limitation de l'exposition aux risques de mouvements de terrains (carrière ; gypse ; mouvements différentiels) et d'inondation (ruissellements pluviaux, PPRi Seine),
- La prise en compte des infrastructures de transports,
- L'amélioration des déplacements.

En dehors de l'ouverture à l'urbanisation de quelques hectares, l'enveloppe urbaine existante évolue peu.

Tout en favorisant le développement démographique qui s'accompagnera d'un développement résidentiel, économique, et d'une meilleure satisfaction des besoins sociaux et de déplacements, **le PLU doit garantir la préservation du cadre de vie de La Frette-sur-Seine, dans une enveloppe urbaine compacte et de hauteur limitée.**

Les nuisances sonores de l'aéroport de Roissy sont également une source d'inquiétude pour le cadre de vie des Frettois. La commune n'a aucun moyen d'action sur ce sujet.

Le réseau des circulations douces sera constitué par le maillage de sentes existant (protégé par le PLU), des aménagements pouvant être réalisés à l'occasion de la requalification de la RD 392, et l'amélioration des liaisons longeant les quais de Seine.

Au regard des études existantes et des données connues, on peut établir que le PLU aura des répercussions sur :

- La conservation des paysages et des écosystèmes,
- La gestion et la réduction de la consommation des espaces, de l'eau et autres richesses naturelles,
- La gestion et la réduction des risques naturels et technologiques, de la pollution atmosphérique, des émissions sonores, des déchets...
- L'évolution des déplacements.

La considération de l'ensemble de ces paramètres et les mesures compensatoires prises sont ici présentées selon les thèmes suivants :

1. CADRE DE VIE
2. SALUBRITÉ, L'HYGIÈNE ET LA SANTÉ
3. ÉVOLUTION DES SECTEURS BÂTIS ET EXTENSION URBAINE
4. GESTION DES DÉPLACEMENTS
5. CONTRAINTES GÉOTECHNIQUES ET RISQUES

I. AU REGARD DU CADRE DE VIE

Un des objectifs majeurs du PLU est la protection et la mise en valeur de l'environnement, du patrimoine et des paysages, afin de garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité.

A. MESURES PRISES EN FAVEUR DU PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

i. PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Les mesures préalables à l'urbanisation telles que projetées au travers du PLU (traitement et préservation des perspectives et espaces naturels) limitent fortement les atteintes à l'intégrité des espaces naturels, à leur préservation et à leur mise en valeur. La municipalité a retenu des contraintes qualitatives en mettant en place des orientations d'aménagement et de programmation, ce qui limite l'impact sur l'évolution des paysages et du cadre de vie. Pour les autres projets de développement, la commune joue la carte du renouvellement urbain.

Les incidences qui peuvent apparaître porteront sur la préservation des fronts boisés calant l'horizon urbain et occupant le coteau.

- **Mesures compensatoires**

En l'occurrence, les incidences sont mesurées, et les mesures suivantes assurent la préservation des espaces naturels :

- Le classement en zone N des espaces naturels,
- Le traitement des fronts bâtis comme des zones de transitions entre l'urbain et l'espace naturel, en préconisant des haies aux limites, dans les orientations particulières d'aménagement,
- Le classement en zone N d'une bande permettant l'aménagement d'une coulée verte longeant les quais de Seine, et assurant la jonction avec la coulée verte de Cormeilles-en-Parisis sur le coteau,
- La conservation de la zone agricole maraîchère de la MArdelle, en zone N.
- Le maintien d'une protection affirmée des espaces boisés : classement en EBC, et en élément remarquable ;
- La limitation de l'urbanisation nouvelle en continuité des espaces urbains existants (zone AU, dans la continuité du tissu bâti existant),
- La prise en compte des effets de coteau afin d'articuler l'urbanisation en fonction des vues, en limitant la hauteur du bâti,
- Le maintien de règles évitant une densification trop importante du tissu urbain existant : caractéristiques des voies d'accès (article 3), écart entre deux bâtis (articles 6 ; 7 et 8), coefficient d'espace vert et imperméabilisés (articles 9 et 13), et le maintien d'une limite de terrain constructible en zone UHa (article 5).

ii. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER

• Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Compte tenu des pressions foncières, les espaces naturels ont tendance à diminuer. Dès lors qu'il y a des projets d'urbanisation, on peut craindre qu'il soit porté atteinte aux espaces verts et aux paysages. La politique de la municipalité vise à protéger les espaces verts et les bois. Tout est donc mis en œuvre pour que ces espaces soient préservés.

