Département du Val d'Oise (95)

Plan Local d'Urbanisme de LA FRETTE-sur-SEINE

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du	Dossier approbation
Pièce n°4	**Urbaniste :** **DESSEIN URBAIN** 4, rue de Marines 60 240 MONNEVILLE tel / fax : 03 44 49 03 14

SOMMAIRE

I. Introduction : 2

II. Rappel des orientations générales 3

III. Secteur de la Mardelle : 4

IV. Secteur Calmette : 7

V. Secteur Avenue des Lilas : 10

I. Introduction :

Ce document complète le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune**.

Le PADD a été intégré dans les documents d'urbanisme par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (Code de l'urbanisme, article L.123-1 et L.123-9).

Il précise les mesures assurant :

- La préservation des centres-villes et centres de quartier, leur développement ou leur création,
- La restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs,
- La conservation des caractéristiques et du traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, des espaces et ouvrages publics,
- La sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- L'aménagement des entrées de ville,
- La préservation des paysages.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent :

- L'aménagement et le développement pour réhabiliter, restructurer ou aménager la commune : mise en valeur de l'environnement, paysage, entrée de ville, patrimoine…
- L'habitat : étudier les besoins, assurer la mixité sociale, conserver un équilibre,

Les transports et les déplacements : organiser les circulations, assurer le stationnement nécessaire.

Ce cahier d'orientations particulières d'aménagement présente les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs d'extension de l'urbanisation :

- **Secteur de la Mardelle,**
- **Secteur Calmette.**
- **Secteur Avenue des Lilas,**

Ces orientations particulières d'aménagement sont opposables mais n'engendrent qu'une obligation de compatibilité.

Compatibilité n'est pas conformité

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

II. Rappel des orientations générales

Les orientations générales du PLU sont les suivantes :

- La préservation du caractère général de la commune, sans dénaturer « l'esprit village » pour une commune à échelle humaine,
- La préservation du caractère paysagé,
- La création de logements sociaux pour tendre vers l'objectif de 20% de logements locatifs aidés,
- Une augmentation du développement du locatif pour les personnes âgées et/ou jeunes.

Un scénario d'évolution tendancielle a été retenu dans un but prospectif. Il est le suivant :

- **5 000 habitants en 2025 (avec 2,6 personnes par ménage).**
- Une augmentation du développement de petits et moyens logements pour les populations en début ou fin de parcours résidentiel (personnes âgées et/ou jeunes),
- La densification du village dans le respect de sa forme urbaine actuelle,
- La construction de logements supplémentaires rendue possible par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs par comblement des dents creuses.

La volonté de la municipalité est de permettre une augmentation de la population d'environ 500 habitants par la construction d'environ 350 logements dont environ 220 logements sociaux, nécessitant un besoin théorique de 10 ha à urbaniser.

Pour réaliser ce projet, la commune s'appuiera sur la consommation d'espaces libres (dents creuses), des projets de renouvellement urbain, par mutation du bâti, et ouvrira à l'urbanisation des secteurs situés au sud de la commune, dans la continuité du tissu urbain existant, dans les secteurs les plus adaptés au regard de :

- Leur faible exposition au risque naturel et technologique (dont captage d'adduction en eau potable),
- Leur desserte par les réseaux (eau potable notamment),
- Leur accessibilité,
- Leur positionnement dans le grand paysage permettant une intégration du bâti.

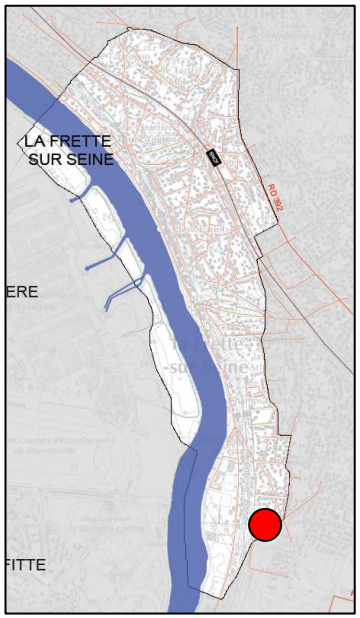
Compte tenu des caractéristiques de la commune, des facteurs naturels et économiques, l'évolution attendue est la suivante :

- L'ouverture à l'urbanisation de secteurs insérés dans la forme urbaine de la commune : rue de la Mardelle, rue du Professeur Calmette,
- L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur en extension du tissu urbain constitué, mais renforçant la forme urbaine de la commune : avenue des Lilas, selon un phasage étalé dans le temps à l'horizon 2025.

