

**PROJET D'AMENAGEMENT
« LES LILAS »
LA FRETTE-SUR-SEINE**

**DOSSIER DE CONCERTATION
PREALABLE**

**PRESENTATION DES
ORIENTATIONS
D'URBANISME**

1. SOMMAIRE

1. Sommaire	2
2. La concertation préalable	3
2.1 Pourquoi une concertation ?.....	3
2.2 Modalités de la concertation.....	4
3. Présentation de l'opération	5
3.1 Présentation générale.....	5
3.2 Modalités de sélection du candidat retenu.....	5
3.3 Description du site.....	5
4. Modification du Plan Local d'Urbanisme	6
4.1 Règlement d'urbanisme actuel.....	6
4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....	7
4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	9
4.4 Evolution des documents d'urbanisme nécessaires.....	10
5. Glossaire	18
6. Liste des annexes	18

2. La concertation préalable

2.1 Pourquoi une concertation ?

Le conseil municipal du 15 décembre 2022 a autorisé le Maire à signer le protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur « Les Lilas ». Le protocole d'accord a été signé le 9 février 2023.

Il est désormais nécessaire de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de manière à ouvrir la zone à l'urbanisation.

Ce projet global constitue pour partie une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, relevant pour l'essentiel de la compétence de la Commune de La Frette-sur-Seine, mais également de celle de la Communauté d'Agglomération Val Parisis (base nautique) ainsi que plusieurs opérations immobilières réalisées sous maîtrise d'ouvrage privée.

Suite à la sollicitation du Préfet d'Ile-de-France en date du 6 janvier 2023, la réalisation d'une évaluation environnementale sur le projet d'ensemble a été confirmée :

- au vu des seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement ;
- compte-tenu de l'état naturel d'une partie du site en bord de Seine ;
- du défrichement à réaliser ;
- de la nature du projet ;
- de son impact paysager,
- des interactions avec le projet développé sur la Commune de Corneilles-en-Parisis.

A l'initiative du Maire de la Commune de La Frette-sur-Seine, celle-ci mène deux concertations préalables simultanément :

- Une concertation sur le volet projet, l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Une concertation sur le volet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, l'article L. 103-2 c) du Code de l'Urbanisme ;

Elles sont donc définies ci-après par :

- la forte probabilité, pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par l'effet de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) soit soumise à une évaluation environnementale ;
- la nécessité de soumettre à la concertation préalable, prévue par l'article L. 103-2 c) du Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du PLU, par l'effet de la DUP ;
- l'opportunité de mener ces deux phases de concertation (volet projet/ volet plan d'urbanisme) selon les mêmes modalités et la même temporalité de manière à garantir la meilleure information du public et le respect des exigences en matière de participation du public aux décisions ayant un impact sur l'environnement (art. L.120-1 Code de l'Environnement).

Les objectifs poursuivis par l'opération et la mise en compatibilité du PLU sont les suivants :

- Mettre en œuvre, au terme d'une ouverture à l'urbanisation de la zone, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Les Lilas » et notamment la reconquête d'une friche industrielle, la création de logements dont sociaux, de mobilités douces, la conservation du coteau et des quais de Seine ;
- Garantir une forte ambition environnementale et paysagère ;
- Réaliser les équipements publics nécessaires à cette opération : la relocalisation et la modernisation de la base sportive nautique, le réaménagement des voiries, ... ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière y compris ses équipements propres (voiries, réseaux, cheminements, noues, espaces verts, ...) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de Corneilles-en-Parisis.

Les modalités de la concertation doivent, au titre du projet comme au titre de la mise en compatibilité du PLU nécessaire à sa mise en œuvre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, permettre au public :

- d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables ;
- de formuler des observations et propositions enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

2.2 Modalités de la concertation

La concertation préalable est un dispositif permettant d'associer le public à l'élaboration d'un projet. Celui-ci est donc incité à s'exprimer.

La délibération du conseil municipal en date du 15 février 2023 définit les modalités de la concertation au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU de l'opération « Les Lilas ».

Par conséquent, la concertation du public est ouverte à partir du 3 avril 2023 et ce, pendant 3 mois.