• Mesures compensatoires

Les mesures prises par le PLU sont les suivantes :

- Favoriser le renouvellement urbain pour limiter la consommation d'espaces naturels, en densifiant certains secteurs urbains (UA et UG : densification limitée hors facteurs limitant : contraintes diverses, inscriptions graphiques).
- Garantir une protection des surfaces boisées, par la reconduction des Espaces Boisés Classés (EBC) du POS, ou le classement en zone N et en espaces verts remarquables dans le tissu urbain ;
- Réserver des espaces libres non bâtis, non imperméabilisés sur les parcelles et réglementer la plantation d'arbres, y compris pour les aires de stationnement dans l'article 13 (règles adaptées selon les zones) ;

iii. LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

• Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Le tissu urbain de La Frette-sur-Seine se caractérise par la richesse et la diversité de son patrimoine bâti. Ce patrimoine doit être protégé et mis en valeur. Les projets d'aménagement doivent respecter la typologie locale.

• Mesures compensatoires

Pour atteindre cet objectif, la commune a choisi de protéger, de préserver et de mettre en valeur les éléments remarquables grâce aux mesures suivantes :

- Protection au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme de quelques éléments du patrimoine bâti (report sur le plan de zonage),
- Définition dans l'article 11 du règlement de prescriptions concernant l'aspect, les matériaux, les couleurs, les couvertures, les enduits, les clôtures, pour toutes les zones,
- Maintien de hauteur de bâti raisonnable et cohérente avec les gabarits actuels dans l'article 10,
- *Le cahier de recommandations architecturales du POS de 1986 est annexé au PLU.*

iv. MESURES PRISES EN FAVEUR DE L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La prise en compte de l'archéologie dans le plan s'exprime par l'application sur l'ensemble de la commune des lois et règlements en vigueur sur le territoire national, et notamment de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003.

- **Mesures compensatoires**

La présence de zones de sensibilité archéologique est signalée dans le diagnostic de la commune et reportée dans un document graphique annexé dans le PLU. Le règlement prévoit que ces éléments soient protégés au titre de l'article L.123.1-7 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.531-14 du code du patrimoine, les découvertes fortuites devront être déclarées en Mairie et au service régional de l'archéologie.

Afin de garantir la protection de ce patrimoine, la DRAC devra être consultée sur tout projet envisagé à l'intérieur des périmètres repérés.

II. MESURES EN FAVEUR DE LA SALUBRITÉ, L'HYGIÈNE ET LA SANTÉ

A. LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT

i. L'EAU POTABLE

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Construire de nouveaux logements a un impact sur les réseaux, et en particulier sur les réseaux d'adduction en eau potable. Actuellement, l'ensemble des sites habités est desservi en eau potable.

La création de nouveaux secteurs d'habitat, même si elle reste mesurée à court et moyen termes, et échelonnée dans le temps, va induire un accroissement de la population communale, et donc, des besoins nouveaux en eau potable.

- **Mesures compensatoires**

Les incidences en matière de ressource en eau potable sont à prendre en compte :

- La localisation des zones futures d'habitat prévues par le PLU (zone AU), en prolongement de l'urbanisation déjà existante, est adaptée pour une adduction par extension du réseau.
- Les capacités de ressources en eau du secteur, alimenté depuis l'usine du SEDIF de Méry-sur-Oise en production d'eau potable sont suffisantes pour absorber ces nouvelles constructions,
- La commune comprend des installations du SEDIF, qui permettent un maillage des réseaux d'alimentation en eau potable.