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

III.Secteur de la Mardelle :

1. État des lieux



Ce secteur est situé au sud en limite de commune.

Il est bordé par la rue de la Mardelle et la sente du Bras Paris.

Il est constitué d'un terrain agricole, occupé par l'exploitation d'un maraicher, de terrain en jardin ou en friche, et d'un terrain familial occupé par des gens du voyage.

Quelques bâtiments sont implantés : une ferme et des serres. Le terrain familial des gens du voyage est en partie équipé.

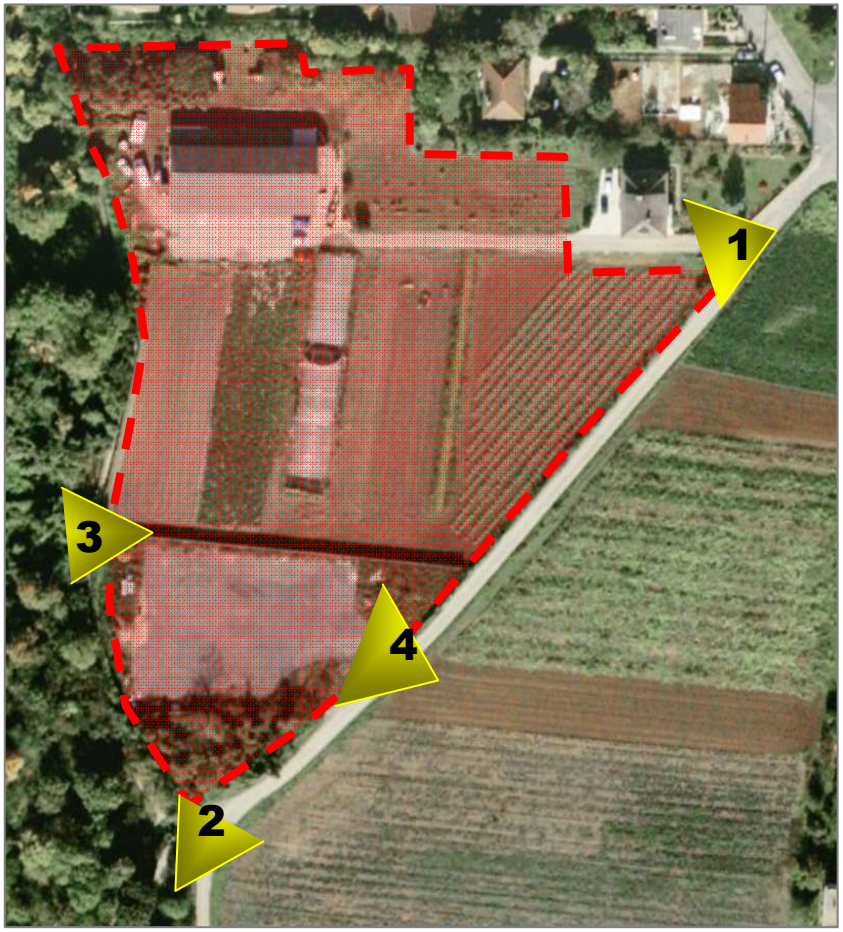
Vue du secteur depuis le chemin de la Mardelle

Vue du secteur depuis le chemin de la Mardelle

Vue sur la vallée de la Seine depuis la sente du Bras Paris

Vue du secteur depuis le chemin de la Mardelle

Terrain familial des gens du voyage.



