

06 OCT. 2023

ARRIVEE

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

**DOSSIER DE CONCERTATION**  
**PREALABLE**

**BILAN DE LA**  
**CONCERTATION**

## 1. SOMMAIRE

1. Sommaire .....	2
2. La concertation préalable .....	3
2.1 Rappel du contexte .....	3
2.2 Modalités de la concertation .....	4
3. Outils de communication et de concertation .....	5
3.1 Mise à disposition d'un registre en mairie .....	5
3.2 Publications dans la presse locale .....	6
3.3 Affichages sur le territoire .....	6
3.4 Site internet de la ville .....	6
3.5 Communication informatique .....	7
3.6 Réunion publique du 3 juin 2023 .....	8
3.6.1 Partie 1 : Présentation de l'opération .....	8
3.6.2 Partie 2 : Le projet d'aménagement .....	8
3.6.3 Partie 3 : La mise en compatibilité du PLU .....	9
3.7 Création d'adresses mails .....	9
4. Observations du public .....	10
4.1 Observations reçues sur les adresses mails .....	10
4.1.1 Sur la partie projet .....	10
4.1.2 Sur la partie mise en compatibilité du PLU .....	10
4.2 Observations reçues sur les registres .....	10
4.2.1 Sur le registre projet .....	10
4.2.2 Sur le registre mise en compatibilité du PLU .....	10
4.3 Questions et observations formulées lors de la réunion publique du 3 juin 2023 .....	11
5. Bilan de la concertation préalable à l'aménagement du projet des Lilas .....	11
6. Glossaire .....	12
7. Liste des annexes .....	12

## 2. La concertation préalable

### 2.1 Rappel du contexte

Lors de la séance du conseil municipal du 15 décembre 2022 Monsieur le Maire a été autorisé à signer le protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur dénommé « 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.

Cette opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, relève essentiellement de la compétence de la Commune de La Frette-sur-Seine. Toutefois, il est à noter qu'un équipement public (base nautique) relève de la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Val Parisis 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 nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur le projet d'ensemble a été confirmée :

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

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

- o une concertation sur le volet projet, l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- o 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 caractérisées par :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 de l'opération et de la mise en compatibilité du PLU sont les suivants :

- o mettre en œuvre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Les Lilas » en ouvrant à l'urbanisation la zone. Pour rappel, cette OAP a pour but la reconquête d'une friche industrielle, la création de logements (dont sociaux), le développement de mobilités douces, la conservation du coteau et des quais de Seine ;
- o garantir une forte ambition environnementale et paysagère ;
- o réaliser les équipements publics nécessaires à cette opération : la relocalisation et la modernisation de la base nautique, le réaménagement des voiries, ... ;
- o 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.

La concertation s'est inscrite dans la volonté d'apporter des réponses aux questions formulées afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas.

Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

Le bilan de la concertation sera présenté le 28 septembre 2023 lors du Conseil Municipal, par Monsieur Philippe Audebert, Maire qui en délibérera.

## 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 a défini les modalités de la concertation au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU de l'opération « Les Lilas ». La délibération a été reçue en préfecture le 21/02/2023.

Par conséquent, la concertation du public a été ouverte à partir du 3 avril 2023 pendant 3 mois et s'est donc clôturée le 3 juillet 2023.

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, art. L.103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Afin que le public puisse prendre connaissance du projet, les modalités suivantes ont été définies :

- Pour l'information globale sur le projet :
  - Mise à disposition du public sur les sites internet de la Commune, de la Communauté d'Agglomération Val Parisis 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](mailto: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](mailto: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.



### 3. OUTILS DE COMMUNICATION ET DE CONCERTATION

#### 3.1 Mise à disposition d'un registre en mairie

Dès l'ouverture de la concertation le 3 avril 2023, deux registres ont été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie afin de recueillir les remarques et les observations d'intérêt général :

- o Un registre portant sur le projet d'aménagement, art. L.300-2 du Code de l'Urbanisme ;
- o Un registre portant sur la partie plans et orientations d'urbanisme, article. L.103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Ces registres de concertation ont été mis à la disposition aux heures d'ouverture au public de la mairie et pendant toute la durée de de la concertation (3 mois)

Les registres étaient accompagnés de l'ensemble des principaux documents concernant le projet, au format papier et lisible (en couleur et d'une taille suffisante pour être lu correctement), à savoir :

- o La présentation du projet ;
- o La présentation des orientations d'urbanisme ;
- o La délibération D/2023/08 du Conseil Municipal du 15/02/2023 et portant sur la définition des objectifs et des modalités de la concertation au titre du projet et au titre de la mise en compatibilité du PLU ;
- o Un extrait du plan cadastral du projet avec l'identification des maîtrises foncières au moment de la concertation ;
- o Une copie du plan de zonage du PLU de 2012 ;
- o Le projet du plan de zonage de l'espace concerné ;
- o L'affiche de communication d'ouverture à la concertation ;
- o Un plan de situation localisant le périmètre du projet ;
- o Une insertion paysagère des volumes du projet ;

Puis à partir du lundi 5 juin 2023, le support de présentation projeté lors de la réunion publique du 3 juin a été imprimé en A4 et joint à l'ensemble des pièces du dossier. Ce document a été également mis en ligne sur le site internet de la commune, détaillé partie 3.4.

