

Département du Val d'Oise (95)

**Plan Local d'Urbanisme
De
La FRETTE Sur SEINE**



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du

Dossier Approbation du PLU

Pièce n°3

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



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	2
□ LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE VILLE POUR LA FRETTE-SUR-SEINE	2
□ COMMENT A ÉTÉ ÉTABLI LE P.A.D.D. DE LA FRETTE-SUR-SEINE ?	2
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :	4
□ QUEL DÉVELOPPEMENT POUR LA FRETTE-SUR-SEINE ?	4
□ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 5 AXES :	6
Axe 1. Renforcer les pôles urbains existants :	6
Axe 2. Développer l'urbanisation en diversifiant l'habitat, et créer de la mixité sociale :	8
Axe 3. Préserver le cadre de vie et les paysages urbains et naturels :	10
Axe 4. Améliorer les déplacements pour un meilleur fonctionnement urbain	12
entre vallée, coteau et plateau :	12
Axe 5. Gérer les risques naturels et technologiques pour l'environnement :	14
3. LES CARTES DU PADD :	15

1. INTRODUCTION

- **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES : UN PROJET DE VILLE POUR LA FRETTE-SUR-SEINE**

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a été intégré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi du 2 juillet 2003.

Le PADD définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune**. Il n'est pas opposable aux tiers.

Des prescriptions particulières figurent dans un document détaché du PADD. Elles prennent la forme d'orientations d'aménagement, relatives à certains secteurs particuliers. Elles sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Les principaux objectifs de l'élaboration du PLU sont :

- préserver le caractère de la commune qui doit rester à échelle humaine et connaître une évolution mesurée de sa population
- permettre le renouvellement urbain et la réalisation de logements sociaux
- faire évoluer le document d'urbanisme communal en cohérence avec l'évolution du cadre législatif,
- prévoir le développement d'activités et d'équipements collectifs
- adapter le règlement du POS de 1986,

- **COMMENT A ÉTÉ ÉTABLI LE P.A.D.D. DE LA FRETTE-SUR-SEINE ?**

Le diagnostic de la commune a été établi pendant l'année 2010, puis exposé au public et aux personnes publiques associées et consultées.

Le diagnostic a permis d'établir les grands enjeux pour la commune.

Ces orientations ont été présentées aux personnes publiques associées et concertées en commission de PLU le 11 janvier 2011.

Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal le 19 novembre 2010 (séance publique).

Rappel du scénario :

	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 ¹ 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	

¹ Tendances à la diminution du nombre de personnes par ménage du fait de l'évolution de la cellule familiale : séparation, décohabitation....cette évolution entraîne un besoin en logement supplémentaire pour loger la même population communale.

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

• QUEL DÉVELOPPEMENT POUR LA FRETTE-SUR-SEINE ?

Plusieurs scénarii ont été étudiés selon différentes hypothèses, à l'horizon 2025.

Même si le PLU ne fixe pas un objectif de population à atteindre, il doit mettre en place les outils permettant de répondre aux besoins futurs.

La demande et le besoin en logements sont forts dans le secteur ; ils reposent sur :

- **une pression foncière importante, débordant de la première couronne parisienne,**
- **l'attractivité du cadre de vie privilégié offert à La Frette-sur-Seine, entre la butte boisée de Cormeilles et les bords de Seine.**
- **la bonne accessibilité de La Frette-sur-Seine par les transports en commun ou le réseau routier.**

Le SDRIF en vigueur planifie l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une partie sud du territoire (secteur de la Mardelle, et terrain en continuité de la base de loisirs).

A La Frette-sur-Seine le besoin porte sur des **logements de petite et moyenne taille (2 à 4 pièces)**. Il s'agit également de proposer **des logements à prix abordables** pour répondre à une demande diversifiée : population en début ou fin de parcours résidentiel, décohabitation, accession à la propriété.

Un effort particulier doit être réalisé en matière de construction de logements sociaux.

Un scénario d'évolution modérée a été retenu dans un but prospectif. Il traduit la volonté de la municipalité et comprend les éléments suivants :

- la préservation du caractère général de la commune, sans dénaturer « l'esprit village », pour une commune à échelle humaine,
- La préservation du caractère de « village paysager »,
- Une augmentation de la population d'environ 500 habitants par la **construction d'environ 350 logements**, nécessitant un besoin théorique de 10 ha à urbaniser,
- Une évolution tendancielle vers un seuil de 5 000 habitants en 2025,
- La création de 220 logements sociaux (parmi le total de logements à créer) pour **tendre vers l'objectif de 20%** de logement locatif aidé,
- Une augmentation du développement du locatif pour les personnes âgées et/ou jeunes.