2. Orientations d'aménagement pour le secteur de la Mardelle

Zone d'implantation future

Bande d'implantation du bâti

Espace paysager à créer

Agriculture péri-urbaine

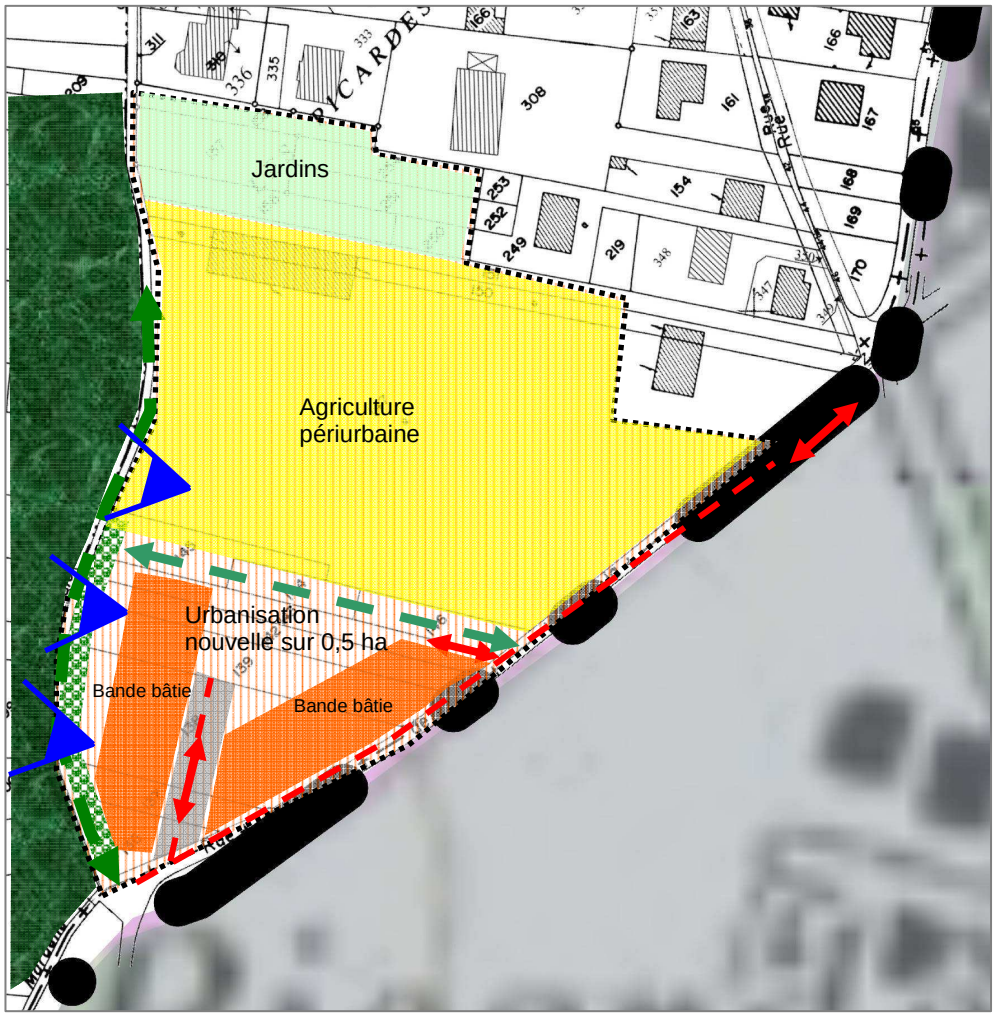
Espace boisé existant

Perspective, vue à préserver

Principe d'accès automobile

Principe de desserte interne

Principe de liaison piétonne



Parti d'aménagement :

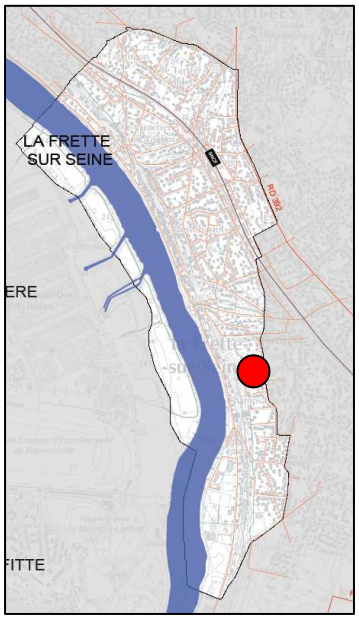
- L'emprise de l'activité agricole maraichère existante et maintenue pour tenir compte de l'activité de l'exploitant à moyen terme, mais pourra évoluer à compter de 2015.
- La pointe sud à urbaniser sera en relation avec la zone d'urbanisation programmée au sud du chemin de la Mardelle à Cormeilles-en-Parisis.
- 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.