Un panneau au format A0 a également été exposé dans l'espace d'accueil de la mairie pour informer le public.



Figure 1 Panneau de communication exposé dans le hall d'accueil

### 3.2 Publications dans la presse locale

L'ouverture de la concertation publique a fait l'objet de plusieurs parutions :

- Le Parisien du 5 avril 2023, rubrique annonce légales ;
- La Frette magazine d'avril 2023, page 9 ;
- La Gazette du Val d'Oise du 27 avril 2023 ;

Un autre article a été publié durant la concertation et donnait des informations sur le projet :

- Le Parisien du 10 mai 2023 ;

Un article a été rédigé suite à la réunion publique du 3 juin 2023 :

- La Frette magazine de juin 2023, page 8.

Une copie de ces documents est jointe en annexe du présent document.

### 3.3 Affichages sur le territoire

A travers la commune, une quinzaine d'affiches aux formats A3 ont été mis en place dans les panneaux d'affichages administratifs sur l'espace public à partir du 20 février 2023 et laissés visibles pendant toute la durée de la concertation.



Figure 2 Exemple de l'affiches de communication

Le panneau d'information à affichage dynamique situé rue Marcelin Berthelot, à proximité de la gare, annonçait également les éléments dès l'ouverture de la concertation et invitait le public à y participer.

### 3.4 Site internet de la ville

L'ensemble des éléments du projet est en libre consultation et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://lafrettesurseine.fr/services-et-demarches/urbanisme/concertation-publique-projet-damenagement-les-lilas>

Les documents sont consultables en ligne après la période de concertation. Une mise à jour de ces éléments permettant de tenir informé l'ensemble de la population de l'avancée du projet sera réalisée.



Figure 3 Capture d'écran du site internet

- La construction d'environ 300 logements dont une résidence services seniors;
- Le transfert de la base nautique communale qui a pour vocation à devenir intercommunale.

Sur ce site, une exploitation industrielle de plâtre importante jusqu'aux années 70 est depuis abandonnée. Actuellement, une partie du site est occupée par des activités de réparation et de stockage automobiles.



Figure 4 Capture d'écran des coordonnées, infos pratiques, documents et contacts

### 3.5 Communication informatique

La commune a informé sur son application Iliwap de la date d'ouverture de la concertation, ainsi que de la tenue de la réunion publique. Un rappel des différents moyens d'expression a également été réalisé.

Cet outil de communication est le principal outil utilisé par la municipalité pour informer les habitants de l'actualité territoriale (manifestation, travaux, accidents, ...).

Le réseau de la commune sur Iliwap regroupe 1984 abonnés (chiffres au 03/04/2023, date d'ouverture de la réunion publique), soit une couverture de 43.8% de la population.

A noter, que les informations sont également relayées sur le site Facebook de la Ville.





### 3.6 Réunion publique du 3 juin 2023

Une réunion publique s'est déroulée le 3 juin 2023 à 10h00 dans le préau de l'école élémentaire Aristide Briand pour présenter l'opération. Etaient présents :

- Pour la Ville de la Frette-sur-Seine : Philippe Audebert, Maire de la commune et Philippe Buiron, adjoint à l'urbanisme et travaux ;
- Pour Demathieu & Bard, maître d'ouvrage et promoteur : Benoit Poil, directeur de projet et Robin Trisse, chargé de projet ;
- Pour A26, maître d'œuvre et architecte/urbaniste : Lionel Blancard de Leri, responsable du cabinet et Caroline Kraemer, architecte ;

La partie présentation a duré 1 heure et la partie questions réponses a duré quant à elle 42 minutes. Il a été comptabilisé **27 personnes (hors intervenants) durant la réunion.**

Après une introduction de Monsieur le Maire rappelant au public l'importance d'une concertation pour un projet d'aménagement de cette envergure, la présentation s'est déroulée en 3 parties :

- Partie 1 : Présentation de l'opération ;
- Partie 2 : Le projet d'aménagement ;
- Partie 3 : La mise en compatibilité du PLU.