Pour atteindre ces objectifs, la commune :

- Permettra l'évolution du tissu urbain constitué,
- Favorisera le renouvellement urbain et la densification de certains secteurs :
 - Abords de la RD 392,
 - Vieux village,
 - Quartier de la Gare.
- Rendra possible la construction de logements supplémentaires par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs, par comblement des dents creuses et épaississement du tissu urbain.
- Adaptera les règles d'urbanisme pour densifier et renouveler le tissu ancien.

Le projet communal est traduit et organisé autour de 5 axes dans le PADD :

Axe 1. Renforcer les pôles urbains existants,

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

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

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

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

• LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT EN 5 AXES :

Le PLU met en place les outils pour assurer la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage. Il prévoit les mesures permettant de construire les logements et les équipements publics nécessaires à la population envisagée, et d'assurer un développement économique garantissant des emplois nouveaux.

Pour la question particulière du développement économique, dans le cas de la Frette-sur-Seine, le PLU se place dans le cadre d'une réflexion intercommunale et tient compte des choix faits dans les communes voisines.

Axe 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.

1. Exploiter les capacités de renouvellement urbain du secteur de la gare :

Secteur possible de renouvellement urbain : le pôle gare.

Cet espace constitue un pôle important de la commune jouant un rôle de porte lorsqu'on entre dans la ville en voiture ou qu'on y arrive en train.

Organisé autour de la gare, il présente de nombreux espaces mal utilisés, ou sous exploités pour un centre urbain.

Les fronts bâtis manquent d'homogénéité, et sont déstructurés. Les espaces en surfaces sont dédiés au stationnement. Il n'y a pas de plateforme multimodale organisée....

Le PLU doit mettre en place les outils permettant de redonner de la cohérence à ce secteur, en permettant :

- la réorganisation des commerces et la dynamisation de l'offre commerciale,
- l'aménagement d'espaces permettant l'interface entre bus et train,
- la réorganisation des stationnements,
- la construction de logements densifiant le tissu urbain existant.

2. Maitriser le développement et densifier sur la RD 392 :

Cet axe majeur donne accès à la commune par le plateau. Il présente un tissu urbain hétérogène mêlant du pavillonnaire diffus, des activités économiques dont les contraintes actuelles de fonctionnement ne sont pas toujours compatibles avec leur situation urbaine (livraison, clientèle, nuisance ...). On note également un square à l'angle de la Rue de la Gare / RD392.

Pour améliorer la situation, le PLU met en place les outils permettant une densification, et une requalification des fronts bâtis le long de cet axe qui constitue la façade nord, et l'entrée de ville de la Frette-sur-Seine :

- règlement incitatif laissant la ville évoluer seule au grès des projets privés,
- zone de plan masse au PLU.

3. Définir des secteurs pavillonnaires pouvant se densifier :

Certains secteurs pavillonnaires peuvent se densifier par division de parcelles, mutation de bâtiments annexes ou d'activités, construction de dents creuses **sans que cela porte atteinte au paysage de la commune** (pas d'impact sur le paysage des vallons, et dans les vues lointaines depuis le coteau), et sans soumettre les nouvelles constructions à un risque. Le zonage et le règlement seront adaptés pour permettre ce type d'évolution en particulier dans les secteurs de la RD392, et certains secteurs pavillonnaires du plateau (zone UG du POS de 1986).

4. Maîtriser les limites de l'urbanisation :

Le tissu urbain est continu. Il subsiste quelques poches urbanisables : la Mardelle, Avenue des Lilas, Calmette.

C'est dans ces secteurs qu'il faut réaliser des opérations d'aménagement permettant de répondre aux besoins en logement, en définissant des limites urbaines de qualité.

5. Développer et maintenir le niveau d'équipements publics et de services en se plaçant dans une perspective intercommunale :

Afin de garantir un niveau d'équipement sportifs scolaires et culturels en adéquation avec l'importance de la commune et son statut dans l'intercommunalité, le PLU intègre des zones spécifiques de développement réservées aux équipements publics communaux ou d'intérêt communautaire : base de loisirs René Cholet, espaces en lien avec les activités nautiques (anneaux avenue des Lilas, Base Robert Legrand...)...