IV. Secteur Calmette :

1. État des lieux



Ce secteur est situé à l'ouest de la commune à côté du groupe scolaire Calmette. Il correspond à une dent creuse.

Il est bordé par la rue du Professeur Calmette et la sente des Verjus.

Il est constitué d'un terrain actuellement en friche comprenant la sente des Champs Druet actuellement impraticable.

Aucun bâtiment n'est présent sur le secteur.

Vue du secteur de puis la rue du Professeur Calmette

Vue du secteur de puis la sente des Verjus

2. Orientations d'aménagement pour le secteur Calmette

Zone d'implantation future

Bande d'implantation du bâti (R+1)

Bande d'implantation du bâti (R+3)

Espace paysager à créer

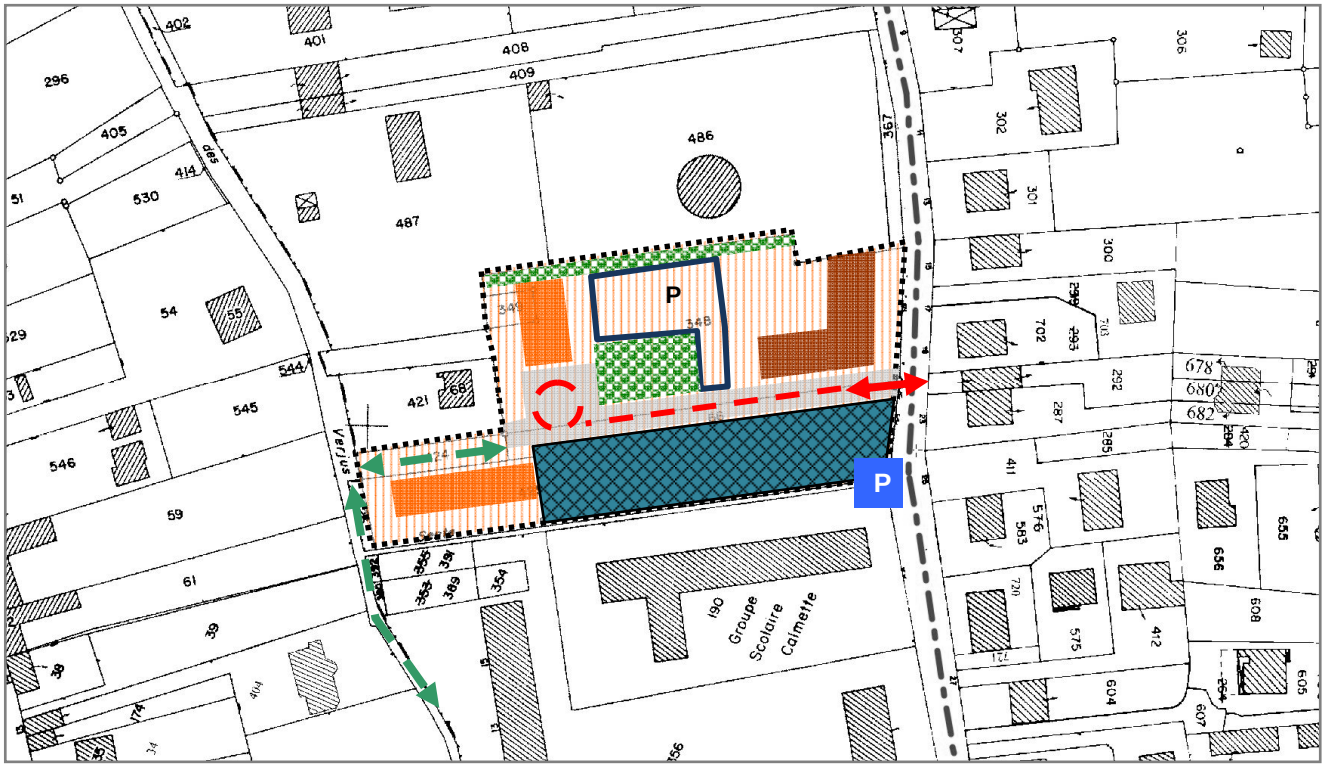
Principe d'accès automobile

Principe de desserte interne

Principe de liaison piétonne

Equipement public

P Parking



Parti d'aménagement :

Une voie nouvelle voie de desserte interne rend accessible le centre de l'ilot depuis la rue du Professeur Calmette et la sente des Verjus (aire de retournement).