Dans le cadre des dispositions prévues par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, des participations aux frais d'extension et de renforcement du réseau public et de distribution d'eau potable pourront être réclamées dans les conditions prévues par les articles L.332-11-1 et L.332-11-2 modifiés du Code de l'Urbanisme. La commune pourrait instaurer une PVR (participation pour voiries et réseaux), ou une taxe d'aménagement spécifique .

ii. L'EAU USEE / ASSAINISSEMENT

• Incidences des dispositions du PADD et du PLU

La quasi-totalité de la zone agglomérée est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Le schéma directeur d'assainissement et de gestion des eaux (SDAGE) de l'agence de l'eau Seine-Normandie, approuvé en 2009 a été pris en compte. La commune ne dispose pas de SDA local.

La création d'habitat et d'activités nouvelles va nécessairement induire :

- Une extension du réseau de collecte.
- Un accroissement des nécessités de traitement des eaux,
- Des rejets supplémentaires dans les réseaux.

• Mesures compensatoires

En l'occurrence, le PLU prévoit les mesures suivantes :

- L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans toutes les zones, afin d'éviter tout rejet d'eaux usées et d'effluents non traités dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales (en réseau séparatif) et les cours d'eau,
- L'interdiction de rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif, conformément à la réglementation en vigueur,
- Des extensions urbaines prévues à court et moyen terme, dans le prolongement de l'urbanisation existante, en continuité des secteurs déjà desservis et à proximité du passage de collecteurs importants ne posera pas de problème d'assainissement sous réserve de prévoir préalablement les extensions du réseau collectif.
- La station d'épuration du SIAAP (Seine-Aval) a une capacité largement suffisante pour accueillir les volumes d'eaux usées supplémentaires générés par les projets de La Frette-sur-Seine,
- On se référera tant que de besoin aux préconisations du schéma directeur intercommunal d'assainissement (en cours d'élaboration).

iii. L'EAU PLUVIALE / ASSAINISSEMENT

• Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.

Construire de nouveaux logements entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées et « collectrices », en particulier sur les réseaux d'eau pluviale.

L'extension des zones d'urbanisation future va induire :

- un accroissement de l'écoulement des eaux pluviales,
- un accroissement des surfaces imperméabilisées et une diminution en conséquence des secteurs de percolations, en amont de zones inondables (PPRI de la Vallée de la Seine),
- paradoxalement, dans les zones gypsifères du coteau, la commune doit faire face aux problèmes d'infiltration entraînant la dissolution du gypse, et aggravant l'instabilité des sols, et l'augmentation des ruissellements, qui se concentrent en aval, créant des inondations, et un déséquilibre hydrométrique des sols, pouvant se traduire par des mouvements différentiels entraînant des désordres sur les habitations.

L'urbanisation entraîne une imperméabilisation des sols, mais les mesures seront prises pour limiter le ruissellement pluvial, tant dans les zones urbaines que dans les zones à urbaniser (recommandation d'infiltrer les eaux de pluies de toiture dans les jardins, création de bassins de rétention dans les projets).

Dans les prochaines années, la mise en œuvre du SDA, la conservation des cœurs d'îlot et de vallons secs permettront de limiter le ruissellement.

- **Mesures compensatoires**

Le PLU prévoit :

- A long terme des infrastructures nouvelles sont à prévoir pour compléter ces dispositifs en lien avec le développement des zones AU, et leurs schémas de principe.
- Une bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle sera encouragée, en préconisant dans le règlement d'avoir recours à une gestion à la parcelle, avec des moyens alternatifs (article 4 dans toutes les zones),
- Les axes de ruissellements seront signalés dans le zonage pour éviter d'y construire.

B. LES DECHETS

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La croissance de la population et la création d'activités vont induire une augmentation des déchets, en collecte et en traitement. Cependant cette incidence reste mesurée étant donné la capacité de gestion du syndicat AZUR et les capacités des exutoires alentours.