Les modalités de la concertation sont définies, à l'initiative du Maire de la Commune de La Frette-sur-Seine :

- au titre du projet d'aménagement, art. L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;
- au titre du plan, article. L.103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Afin que le public puisse prendre connaissance du projet :

- Pour l'information globale sur le projet :
 - Mise à disposition du public sur les sites internet de la Commune et de la Communauté d'Agglomération et affichage en mairie ;
 - Mise à disposition du public en mairie d'un dossier de présentation du projet et des orientations d'urbanisme comportant : sa localisation dans l'environnement et sur le terrain, sa destination, ses caractéristiques y compris un avant-projet architectural, la desserte et l'aménagement de ses abords, ... ;
 - Ouverture d'une rubrique sur le site de la Commune de la Frette-sur-Seine <https://lafrettesurSeine.fr/> d'une page dédiée au projet avec la mise à disposition de l'ensemble des documents sur l'opération.
- Pour les moyens d'expression :
 - Mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée, permettant de formuler des observations sur la partie projet d'aménagement : projet-lilas@lafrettesurSeine.fr ;
 - Mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée à la modification des documents d'urbanisme liés au projet afin de permettre de formuler des observations : urbanisme-lilas@lafrettesurSeine.fr ;
 - Mise à disposition d'un registre de la concertation en mairie ;
 - Organisation d'une réunion publique consacrée au projet, le samedi 3 juin 2023 à 10h00, dans le préau de l'école élémentaire Aristide Briand – 21, rue Aristide Briand à La Frette-sur-Seine.

A l'issue de celle-ci, le conseil municipal dressera un bilan de la concertation afin que chacun des acteurs du projet puisse se nourrir des remarques formulées lors de la concertation. Le rapport de concertation sera mis à disposition du public en mairie et sur la page internet dédiée au projet.

3. PRESENTATION DE L'OPERATION

3.1 Présentation générale

La Commune envisage la réalisation d'un projet d'aménagement sur le périmètre dit « Les Lilas » situé avenue des Lilas, sur les berges de la Seine, au pied du coteau, à la limite communale avec Corneilles-en-Parisis.

Il est composé d'un terrain en friche appartenant à l'industriel Placoplâtre, de terrains (propriétés privées et propriété du domaine privé communal) occupés par des activités de garage et de stockage automobiles.

3.2 Modalités de sélection du candidat retenu

En juillet 2021, la Commune, assistée par l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), a lancé un concours restreint d'aménagement de la zone dite « Les Lilas » auprès de 6 candidats. L'analyse de l'ensemble des projets rendus a été présentée en bureau municipal et en comité consultatif (intégrant la commission municipale « urbanisme et travaux ») en avril 2022. Suite à cela, un vote du bureau municipal et du comité consultatif a permis de pré-sélectionner 3 candidats.

Ces candidats ont été auditionnés le 9 mai 2022. Un rapport d'analyse des dossiers techniques actualisés a été présenté au bureau municipal et au comité consultatif en juin 2023. Les différentes instances se sont prononcées majoritairement pour un candidat : **l'entreprise Demathieu & Bard Immobilier**.

Le choix du lauréat s'est fait selon plusieurs critères : architectural, urbanisme, qualité des logements, économique, l'insertion du projet dans son environnement, les engagements environnementaux et sociétaux, la qualité du projet d'aménagements des espaces verts...

3.3 Description du site

Actuellement, le site est composé d'une zone arborée (80% de la parcelle) ainsi que d'une zone d'activité automobile.

Le site fait environ 2,9 ha et est bordé :

- Au Sud : limite communale avec Corneilles-en-Parisis et notamment le projet « Seine Parisii »
- Au Nord : la base de Loisirs René Chollet
- A l'Ouest : la Seine
- A l'Est : l'avenue des Lilas ainsi que le coteau de la Frette-sur-Seine classé zone N.



Figure 1 Plan de situation du projet

4. MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement d'urbanisme actuel

Actuellement, le périmètre du projet est inscrit en zone 2AU dans le règlement d'urbanisme approuvé le 10 décembre 2012. Cette zone comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat.

Le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme (p133) précise que :

« 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 de 1986 (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 »

Il répond aux orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la Commune, dont les objectifs définis indiquent notamment :

- 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.

Concernant la préservation du caractère de la Commune, l'ensemble du projet est élaboré en concertation avec la municipalité afin qu'il puisse s'intégrer au mieux dans le paysage existant.