Figure 5 Photographie de la réunion publique

#### 3.6.1 Partie 1 : Présentation de l'opération

Ont été abordés dans cette partie :

- La localisation du projet ainsi que son insertion avec les équipements publics situés à proximité (base de loisirs, projet Seine Parisii, ...). Son intégration dans le territoire avec pour fil conducteur la Seine ;
- Le passé industriel du site avec à l'appui des photographies aériennes datées et récupérées sur le site de l'IGN ;

#### 3.6.2 Partie 2 : Le projet d'aménagement

Ont été abordés dans cette partie :

- Le sujet des mobilités sur l'opération (liaisons piétonnes, dessertes internes piétonnes, pistes cyclables, ...) ainsi que leurs liaisons avec l'existant (chemin de la Mardelle, futures pistes cyclables de la base de loisirs et de la marina de Corneilles, ...) ;
- Le réaménagement de l'avenue des Lilas au droit du projet ;
- L'aménagement de cheminements piétons et vélos le long des berges avec la création de points de vue de type belvédère ou ponton pour avoir une vue au-dessus de la Seine ;



- Les inspirations paysagères du projet (cheminement le long des berges, prairies à gestions différenciées, jardins en cœur d'îlot et aménagements hydrophiles) ;
- Les différents axes traversants piétonniers du site pour donner des perspectives au piéton ;
- Les orientations architecturales du projet prenant comme source d'inspiration les constructions des villas et des maisons singulières frettoises ;
- L'intégration du projet dans les trames vertes du territoire à l'échelle intercommunale;
- La volumétrie des bâtis et les grands principes du bioclimatisme appliqués au projet ;
- L'intégration des risques d'inondations et de crues dans le projet ;
- Les démarches environnementales du projet :
  - Modes de constructions ;
  - production autonome d'énergies ;
  - le transport fluvial pour l'acheminement des matériaux de construction,...
- ~~Ainsi que les labels et certifications visés dans le projet :~~
  - BDF niveau bronze ;
  - label biodiversité ;
  - bâtiment biosourcé niveau 3 ;
  - NF Habitat HQE ;
  - équivalent RE2020 niveau E3C2 soit IC construction au niveau RE seuil 2025, Ic\_energie seuil 2025 et Bbio -5% seuil 2020, ...
- Le déplacement de la base nautique communale, située actuellement au 95 quai de Seine sur le projet des Lilas. Cette base nautique communale deviendra in fine un équipement intercommunal et sera gérée par la Communauté d'Agglomération Val Parisis.

### 3.6.3 Partie 3 : La mise en compatibilité du PLU

Ont été abordées dans cette partie :

- Une comparaison entre le plan de zonage du PLU en vigueur (datant de 2012) et le projet de zonage après la mise en compatibilité du PLU sur le périmètre du projet ;
- Les nécessités pour la commune de mettre en compatibilité le PLU sur cette zone afin de pouvoir l'ouvrir à l'urbanisation ;
- L'affirmation par la commune que cette modification du PLU ne portera qu'uniquement sur le périmètre concernés par le projet des Lilas.

Suite à la présentation de ces parties, un temps de questions-réponses avec les personnes présentes en séance a eu lieu. Ces échanges ont été retranscrits par écrit pour les besoins de la procédure.

### 3.7 Création d'adresses mails

Afin de faciliter la participation du public au débat, deux adresses mails ont été créées :

- Sur la partie projet : [projet-lilas@lafrettesurseine.fr](mailto:projet-lilas@lafrettesurseine.fr)
- Sur la partie mise en compatibilité du PLU : [urbanisme-lilas@lafrettesurseine.fr](mailto:urbanisme-lilas@lafrettesurseine.fr)

Ces adresses ont été communiquées dans tous les supports de communication utilisés tels que les affiches, les articles dans la presse, les réseaux sociaux, ...

Le public était invité à utiliser l'une des deux adresses afin de formuler son avis ou ses questions sur le projet et ou la mise en comptabilité des documents d'urbanisme.

## 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.1 Observations reçues sur les adresses mails

#### 4.1.1 Sur la partie projet

Une remarque a été formulée sur l'adresse mail [projet-lilas@lafrettesurseine.fr](mailto:projet-lilas@lafrettesurseine.fr).

o Le 12 juin 2023

Une demande sur : « la nécessité d'une étude de faisabilité de mise en place de transport en commun afin de desservir le nouveau quartier au vu du nombre d'habitants qu'il y aura sur le projet des Lilas mais également sur le projet Seine Parisii »

Monsieur le Maire a répondu directement à cette personne le 13 juin 2023 par courriel : « que les aspects de densité dans cette zone sont bien pris en compte dans les études tout en sachant la nécessité d'une liaison avec la gare de la ligne J. A noter qu'une ligne de bus est en cours de réflexion par IDF Mobilité pour relier le quartier de Seine Parisii à la gare de Cormeilles-en-Parisis. »

Les échanges ont été ajoutés en annexe du présent document.

#### 4.1.2 Sur la partie mise en compatibilité du PLU

Aucune remarque n'a été formulée.

### 4.2 Observations reçues sur les registres

#### 4.2.1 Sur le registre projet

Aucune remarque n'a été formulée.