- **Mesures compensatoires**

La modernisation récente des dispositifs de collecte et de traitement doivent permettre de faire face à cette évolution de population :

- élargissement du système de collecte à un mode de tri sélectif,
- modernisation de la déchetterie,
- organisation de l'enlèvement bimestriel des encombrants,
- évolution des filières alentours et de leur capacité,
- obligation de réaliser des locaux de stockage adaptés (article 4 dans toutes les zones),
- élargissement de voies prévues par la création d'emplacements réservés pour faciliter la circulation en particulier des véhicules liés aux fonctionnements des services publics (benches).

C. LA LIMITATION DE LA POLLUTION DE L'AIR

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La qualité de l'air dépend de l'activité locale. Le vent joue un rôle fondamental puisqu'il disperse les polluants.

Aucune mesure précise n'est disponible pour La Frette-sur-Seine. Néanmoins, on peut avancer que la commune est exposée aux pollutions des agglomérations limitrophes, portées par les vents dominants arrivant du sud/ouest, et aux pollutions provoquées par les transports (trafic routier, aérien...).

L'augmentation de la population, donc du nombre de logements, et des activités va générer une augmentation de la pollution, pour La Frette-sur-Seine, principalement liée aux déplacements automobiles (concentration de polluants provenant des gaz d'échappement).

La commune connaît également des nuisances olfactives provenant des installations du SIAAP. Le PLU n'aura pas d'impact sur cette situation.

- **Mesures compensatoires**

Le trafic routier en région Ile-de-France engendre une pollution forte. Les objectifs du Plan de Déplacement Urbain visent à réduire le volume de circulation routière et du même coup les émissions de polluants et notamment de dioxyde d'azote.

Dans le cas présent, on note une augmentation du trafic de proximité, donc des pollutions locales.

La loi sur l'air (loi n°96-1236 du 30 décembre 1996) introduit la nécessité de maîtriser la demande de déplacements urbains en tenant compte de la qualité de l'air : « permettre à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». Cela se traduit par les mesures suivantes dans le PLU :

- réduire la pollution à la source, en améliorant les déplacements, la fluidité du trafic, et en évitant de créer des quartiers enclavés accessibles par des circuits longs (mise en place d'emplacements réservés pour élargir les voies et faciliter les déplacements),
- favoriser le développement des zones urbaines à proximité des gares,
- conforter le stationnement aux abords de la gare, pour encourager l'utilisation du train, des transports en commun et des circulations douces ;
- favoriser une meilleure organisation du stationnement en créant des parkings de proximité (emplacement réservé),
- créer des réseaux de circulations douces pour diminuer l'utilisation de la voiture particulière (quais de Seine),
- maîtriser les rejets industriels en réglementant l'implantation des installations classées,
- imposer dans le règlement la plantation d'arbres dans les espaces privés non construits (article 13) ;
- imposer dans le règlement des nouvelles constructions des places de stationnement à la parcelle (article 12).

D. LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

L'augmentation de la population, donc du nombre de logements, et des activités va générer une augmentation d'activités bruyantes : travail, déplacements... L'objectif est de réduire le bruit à la source.

- **Mesures compensatoires**

En l'occurrence, les mesures mises en place par le PLU sont les suivantes (renvoi dans l'article 2 du règlement des zones concernées) :

- l'application de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983, qui soumet les bâtiments d'habitation à un isolement acoustique contre les bruits de transports terrestres,
- l'application des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, qui classe les infrastructures de transports terrestres et définit la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain concerné (inscriptions dans les documents graphiques).
- la maîtrise des nuisances sonores « industrielles » en réglementant l'implantation des activités non compatibles avec le caractère résidentiel des zones d'habitat (règlement);

A l'échelle intercommunale, pour la réduction de la pollution de l'air et des nuisances sonores, les communes demandent également aux Aéroports de Paris (ADP) de réduire les nuisances liées au trafic aérien.

E. DETECTER ET TRAITER LE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La totalité du territoire communal est soumis aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2000, déterminant les zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise. En conséquence, toutes les constructions réalisées avant 1948 doivent faire l'objet d'un diagnostic lors d'une vente.