Une voie de circulation douce relie la sente des Verjus à la nouvelle desserte interne permettant de restituer l'usage traversant de la sente des Champs Druet qui sera déclassée.

Programme du projet :

Opération dense d'environ 35 logements dont 18 logements sociaux : petits collectifs, 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.
- Implantation en retrait conformément au règlement de la zone UE.

Des emplacements réservés sont prévus pour :

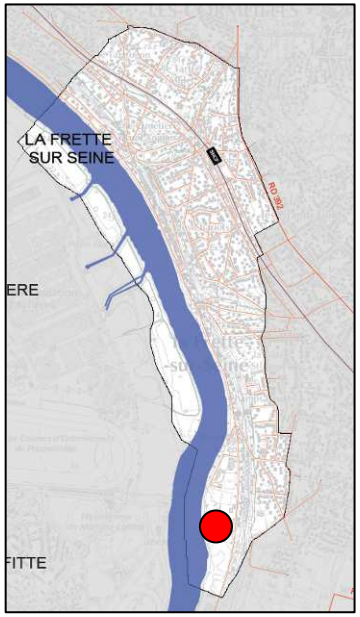
- La création des logements aidés,
- L'extension du groupe scolaire Calmette (cantine, classe, et parking type « dépose-minute »).

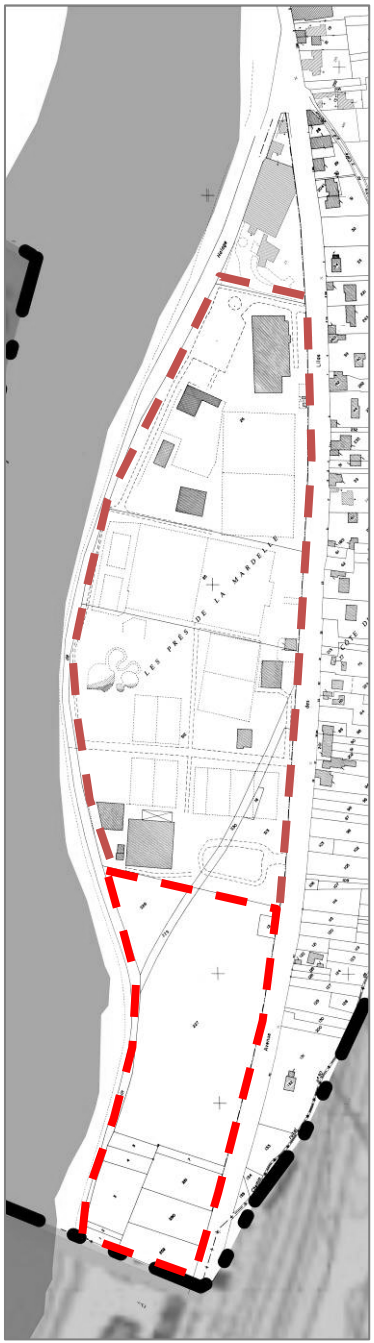
V. Secteur Avenue des Lilas :

1. État des lieux

Contexte

Un secteur dénommé « avenue des Lilas » est désigné comme secteur de projet.
Les contraintes de site et réglementaires sont présentées dans cette note afin de comprendre les possibilités offertes par le site.