#### 4.2.2 Sur le registre mise en compatibilité du PLU

Deux remarques ont été rédigées sur le registre.

o Le 23 juin 2023 – Remarques du président de l'association « La Frette Village »

« est favorable à urbaniser cet espace délaissé depuis de nombreuses années mais met en garde la commune à vouloir trop densifier à proximité de la marina de Cormeilles et des conséquences que cela aura sur les problèmes de circulation. La Frette doit préserver son esprit village ».

o Le 3 juillet 2023 – Remarques de la présidente de l'association « Cadre de vie frettois »

Plusieurs remarques formulées sur un document d'une page et joint au registre. A noter que cette personne a également envoyé son document par mail à M Poulet, Directeur des Services Technique de la commune :

- o « Mobilités : regrette que le projet d'une ligne de bus régulière reliant la marina à la gare de La Frette puis Herblay et Sartrouville ait été remplacé par une ligne de mini-bus. Tandis qu'une ligne régulière de la Marina vers la gare de Sartrouville soit privilégiée. »
- o « Circulation : demande si des comptages au niveau du futur quartier des Lilas ont été réalisés avant et après le nouveau plan de circulation mise en service sur la commune en janvier 2023 ».
- o « Circulation des poids lourds durant les travaux : s'inquiète de l'augmentation du trafic de camions que le chantier engendrera lors de la construction de ce quartier, et cela même en étant consciente de l'utilisation du fret fluvial au maximum par le constructeur ».

A noter que d'autres questions ont été formulées sur le document (questions sur le PLU, nouveau plan de circulation, sur l'état du bâti de certains équipements publics, ...) mais n'ont pas de lien avec l'objet de la concertation et ne sont donc pas intégrées dans le présent rapport.

Les registres (avec les commentaires) sont en annexes du présent document.

### 4.3 Questions et observations formulées lors de la réunion publique du 3 juin 2023

Comme indiqué au point 3.6, la phase « questions-réponses » a duré 42 minutes où chacun a pu librement poser ses questions à M le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme et travaux et à l'équipe projet (maitre d'ouvrage et maitre d'œuvre).

De nombreuses questions ont été posées sur différentes thématiques telles que : la mobilité, le transport, la circulation, la hauteur des bâtiments, les équipements publics prévus, le financement de l'opération, la fiscalité, le mode de fonctionnement de la résidence service sénior, la densification, le planning opérationnel, ...

Chacune des questions a fait l'objet d'une réponse orale claire et précise par un des intervenants.

## 5. BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE A L'AMENAGEMENT DU PROJET DES LILAS

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération du 15 février 2023 ont été mises en œuvre tout au long de la période définie.

### Cette concertation a permis :

- Aux habitants de prendre connaissance de la nature du projet et des ambitions communales sur cette friche industrielle ;
- A l'équipe municipale d'afficher ses ambitions urbaines pour ce projet sur le volet environnemental ;
- Aux habitants de pouvoir apporter des éléments constructifs à l'élaboration du projet et à l'aménagement de ce quartier ;

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2023.

Cette concertation et son bilan encouragent donc la poursuite de l'opération telle que présentée.

## 6. 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~~  
ZAN : Loi Zéro Artificialisation Nette

## 7. LISTE DES ANNEXES

- o Registre de présentation des orientations d'urbanisme avec les commentaires
- o Registre de présentation du projet avec les commentaires
- o Les courriels et réponses posées sur les adresses mails de la concertation
- o 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 »
- o Plan de situation
- o Plan parcellaire
- o Visuels de l'opération
- o Plan de zonage du règlement local d'urbanisme
- o Projet de zonage du règlement local d'urbanisme
- o Affiche de communication
- o Les articles de presse

\*

\*\*

Délibération rendue exécutoire du fait de :

- Sa transmission au contrôle de légalité le : .....
- Sa publication sur le site internet de la commune le : .....





Accusé de réception en préfecture  
095-219502572-20230215-D-2023-08-AU  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023

2023/2

Département du Val d'Oise  
Ville de La Frette-sur-Seine

**Conseil Municipal du 15 février 2023**  
**Extrait du registre des délibérations**  
**Délibération n° D/2023/08**

Sous-préfecture d'Argenteuil

09 OCT. 2023

ARRIVEE

Nombre de Conseillers :  
en exercice : 24  
présents : 14  
votants : 21

L'an deux mille vingt-trois, le quinze février à 20 heures 30,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué le neuf février, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Philippe AUDEBERT, Maire

Étaient présents :

Philippe AUDEBERT, Nathalie JOLLY, Claudine THIRANOS, André BOURDON, Laurence GUERNE, Patrice JACQUET, Philippe BUIRON, Nathalie NIOGRET, Carole BERGER-JACOB, Christian TETARD, Chimina Kossiva NEGLOKPE, Alaine HOUREZ, Grégory BENOIT, Julia NOJAC,

Étaient régulièrement représentés :

Bernadette VOOGSGERD, par Laurence GUERNE  
Philippe BARBIER, par André BOURDON  
Steve IDJAKIREN, par Philippe BUIRON  
Patrice GOSNET, par Nathalie JOLLY  
Brice BRUNET, par Philippe AUDEBERT  
Laurent FOHRER, par Patrice JACQUET  
Eliane CHIDIACK, par Claudine THIRANOS

Étaient absents :

Bruno MELGIES, Jean DECROIX, Céline RICHARD,

Formant la majorité des membres en exercice.