- **Mesures compensatoires**

Cette information est inscrite sur le plan de zonage du PLU pour information.

III. L'ÉVOLUTION DES SECTEURS BÂTIS

A. LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Le vieux village, structurant la commune est préservé et classé en zone UA. De nouvelles constructions seront rendues possibles en zone UA (densification).

L'habitat individuel pavillonnaire devrait constituer une grande partie des constructions à venir. Cette forme urbaine est caractéristique de la commune, et les zones UG et UH ont vocation à l'accueillir.

- **Mesures compensatoires**

Toute nouvelle urbanisation est soumise aux réglementations supracommunales, et aux règles du présent PLU afin d'éviter de porter atteinte à l'équilibre et à la qualité des espaces bâtis et naturels existants. Le présent PLU met en place des mesures visant à redynamiser le centre ville et à favoriser le renouvellement urbain dans le respect d'un cadre de vie agréable.

L'interdiction d'implanter des activités nuisantes dans le tissu résidentiel (dans les zones U), va conduire à terme à diminuer les conflits d'usage. Au fur et à mesure que le tissu résidentiel se densifiera, les impacts négatifs seront compensés par le départ de ces activités dans des secteurs adaptés à leur accueil au niveau intercommunal.

Les règles mises en place encadrent également la densification d'îlot par la division de bâtiment en petits logements en apportant des contraintes de stationnement à la parcelle, d'imperméabilisation des sols, de réseaux, d'accès (articles 3 ; 4 ; 12 et 13).

B. LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Le PLU ouvre à l'urbanisation quelques hectares en compatibilité avec les orientations du SDRIF.

Des plans de principe d'aménagement ont été étudiés et figurent dans le PLU pour chaque secteurs, dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°4 du PLU).

L'ouverture à l'urbanisation de ces nouveaux secteurs est conditionnée par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et la modification du PLU pour la zone 2 AU. Néanmoins, leur urbanisation est programmée et le PLU se doit d'intégrer des mesures nécessaires pour limiter leur impact.

- **Mesures compensatoires**

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU, sera limitée car le PLU prévoit que :

- Les secteurs concernés constituent les nouvelles limites urbaines de la ville, et soient traités comme telles : espace de transition ville / campagne,
- Une intégration d'équipement pour intégrer les nouveaux quartiers à la ville dans son fonctionnement,
- Une programmation dans des secteurs ayant un impact paysager limité,
- L'intégration des contraintes de site,
- Une composition autour d'éléments de la trame viaire existante, pour conserver les repères sociaux et historiques (pouvant constituer des cheminements doux).

La commune souhaite une urbanisation cohérente et de qualité, comprenant des espaces verts récréatifs participant à la qualité du cadre de vie pour répondre aux besoins des citoyens (services et développement de l'emploi local...) en ayant un impact modéré sur l'environnement.

C. L'EVOLUTION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENT

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Toute évolution urbaine se traduit habituellement par un besoin en nouveaux équipements. Dans le cas de La Frette-sur-Seine l'offre en équipements publics est bonne. Les équipements existants pourraient s'étendre sans problème, car ils occupent des emprises foncières offrant encore de la réserve et font partie du patrimoine communal (école).

- **Mesures compensatoires**

Pour faire face au besoin en équipements, notamment scolaire ou péri-scolaire, l'emplacement réservé E figure au plan de zonage.

IV. GESTION DES DÉPLACEMENTS :

A. GERER LES FLUX DE DEPLACEMENTS ET FAVORISER LES DEPLACEMENTS MULTIMODAUX

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La croissance urbaine et démographique génère des flux supplémentaires et des déplacements supplémentaires. Pour organiser au mieux la ville, et le fonctionnement urbain, le présent PLU vise à améliorer la circulation et à favoriser les modes de déplacements alternatifs (piéton, cycle...), afin d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Les actions concernant l'amélioration des déplacements sont à mettre en lien avec celles visant à mieux gérer la pollution de l'air.