De même, il a été retenu dans le PADD que le PLU doit mettre en place les outils permettant de répondre aux besoins futurs. La demande et le besoin en logements sont forts; 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 Corneilles-en-Parisis et les bords de Seine ;
- la bonne accessibilité de La Frette-sur-Seine par les transports en commun ou le réseau routier.

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 ...).

D'autre part, un effort particulier doit être réalisé en matière de construction de logements sociaux.

Un scénario d'évolution modérée a été retenu en 2012 dans un but prospectif. Il traduit la volonté de la municipalité et comprend entre autres les éléments suivants :

- 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 doit permettre l'évolution du tissu urbain constitué, rendre possible la construction de logements supplémentaires par l'ouverture à l'urbanisation de quelques secteurs mais également adapter les règles d'urbanisme pour densifier et renouveler le tissu ancien.

4.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Ainsi, le projet communal traduit par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est organisé autour de 5 axes, et plus particulièrement les 3 axes suivants

Ci-dessous, des extraits du PADD approuvé le 10 décembre 2012 et intégré au Plan Local d'Urbanisme :

- **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 forte pression foncière,
- 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.

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 (...)

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. (...)

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

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,(...)

3. Intégrer le développement du logement social dans tous les projets, et réaliser prioritairement des logements sociaux pour tendre vers le taux de 20%¹ :

Afin d'améliorer le taux de logement social de la commune, et de tendre vers l'objectif de 20%¹ 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.

● 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 biodiversité.

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 Laffites, forêt de Saint-Germain), ou en organisant des vues dans l'axe des voiries existantes en conservant une notion de co-visibilité.

¹ Le seuil de 20 % fixé par la loi SRU de 2000 a été relevé à 25 % par la loi DUFLOT adoptée postérieurement au PLU de La Frette-sur-Seine

4.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

• Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Ci-dessous, des extraits des OAP approuvées le 10 décembre 2012 et intégrées au Plan Local d'Urbanisme :

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, dont le secteur Avenue des Lilas,

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 aidés¹,
- 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 prévoit 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.

4.4 Evolution des documents d'urbanisme nécessaires

Le secteur de l'Avenue des Lilas est classé en zone 2AU du PLU.

Cette zone du PLU interdit explicitement dans l'article 2AU - 1 les habitations.

L'article 2AU – 2 indique que l'urbanisation de la zone et la définition des règles d'urbanisme, sont subordonnées à une modification du PLU.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement de cette zone sont conditionnés par une modification du règlement du PLU afin d'affecter au secteur des Lilas :

- une zone U permettant la réalisation du projet de construction, et plus particulièrement de collectifs ;
- une zone N permettant de préserver les espaces naturels, paysagers et les corridors écologiques.

Pour la future zone urbanisée du secteur, une zone UEa sera créée, zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs et de secteurs d'équipements publics.

Le tableau ci-dessous détaille les articles du futur zonage UEa en corrélation avec les objectifs du PLU et le zonage UE :

	Objectifs PLU	Zone UE	Projet - Zone UEa
Vocation de la zone	<i>La zone correspond au Secteur de l’Avenue des Lilas réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs et de secteurs d’équipements publics.</i>		
Art. UE 1 / UEa 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	<p><i>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité).</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 autorisés à l’article UE 2 • · Les locaux industriels et artisanaux, • · Les constructions ou installations à usage d’activité agricole, • · Les entrepôts, sauf cas autorisés à l’article 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,). 	<p>SONT INTERDITS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’hébergement hôtelier, • Les commerces sauf cas à l’article UEa 2, • Les locaux industriels et artisanaux, • Les constructions ou installations à usage d’activité agricole, • Les entrepôts, sauf cas à l’article UEa 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 / UEa 2 :
Occupation et
utilisation du sol
soumises à
conditions**

Permettre une mixité compatible avec une vocation principale d'habitat de la zone. (continuité) sans porter atteinte à sa qualité résidentielle.

limiter les surfaces destinées aux activités (commerces, artisanat, entrepôt)

Préservation des éléments remarquables du patrimoine

Connaissance et valorisation des richesses archéologiques et historiques locales.

Protection des personnes et des biens exposés aux risques

Ne pas exposer de nouvelles constructions au risque

Soumis à conditions particulières :

- 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).

Protection, risques et nuisances :

- Isolement acoustique / voies de transport
- PEB
- Secteur de 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.

Soumis à conditions particulières :

- 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).