Carole BERGER-JACOB a été élue Secrétaire de Séance

**OBJET : PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES LILAS SUR LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE – DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION AU TITRE DU PROJET ET AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2 et R.300-1 et s.,  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 1° c), L.103-3, L.103-6,  
R.103-1 2°, R.153-20 et R.153-21,  
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2,  
Vu le PLU de la Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE, et notamment son PADD, son OAP « secteur avenue des Lilas » et son règlement (zonage N et 2AU),  
Vu la convention d'intervention foncière régularisée avec l'EPFIF le 5 décembre 2017, modifiée depuis,

Vu la ZAD créée par le Préfet du Val d'Oise sur le secteur LES LILAS par arrêté n°2021-16237 du 16 avril 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022, autorisant le maire à signer le protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS,

Vu la décision du Préfet d'Ile-de-France du 6 janvier 2023 soumettant la réalisation du projet à évaluation environnementale,

Considérant la décision de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE d'engager la mise en œuvre d'une opération à vocation principale de logements sur le secteur dit LES LILAS, en bordure de Seine et jouxtant au Sud la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS, y compris par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant la consultation d'opérateurs conduite en 2021 par la Commune de LA FRETTE SUR SEINE avec l'appui de l'EPFIF, et la désignation comme lauréats le groupement constitué des sociétés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et 1001 VIES HABITAT (dits ci-après LE PROMOTEUR),

Considérant les intentions du projet porté par le PROMOTEUR, actées par un protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS régularisé entre les parties,

Considérant les intentions de la Communauté d'agglomération VAL PARISIS de relocaliser et de moderniser la base nautique de LA FRETTE SUR SEINE,

Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la déclaration d'utilité publique (DUP) à intervenir de manière à ouvrir la zone à l'urbanisation,

Considérant qu'à ce stade, le projet consiste dans la réalisation, sous réserve des adaptations à intervenir du PLU et des autorisations à obtenir, de :

- 300 logements environ dont 90 logements sociaux et une résidence service seniors ;
- Outre les travaux d'aménagement du secteur (véloroute ; espaces verts et corridors écologiques ; etc.) ;
- Et l'aménagement d'une nouvelle base nautique.

Considérant que 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) ; et une opération immobilière réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée.

Considérant la nécessité de procéder à l'évaluation environnementale du projet dans sa globalité, au vu des seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement et de la décision précitée du Préfet d'Ile-de-France, compte-tenu de l'état naturel d'une partie du site, en bord de Seine, du défrichement à réaliser, de la nature du projet et de son impact paysager, mais également des interactions avec le projet développé sur la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS.

Considérant l'initiative du maire de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE au visa de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, que la réalisation du projet soit précédée de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités définies ci-après.

Considérant la forte probabilité, pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à évaluation environnementale.

Considérant par conséquent la nécessité que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à la concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Considérant l'opportunité de mener ces deux phases de concertation (projet/plan) 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 c. environnement).

Considérant que 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, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

Considérant que 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 et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Article 1. APPROUVE** les objectifs de l'opération et de la mise en compatibilité du PLU sur le secteur LES LILAS sur la Commune de LA FRETTE SUR SEINE :

- Mettre en œuvre, au terme d'une ouverture à l'urbanisation de la zone, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

**Article 2. APPROUVE** les modalités suivantes de la concertation, réalisée tant au titre du projet (art. L.300-2 du code de l'urbanisme) à l'initiative du Maire de LA FRETTE SUR SEINE que de la mise en compatibilité du PLU (art. L.103-2 c) du code de l'urbanisme) :

**Durée de la concertation préalable :**

- La concertation aura lieu pendant une durée de trois mois et débutera en avril 2023.

**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 par un affichage en mairie, d'un dossier de présentation du projet 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 ;
- Mise à disposition du public d'une rubrique web, sur les sites internet de la Commune et de la Communauté d'agglomération, dédiée au projet.

**Pour les moyens d'expression :**

- Mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée au projet permettant de formuler des observations ;

- Mise à disposition d'un registre de la concertation en mairie de LA FRETTE SUR SEINE ;
- Organisation d'une réunion publique consacrée au projet,

**Article 3. DIT** qu'à l'issue de la concertation, le Maire de la FRETTE SUR SEINE établira un bilan de la concertation dont le Conseil Municipal sera saisi pour l'arrêter tant au titre du projet que de la mise en compatibilité du PLU.