Un des enjeux majeurs, précédemment souligné, est l'aménagement cohérent des nouvelles zones AU. La ville doit réfléchir en amont sur la maîtrise des flux routiers liés.

- **Mesures compensatoires**

Pour ce faire, le PLU prévoit :

- D'inscrire des emplacements réservés pour maintenir et améliorer les conditions de desserte et de sécurité des déplacements par l'élargissement de voiries communales ou départementales, ou l'aménagement de carrefour.
- D'inscrire des emplacements réservés pour améliorer le stationnement par la création de parking de proximité (ER C et E).
- D'imposer le stationnement à la parcelle en prévoyant 2 places de stationnement par logement (article 12 et annexes du règlement).

V. S'ADAPTER AUX CONTRAINTES GÉOTECHNIQUES ET AUX RISQUES

A. MESURES PRISES VIS-A-VIS DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

D'une manière générale, toute urbanisation nouvelle doit se conformer au code de la construction, qui prévoit qu'une construction est stable et pérenne. Le PLU indique les secteurs à risques de mouvements de terrains.

i. CARRIERES SOUTERRAINES ABANDONNEES

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sont identifiés. Ces périmètres apparaissent sur le plan des contraintes géotechniques, et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

- **Mesures compensatoires**

Les zones concernées sont signalées.

Le chapitre risque et nuisance fait mention du risque à prendre en compte dans l'article 2 du règlement des zones concernées.

ii. DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Une zone à risque de mouvement de terrain (effondrement et affaissement) est identifiée sur une grande partie de la zone urbanisée de La Frette-sur-Seine.

Le caractère incertain mais réel des phénomènes de dissolution ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts de gypse. Compte tenu de cette situation, tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ces secteurs doit être réalisé après études du sol et du sous-sol, permettant d'avoir une connaissance exacte de la présence, ou de l'absence de gypse, et de son état d'altération.

- **Mesures compensatoires**

Le règlement du PLU signale dans l'article 2 des zones concernées, l'existence, dans ces secteurs, de ces risques de mouvements de terrain. Il rappelle qu'il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et renvoi aux dispositions de la fiche technique jointe en annexe qui préconise notamment les mesures suivantes :

- **avant tout aménagement nouveau** : réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- **lors de la construction** : adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes.
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement. C'est ainsi que la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est interdit. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux.

- La réalisation de piscine est conditionnée par le raccordement de leur vidange au réseau d'eau pluviale.
- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Toutes les zones du PLU sont concernées par le risque lié à la dissolution du gypse.

iii. MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans les secteurs concernés.

- **Mesures compensatoires**

Le règlement du PLU signale dans l'article 2 des zones concernées, l'existence, dans ces secteurs, de ces risques de mouvements de terrain. Il rappelle qu'il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche technique « sécheresse » jointe en annexe.

Il est conseillé dans ces secteurs d'avoir une gestion alternative des eaux pluviales afin de limiter les rejets à la parcelle, et de limiter les variations hydrométriques du sol.

B. MESURES PRISES VIS-A-VIS DES RISQUES D'INONDATIONS

D'une manière générale, toute urbanisation nouvelle doit se conformer au code de la construction, qui prévoit qu'une construction est stable et pérenne. Le PLU indique les secteurs soumis au risque d'inondation, et tout constructeur devra s'assurer que les nouvelles constructions ou extensions ne seront pas exposées au risque inondation (en particulier les sous-sols).

i. LES MESURES ANTI-INONDATIONS

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

Plusieurs axes d'écoulement pluviaux sont référencés : vallons secs. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces vallons. Toute nouvelle construction ne devra pas venir aggraver ce risque. En effet, on peut redouter, lors d'orages ou de fortes pluies, un risque de mise en charge et saturation des réseaux d'eaux pluviales dans l'axe des talwegs, qui peut entraîner des dommages aux habitations et placer la population dans des situations de risque.

La prise en compte de ce risque est d'autant plus importante que la commune se situe dans la Vallée de la Seine qui fait l'objet d'un PPRI touchant la partie basse de la ville.