Protection, risques et nuisances :

- Isolement acoustique / voies de transport
- PEB
- Secteur de 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)

<p>Art. UE 3 / UEa 3 : Conditions de desserte et d'accès</p>	<p><i>Assurer des conditions de dessertes optimales. En rapport avec les constructions desservies. Éviter la multiplication des allées privatives.</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, Voirie en impasse aménagement pour demi-tour.</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, Voirie en impasse aménagement pour demi-tour.</p>
<p>Art. UE 4 / UEa 4 : Conditions de desserte par les réseaux</p>	<p><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></p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public Assainissement : 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 Prévoir locaux pour le stockage des déchets</p>	<p>Eau potable : raccordement au réseau public Assainissement : 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 Prévoir locaux pour le stockage des déchets</p>
<p>Art. UE 5 / UEa 5 : Superficie minimale des terrains constructibles</p>		<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>

<p>Art. UE 6 / UEa 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Article obligatoire Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Proposer une implantation en retrait de l'alignement pour garantir la végétalisation des espaces libres devant les constructions le long de l'espace public, permettre le stationnement, assurer la sécurité sur rue. Proposer une implantation à l'alignement pour préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la zone, créer une continuité bâtie en front de rue, caractéristique du secteur ancien du Quai de Seine, conserver la typologie de construction sur une bande de la zone du vieux village, préserver la forme urbaine du bourg par les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies</p>	<p>Recul de 6 m de l'alignement public ou limite emprise des voies. Peuvent s'implanter à l'alignement ou avec retrait inférieur à : Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) - Locaux accessoires hauteur totale max 3m, - équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>Recul de 6 m de l'alignement public ou limite emprise des voies existantes ou à créer. 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 ; - Equipements publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Art. UE 7 / UEa 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Article obligatoire Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Favoriser une forme urbaine aérée. Dégager des perméabilités visuelles depuis la rue vers les cœurs d'îlots ; 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).</p>	<p>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 : - Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif, - Locaux accessoires (annexes, garages, abris de jardin) hauteur max 3 m</p>	<p>A définir lors la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme</p>

<p>Art.UE 8 / UEa 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise</p>	<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 : Ouvrages enterrés (garages rampes d'accès, cuves...) Equipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>A définir lors la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme</p>
<p>Art. UE 9 / UEa 9 : Emprise au sol :</p>	<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>40 % maximum</p> <p>Exceptions : ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>40 % maximum</p> <p>Exceptions : ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
<p>Art. UE 10 / UEa 10 : Hauteur maximale des constructions</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Tenir compte de la topographie. Limiter l'impact du bâti dans les vues lointaines. Tenir compte des caractéristiques techniques et constructives afférentes à la nature des constructions autorisées.</i></p>	<p>12 m au faitage 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). Exceptions : Ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>La hauteur totale des constructions, ne peut excéder la cote NGF 50 m au faitage ou au couronnement / acrotère.</p>

<p>Art. UE 11 / UEa 11: Aspect extérieur et aménagement des abords</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune.</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> <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> Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, Unité d'aspect par traitement identique des façades. Exceptions pour équipement d'intérêt collectif et extensions rénovation existant</p>	<p>Harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages. Adaptation à la topographie, A définir lors la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme</p>
<p>Art. UE 12 / UEa 12 : Obligation en matière de stationnement</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>	<p>Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III</p>

<p>Art. UE 13 / UEa 13 : Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</p>	<p><i>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune. Favoriser la biodiversité. Contrôler l'imperméabilisation des sols Contrôler et limiter l'imperméabilisation des sols (pour l'infiltration des eaux pluviales) 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>	<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>
<p>Art. UE 14 / UEa 14 : COS et transfert ou report de COS</p>		<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>

Figure 2 Présentation et justification des dispositions réglementaires

5. GLOSSAIRE

CAVP : Communauté d'Agglomération Val Parisis
CE : Code de l'Environnement
CU : Code de l'Urbanisme
EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Ile de France
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
POS : Plan d'Occupation des Sols
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

6. LISTE DES ANNEXES

- Délibération d/2023/08 du 15 février 2023 définissant les objectifs et les modalités de la concertation au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU pour le projet d'urbanisation du secteur « Les Lilas »
- Plan de situation
- Plan parcellaire
- Visuels de l'opération
- Plan de zonage du règlement local d'urbanisme
- Projet de zonage du règlement local d'urbanisme