Situation :

Le site est en limite sud de la commune, jouxtant la commune de Cormeilles-en-Parisis.

Il est sur les berges de la Seine, au pied du coteau. Le secteur est visible depuis les hauteurs des coteaux.

L'ensemble du secteur est couvert par le PPRI, en zones orange et verte de son règlement.

Il est urbanisable au POS de 1986.
La zone est équipée (réseaux d'eau, d'énergie) et desservie par la circulation automobile.

Le site est bordé :

- à l'ouest par un chemin de halage longeant la Seine,
- au sud par le secteur industriel en friche de Lafarge sur la commune de Cormeilles-en-Parisis,
- à l'est par l'Avenue des Lilas, traversant la commune dans le prolongement du quai de la Seine au pied du coteau,
- et enfin au nord par le pôle d'équipements sportifs de la commune.

Il fait face à des espaces ouverts paysagers : champs de course de Maison Laffitte.
Il est situé à moins de 2 km des gares de La Frette, Cormeilles-en-Parisis, et Sartrouville (gare RER A, et projet de gare pour la tangentielle nord).

Occupation du sol :

C'est actuellement une friche en voie de boisement.
Quelques bâtiments sont implantés au sud du secteur : bâtiment d'activités (dépôt de pneus).

Cadastre

Le secteur de l'avenue des Lilas est en section AK et comprend les parcelles n°1, 2, 3, 4, 5, 7, 13, 2 26, 227, 229, 259, 260, et 261, pour une superficie de près de 3 hectares.

Le secteur ne pourra être urbanisé que sous forme d'une opération d'ensemble à moyen terme (10 ans). Le projet d'aménagement s'inscrit dans un ensemble d'opérations qui pourraient se développer en bord de Seine à Cormeilles-en-Parisis et Sartrouville.

Sa réalisation nécessitera la modification du règlement du PLU pour réglementer la constructibilité du secteur de projet.

Vue du secteur depuis l'avenue des Lilas.

Vue du secteur depuis l'avenue des Lilas.

Vue du secteur depuis les quais de Seine

Vue du secteur depuis les quais de Seine

Vue du secteur depuis l'avenue des Lilas.

Vue du secteur depuis l'avenue des Lilas.

Vue du secteur depuis l'avenue des Lilas.

2. Orientations d'aménagement pour le secteur de l'Avenue des Lilas

Zone d'implantation future

Bande d'implantation du bâti

Espace paysager à créer

Perspective, vue à préserver

Principe d'accès automobile

Principe de desserte interne

Principe de liaison piétonne

Equipement public

Parti d'aménagement et programme :

- Le secteur se situe au sud de la base de loisirs qui est conservée.
- Une réserve est prévue pour une voie d'accès aux berges de Seine, + accès centre technique municipal, entre la base de loisirs et le secteur résidentiel.
- Une voie de circulation douce relie les quais de Seine à l'avenue des Lilas au centre et à l'extrémité de l'ilot à bâtir et maintient des vues vers les quais.
- Le coteau boisé et les quais de Seine sont préservés.
- Des marges de recul sont ménagées vis à vis de :
  - L'avenue des Lilas pour intégrer des espaces de stationnements et limiter l'impact du bâti sur la voie pour répondre à des motifs d'intégration urbaine et de sécurité,
  - la Seine pour constituer des zones d'expansion des crues et assurer l'intégration paysagère du projet.
- Des logements sous forme d'une opération dense d'environ 150 logements dont au minimum, 50 logements sociaux, répartis dans des plots séquencés pour conserver des vues traversantes vers la Seine depuis l'Avenue des Lilas,
- Type de logement : mixité de taille de logements incluant des logements petits et moyens pour combler le déficit dans la commune, et hauteur limitée à R+2 et R+3 ponctuellement. Possibilité de résidence pour personnes âgées.
- Une base nautique et des circulations douces : entre les berges et le plateau (lien avec la coulée verte et la butte de Cormeilles-en-Parisis),
- Le développement d'une liaison bus entre Herblay et Sartrouville assurant la desserte de la zone.