L'état initial de l'environnement présente cette caractéristique. La Commune doit se prémunir face aux risques d'inondation.

- **Mesures compensatoires**

En l'absence de schéma d'assainissement et de gestion des eaux, les mesures prises s'appuient sur l'analyse du terrain, et des études existantes, et sur le PPRi.

Des inscriptions graphiques figurent les axes de ruissellement dans lesquels on doit se conformer aux prescriptions et graphiques spécifiques portant notamment sur les clôtures et la non constructibilité des zones de talweg (vallon sec).

Pour informations, ces prescriptions sont rappelées pour toutes les zones dans les articles 2 du règlement, chapitre « risques et nuisances ».

Les projets doivent se conformer au règlement du PPRi de la vallée de la Seine.

D'une manière générale, le PLU :

- recommande d'avoir recours à des techniques alternatives pour une bonne gestion des eaux de surfaces, de manière à faciliter la percolation naturelle par une imperméabilisation limitée ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués à la parcelle, en dehors des secteurs gypsifères (articles 4 du règlement pour l'ensemble des zones concernées),
- fixe des coefficients d'emprises au sol (article 9), et d'espaces verts (article 13) pour préserver au maximum la capacité d'infiltration naturelle des sols en amont de la Vallée de la Seine.

C. SE PREMUNIR DES RISQUES INDUSTRIELS

- **Incidences des dispositions du P.A.D.D. et du P.L.U.**

La commune de La Frette-sur-Seine n'est pas exposée à des risques industriels. Cependant, le PLU prévoit l'interdiction d'implantation de zones d'activités nuisantes dans l'habitat pour limiter les risques à proximité des habitations.

Tout nouveau projet devra respecter ce souci de maîtrise de la qualité de vie et éviter de créer des conflits d'usages.

- **Mesures compensatoires**

Aucune zone d'activités n'est programmée à la Frette-sur-Seine.

Le règlement des zones résidentielles ne permet pas l'implantation d'activités industrielles ou agricoles.

VI. CONCLUSION

Les orientations d'aménagement retenues sont cohérentes pour une commune de l'importance de La Frette-sur-Seine.

La consommation d'espaces naturels correspond aux orientations définies par le SDRIF en 1994 et reste modérée.

Le projet entraînera une évolution démographique lente et étalée dans le temps. La commune pourra intégrer cette évolution par la bonne application des règles mises en place par le règlement du PLU et présentées dans le rapport de présentation.

Le projet permet surtout de développer le logement social sur la commune afin de rééquilibrer le taux de logement locatif aidé, et de préserver le cadre de vie et l'environnement.

L'impact de cette évolution urbaine sur l'environnement sera limité, et ne compromettra pas la mise en valeur et la protection durable du cadre de vie de La Frette-sur-Seine, commune de la ceinture verte régionale.

VII. MISE A JOUR, MODIFICATION OU REVISION VERS UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

A la suite de l'élaboration du PLU, en application de l'article L123-12-1 du code de l'urbanisme, la commune est tenue de procéder à une évaluation du plan local d'urbanisme approuvé 3 ans auparavant, en ce qui concerne les résultats de son application au regard :

- de la satisfaction des besoins en logements,
- de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser,
- de la réalisation des équipements correspondants,
- de l'impact du plan sur l'environnement.

Cette évaluation est réalisée sous forme d'un débat en Conseil municipal, qui délibère sur l'opportunité d'une modification ou d'une révision de ce plan.

Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Une fois le PLU approuvé, il sera donc pertinent que la commune engage une démarche d'évaluation consistant à :

1. Choisir des indicateurs adaptés :

La commune devra procéder aux choix d'indicateurs permettant d'évaluer le PLU et de pouvoir suivre son application dans le temps (Patrimoine, vallée humide, respect des secteurs agricoles, contraintes du site...).

2. Évaluer le plan local d'urbanisme :

3. Suivre l'évolution du plan et de ses impacts :

De même le PLU devra être mis à jour ou modifié pour intégrer les évolutions législatives à venir et/ou les éléments issus de nouveaux documents supra-communaux.