**Article 4. DIT** que le bilan de la concertation établi par le maire sera transmis aux maîtres d'ouvrage, lesquels expliqueront la manière dont il a été tenu compte des observations et propositions issues de la concertation – l'ensemble étant versé aux dossiers d'autorisation d'urbanisme à obtenir.

**Article 5. AUTORISE** le maire à prendre tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris fixer les dates de la concertation ainsi que celle de la réunion publique.

**Article 6. DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, lesquelles mentionneront les lieux où le dossier peut être consulté :

- Affichage durant un mois en mairie et au siège de la communauté,
- Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans *Le Parisien – Val d'Oise*,
- Au recueil des actes administratifs.

**Article 7. DIT** que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévue à l'article précédent.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont tous les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Philippe AUDEBERT















# PROJET D'AMÉNAGEMENT LES LILAS

OUVERTURE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

À PARTIR DU 3 AVRIL 2023

INFORMATIONS SUR [WWW.LAFRETTEURSEINE.FR](http://WWW.LAFRETTEURSEINE.FR)

RÉUNION PUBLIQUE LE 3 JUIN 2023 À 10H  
PRÉAU DE L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE ARISTIDE BRIAND





DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
VAL D OISE

Commune :  
FRETTE SUR SEINE (LA)

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

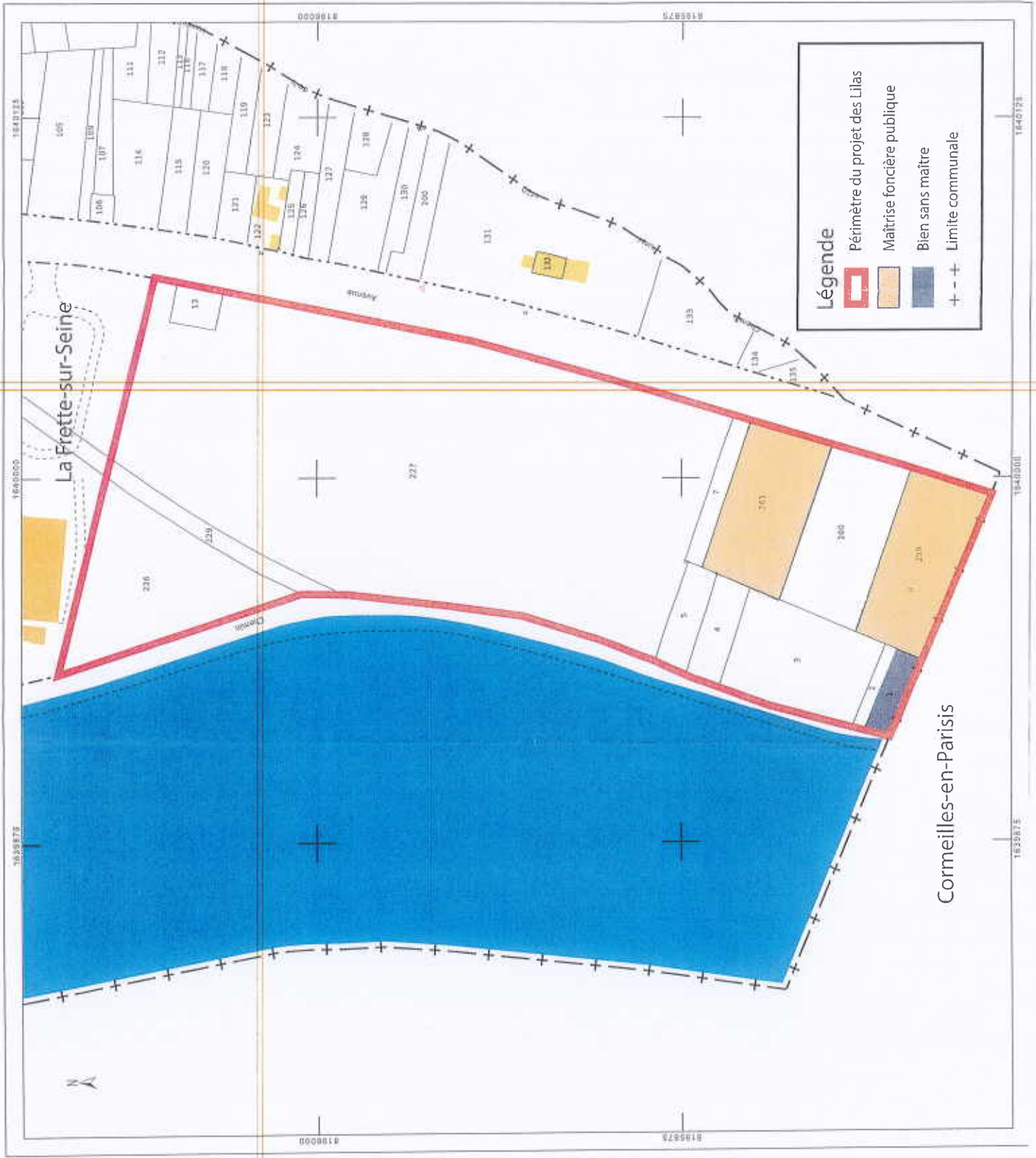
Date d'édition : 01/07/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
CERGY-PONTOISE VEXIN  
POLE TOPOGRAPHIQUE DE GESTION  
CADASTRALE CENTRE DES FINANCES  
PUBLIQUES 95093  
95093 CERGY PONTOISE CEDEX  
tél. 01.30.75.77.54 -fax  
ptgc.950.cergy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics