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

1. 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...) :

Pour ce faire, le PLU favorise le renouvellement urbain, définit les règles de réalisation de projet urbain, comme décrit dans l'axe n°1, et dans le document d'orientations particulières d'aménagement.

- **Périmètre de la gare :**

Le parking est une réserve foncière non bâtie très peu mise en valeur le long de la voie ferrée. De plus, les aménagements actuels sont en décalage avec l'image de « village » de la Frette.

C'est un îlot de 1 ha avec seulement une dizaine de logements alors qu'il est central et bien desservi (transports en commun, accès routier). Il faudrait y créer une vraie centralité.

Le PLU permettra de faire évoluer le quartier en augmentant la densité possible, en mettant des règles incitatives, ou une zone de plan masse au PLU.

Ce point est également lié à la réorganisation de la halle de marché et à la requalification du « cœur de ville ».

- **Vieux village :**

Conserver à travers les règles d'urbanisme la possibilité d'accueillir une mixité des usages et des fonctions dans le vieux village.

- **Base de loisirs René Cholet :**

Améliorer la mixité sociale du secteur de la base de loisirs en créant un nouveau pôle de logements (ancienne zone NAa du POS).

2. Optimiser l'aménagement des dernières réserves foncières et assurer la mixité dans les projets :

Dans le respect de la loi SRU, l'étalement urbain est à proscrire. Le PLU doit permettre une évolution de la commune sur elle même en restant au maximum **dans les limites urbaines existantes. Pour ce faire, les limites urbaines définies par le POS évolueront très peu.**

Les rares extensions urbaines prévues comprendront une densité importante, et une programmation par phase, dans le respect des recommandations du SDRIF, pour justifier de la consommation supplémentaire des espaces naturels.

Elles permettront de réaliser des opérations dans les secteurs de projet suivants :

- Avenue des Lilas,
- La Mardelle,
- Calmette.

La mixité sociale sera assurée au moyen d'une offre diversifiée, adaptée et suffisante en matière de logements et d'équipements pour :

- Développer l'offre en logements de taille moyenne et accessibles aux jeunes ménages ou aux personnes âgées à revenu modeste, avec une part de logements locatifs,
- Offrir des équipements publics accessibles et adaptés, permettant à la population de disposer de lieux de loisirs et de partage / d'échange.

Le maintien d'espaces naturels de qualité contribue également à la mixité sociale en offrant des espaces de promenade ouverts pour tous.

3. Intégrer le développement du logement social dans tous les projets, et réaliser prioritairement des logements sociaux pour tendre vers le taux de 20% :

Afin d'améliorer le taux de logement social de la commune, et de tendre vers l'objectif de 20% fixé par la loi SRU, l'objectif retenu est de produire 220 logements sociaux à l'horizon 2025.

Pour ce faire, la commune réalisera prioritairement des opérations de logement social dans toutes les réalisations à venir, et en particulier dans les opérations suivantes :

- Avenue des Lilas,
- La Mardelle,
- Calmette,
- Secteur de la Gare,
- Secteur de la rue d'Argenteuil.

Des secteurs d'objectifs de mixité sociale et des emplacements réservés sont mis en place dans des secteurs mutables, ou de renouvellement urbain pour créer des logements sociaux en fonction des opportunités foncières.

La commune pourra également utiliser son droit de préemption urbain.

Par ailleurs, lors de réhabilitation, ou de création dans le parc privé des conventionnements peuvent être incités, par exemple dans le cadre d'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat), pour comptabiliser dans le contingent de logement social des logements du parc privé.

4. Préserver l'identité urbaine du cœur historique de la commune :

Autoriser un développement respectueux de la forme urbaine du bourg, organisé principalement autour de l'église et des Quais de Seine, et conservant les caractéristiques du bâti rural originel (accès par un porche, alignement sur rue, bâti bas) et les possibilités de mixité des usages et des fonctions.

Axe 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.