BAT lancé en AO sur le site des Hauts de la Seine

# LE PROJET «LES LILAS»



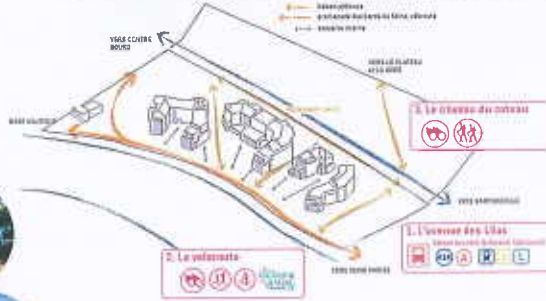
« Si quelqu'un pourtant veut voir aux environs de Paris un coin de paysage tout particulier, unique, inconnu, je lui indiquerai le pays des lilas, le coteau de la Frette. »

Guy de Maupassant

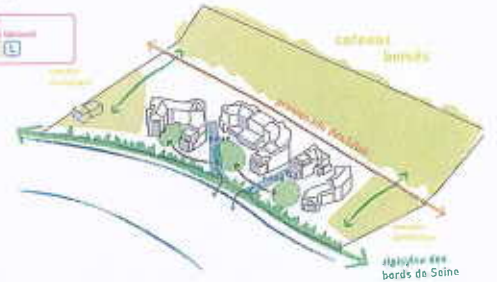
Au pied de ces coteaux, sur un ancien bras de la Seine, se trouve une friche de 2,9 hectares à l'emplacement d'une ancienne cimenterie. Classé dès 1986 en zone à urbaniser et inscrit en 2012 au nouveau PLU, ce site à fort potentiel va s'ouvrir vers la commune et la Seine.

L'avenue des Lilas, embellie et élargie, offrira une entrée de ville requalifiée et marquée par des résidences de logements à l'identité frettoise. Les berges deviendront accessibles s'ouvrant vers le fleuve et la véloroute sera amorcée. Enfin, le déplacement de la base nautique complètera la base de loisirs existante. Des espaces boisés reliant les coteaux à la Seine consolideront les corridors écologiques.