1. Conserver une relation privilégiée avec le Fleuve, poursuivre l'aménagement des berges :

a. Valoriser les usages liés à la Seine :

Appliquer un zonage adapté aux berges de Seine, et aux espaces en lien avec les activités nautiques (anneaux, Base Robert Legrand...) pour permettre le développement des activités de tourisme fluvial.

b. Préserver les équilibres naturels de la vallée de la Seine :

Le projet de territoire devra avoir une incidence limitée sur la vallée de la Seine et comprendre des outils permettant une bonne gestion des berges, et leur aménagement pour des usages de loisirs et de tourisme.

La rive gauche reste en zone naturelle.

Des partenariats avec VNF doivent être développés pour améliorer l'entretien et l'aménagement des berges.

2. Inscrire la commune dans la ceinture verte régionale :

a. Protéger les espaces naturels :

La vallée de la Seine, ses berges, les coteaux végétalisés, les parcs et jardins, constituent des espaces naturels à protéger.

A ce titre, les espaces naturels doivent bénéficier d'une protection adaptée à leur spécificité :

- Vallons secs,
- Vallée de la Seine,
- Coteaux plantés.
- Parcs et jardins,

Leur protection sera assurée par un zonage adapté en zone N, et par l'inscription de certains éléments comme éléments remarquables du paysage (voir point précédent).

Bois, parcs et jardins, espaces naturels de proximité feront l'objet d'un classement spécifique/adéquat en zone naturelle pour garantir leur pérennité.

b. Mettre en œuvre une politique de protection des espaces naturels boisés du coteau :

Une politique de maîtrise des espaces naturels dans la ceinture verte régionale peut être mise en œuvre pour améliorer la gestion des espaces naturels du coteau, avec des objectifs multiples :

- Conservation et protection des paysages,
- Lutte contre l'érosion et maintien du coteau,
- Préservation de la bio-diversité.

Le PLU classe ces espaces en zone naturelle afin de matérialiser la coulée verte régionale et sa continuité entre la butte de Cormeilles et la vallée de la Seine, en lien avec les autres espaces naturels protégés et le réseau de sentes.

Cette démarche se traduit dans le temps par :

- Le classement en zone naturel,
- Le classement en espace boisé classé des ensembles boisés les plus remarquables,
- La maîtrise foncière des espaces naturels par la création d'un périmètre d'espace naturel sensible,
- La gestion et l'aménagement en vue d'une ouverture au public.

c. Améliorer le paysage des espaces urbains :

Dans les zones urbaines constituées, le PLU réglementera les hauteurs bâties, les clôtures, l'aménagement des espaces de pleine terre afin de conserver l'aspect verdoyant de la commune et des espaces publics de qualité, notamment dans les secteurs de coteau et de vallon.

Aménager un espace public vert de proximité dans le secteur de la Gare peut également être envisagé à l'occasion d'une opération de renouvellement urbain, ou du réaménagement des espaces publics entourant la Gare.

3. Protéger les éléments de patrimoine :

a. Protéger les éléments naturels ou bâtis identitaires du paysage :

(Inventaire des éléments bâtis et naturels remarquables à protéger au titre des articles L. 123-1-5-6 et L. 123-1-5-7°)

- La commune possède un patrimoine bâti intéressant, public ou privé qu'il convient de protéger pour préserver l'identité architecturale du village : volumétrie, implantation, aspect...:
 - Église,
 - Sentes,
 - Patrimoine vernaculaire, et ensembles bâtis anciens en bord de Seine notamment...,
 - Aqueduc et viaduc,

b. Préserver valoriser et entretenir le réseau de sentes, les vues en balcon, les chemins de halage :

Des éléments naturels sont également à préserver :

- Quai de Seine,
- Ancien Port au plâtre,
- Espaces naturels de la rive gauche,
- Base de loisirs René Cholet,
- Coteaux boisés offrant des vues en belvédères depuis les sentes,
- Vues en belvédères depuis la rue de la Gare,
- Jardins privés ou cœur d'îlot à conserver non bâti en particulier sur le coteau,
- Alignements d'arbres,
- Préserver le paysage en limitant la hauteur du bâti, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon,
- Préserver les repères visuels (église...),
- Améliorer la qualité des entrées de ville par des aménagements paysagers,
- Réglementer les clôtures,
- Définir et protéger les éléments intéressants du paysage, bâtis ou naturels, reconnus au titre de la Loi Paysage (L.123-1-5-6° et L.123-1-5-7° du CU),
- Préserver les arbres isolés,
- Conserver les cônes de vues vers le grand paysage alentour en maintenant des parcelles ouvertes offrant des vues traversantes vers les espaces naturels (vallée de la Seine, Maison Laffitte, forêt de Saint-Germain), ou en organisant des vues dans l'axe des voiries existantes en conservant une notion de co-visibilité.

Axe 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 ...etc ...), 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.

1. Mettre en valeur le réseau de sente :

Le PLU identifie clairement les sentes comme éléments à préserver et mettre en valeur pour conserver des liaisons douces interquartiers, ou avec les villes voisines (notamment vers Herblay et Cormeilles-en-Parisis).

Le maintien des sentes et les liaisons avec les espaces verts permettent d'assurer des continuités de promenades dans les espaces naturels constitutifs de la ceinture verte régionale, de la Seine vers la butte boisée de Cormeilles-en-Parisis, en passant pas les vallons secs, les coteaux boisés.

Le réseau de sente contribue à améliorer la sécurité des déplacements en favorisant la séparation des circulations automobile et piétonne pour éviter les conflits d'usage et l'exposition des piétons aux dangers de la route.

Il doit être préservé et mis en valeur (entretien, balisage, mobilier urbain ...).

Le réseau de sentes est donc répertorié en tant qu'éléments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1-5-6.

2. Renforcer le rôle de centralité du pôle gare :

Optimiser l'organisation des aires de stationnement et faciliter l'accès aux commerces, aux transports en commun, en vélo ou à pied.

Améliorer les abords de la gare.

3. Permettre la requalification de la RD392 :

La requalification de la RD 392 prévue de longue date par le conseil général du Val d'Oise, tangente La Frette-sur-Seine. Réglementer les constructions de façon à restructurer le front bâti le long de cette voie : implantation à l'alignement le long de la voie, implantation en retrait au niveau des carrefours...

Cette évolution est d'autant plus importante à maîtriser que cet axe constitue l'entrée de ville.

4. Créer des itinéraires cyclables sur les axes de transit nord-sud (RD 392, quais de Seine) :

Aménager des continuités cyclables également sur l'axe de la RD 392 à l'occasion de sa requalification (largeur de chaussée, ou bande cyclable en fonction du profil retenu par le Conseil général du Val d'Oise pour la requalification de la voie).

Instaurer des emplacements réservés pour assurer des continuités de promenades sur les bords de Seine entre Cormeilles-en-Parisis et Herblay, et permettre l'aménagement continu des voies sur berge / ou chemin de halage avec des aménagements cyclables.

5. Améliorer le stationnement :

Créer des emplacements réservés pour aménagement de parking, et réglementer le stationnement à la parcelle afin de limiter l'impact des véhicules sur la voirie et d'améliorer la fluidité du trafic et l'accessibilité aux équipements ou services publics.

Axe 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.

1. Limiter l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques d'instabilité des sols (secteur de gypse, coteau) :

- Respecter les contraintes imposées par le PPRI Seine,
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs présentant des risques de ruissellements (secteur de coteau ou de vallon).

2. Gérer la contrainte du PEB :

- Favoriser le développement des secteurs les moins exposés aux nuisances aériennes,
- Imposer une isolation phonique renforcée.

3. Gestion des eaux de ruissellement :

Il s'agit :

- D'intégrer les orientations du SAGE dans le règlement du PLU,
- D'encourager l'utilisation des modes alternatifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- D'assurer la compatibilité des zones de développement urbain avec le schéma d'assainissement,
- De laisser libres les axes de ruissellement ou vallons secs,
- De limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en instaurant un coefficient d'espace vert, pour conserver les jardins de pleine terre, et réguler les écoulements.

4. Limiter l'exposition aux risques industriels :

L'activité humaine est génératrice de risques. La commune doit composer avec ces risques et mettre en œuvre certaines règles permettant de protéger les populations. Il s'agit :

- D'assurer la gestion des déchets,
- De prendre en compte la présence d'ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) afin de ne pas exposer de nouvelles habitations aux risques de nuisances générées,
- De respecter les servitudes liées au transport du gaz, de l'électricité, des hydrocarbures (conduite TRAPIL), et d'eaux usées (émissaire général du SIAAP),
- De limiter l'impact des infrastructures de transport terrestre,
- De favoriser le développement des activités nuisantes dans des zones adaptées prévues au niveau intercommunal.

3. LES CARTES DU PADD :

Projet d'aménagement et de développement durables

carte 1