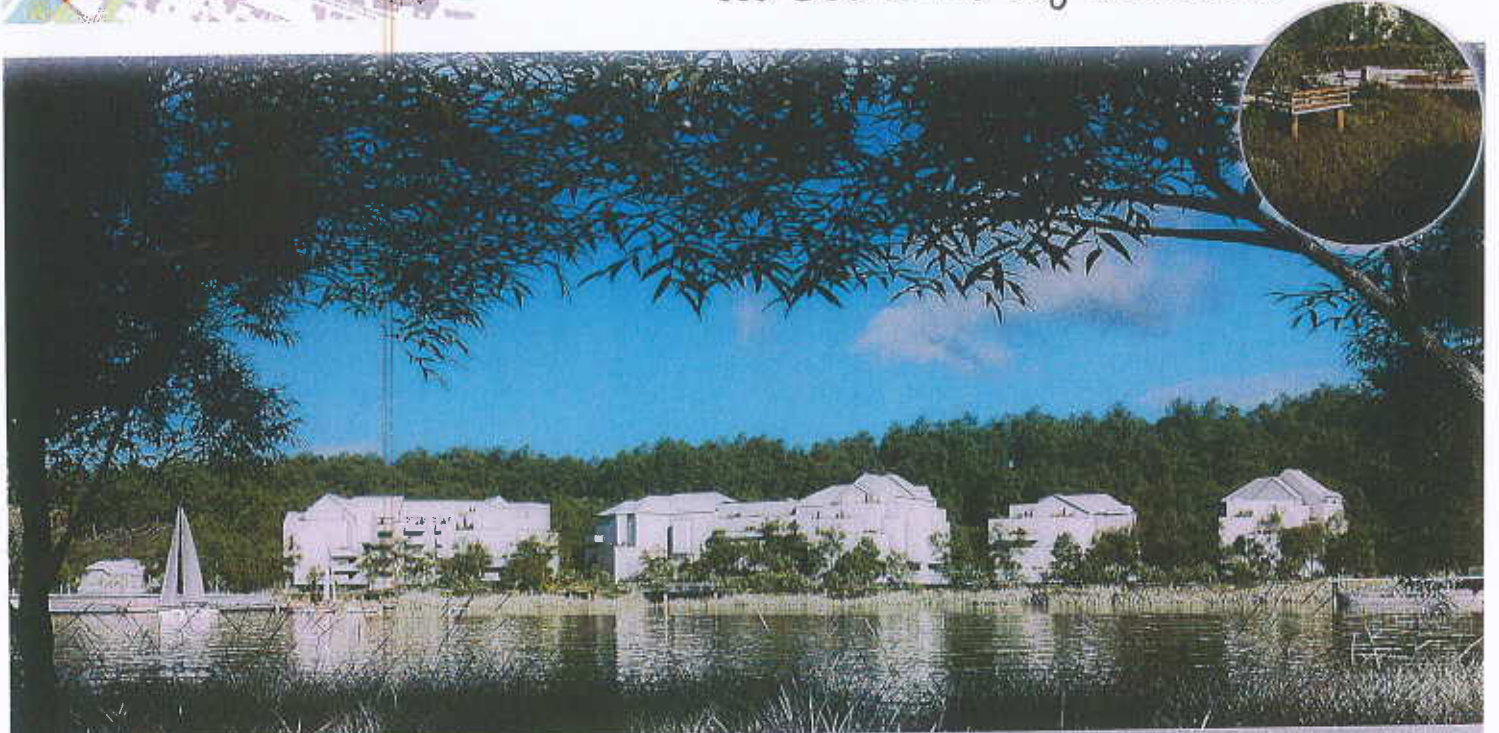
UN PROJET Tourné vers son avenir, qui puisera son inspiration dans les paysages verdoyants et l'architecture traditionnelle de la ville de LA FRETTE-SUR-SEINE



LIENS ENTRE LE PLATEAU DE LA FRETTE-SUR-SEINE ET LES PROMENADES LE LONG DES BERGES DU FLEUVE



Une transition douce tournée vers la Seine et les coteaux



L'ambiance de « la perle du Val d'Oise » rythmé par les vues dégagées sur les grands paysages et les méandres de la Seine.













Sous-préfecture d'Al...

09 OCT. 20...

ARRIVER





## Commentaires registre de concertation PROJET D'AMENAGEMENT « LES LILAS » LA FRETTE-SUR-SEINE

Concernant les MOBILITES : la ligne de bus précédemment prévue pour relier La MARINA à la gare de La Frette sur Seine, Herblay et Sartrouville semble ne plus être prévue dans la forme initiale d'une ligne directe. Lors des réunions, il semble qu'une ligne de bus fera uniquement La MARINA-Gare de Sartrouville et que des minibus assureront les liens ensuite sur Les Lilas, la gare de la Frette et celle d'Herblay.

Or ces projets vont augmenter la circulation sur nos axes et ce mode de transport en minibus, puis changement à la Marina, ne répond pas à l'attente d'une solution fiable, pratique pour apporter un service de qualité pour éviter l'engorgement de notre ville et offrir un service en compensation des désagréments de circulation que nous subissons de toute façon et qui sera augmentée par les logements des Lilas.

La solution école vers Calmette pour les Lilas représente une distance importante et inconfortable pour les futurs habitants des Lilas ainsi que pour les Frettois qui subiront bien évidemment un surcroît de circulation voiture sur ce trajet.

Nous aimerions que les comptages faits avant et après le changement du plan de circulation soit mis à la disposition des Frettois et à fortiori sur les parties concernées par l'arrivée des constructions aux Lilas.

Concernant le déplacement du club de voile, les autres associations occupant les locaux voisins du club de voile sont inquiètes de voir disparaître ce lieu associatif. Nous espérons que ce lieu pour lequel des travaux de mise en conformité ont déjà été faits du côté associatif perdurera à l'emplacement actuel.

### Concernant la modification du PLU pour la Zone des Lilas

Avec la modification du PLU pour la zone des Lilas, il serait nécessaire de corriger certaines erreurs matérielles et de les actualiser avec la jurisprudence. En effet, ceux-ci permettraient d'apporter des ajustements mineurs et d'assurer une cohérence globale des règles applicables en matière de droit du sol et tenir compte de la jurisprudence.

En ralentissant la densification, nous freinerons l'augmentation de la circulation et l'augmentation du nombre de logements sociaux à construire.

#### Article UG7 et UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrains

- Augmenter les marges d'isolement avec recul suffisant entre voisins

#### Article UG8 et UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Augmenter la distance minimale entre 2 propriétés

#### Article UG9 : emprise au sol

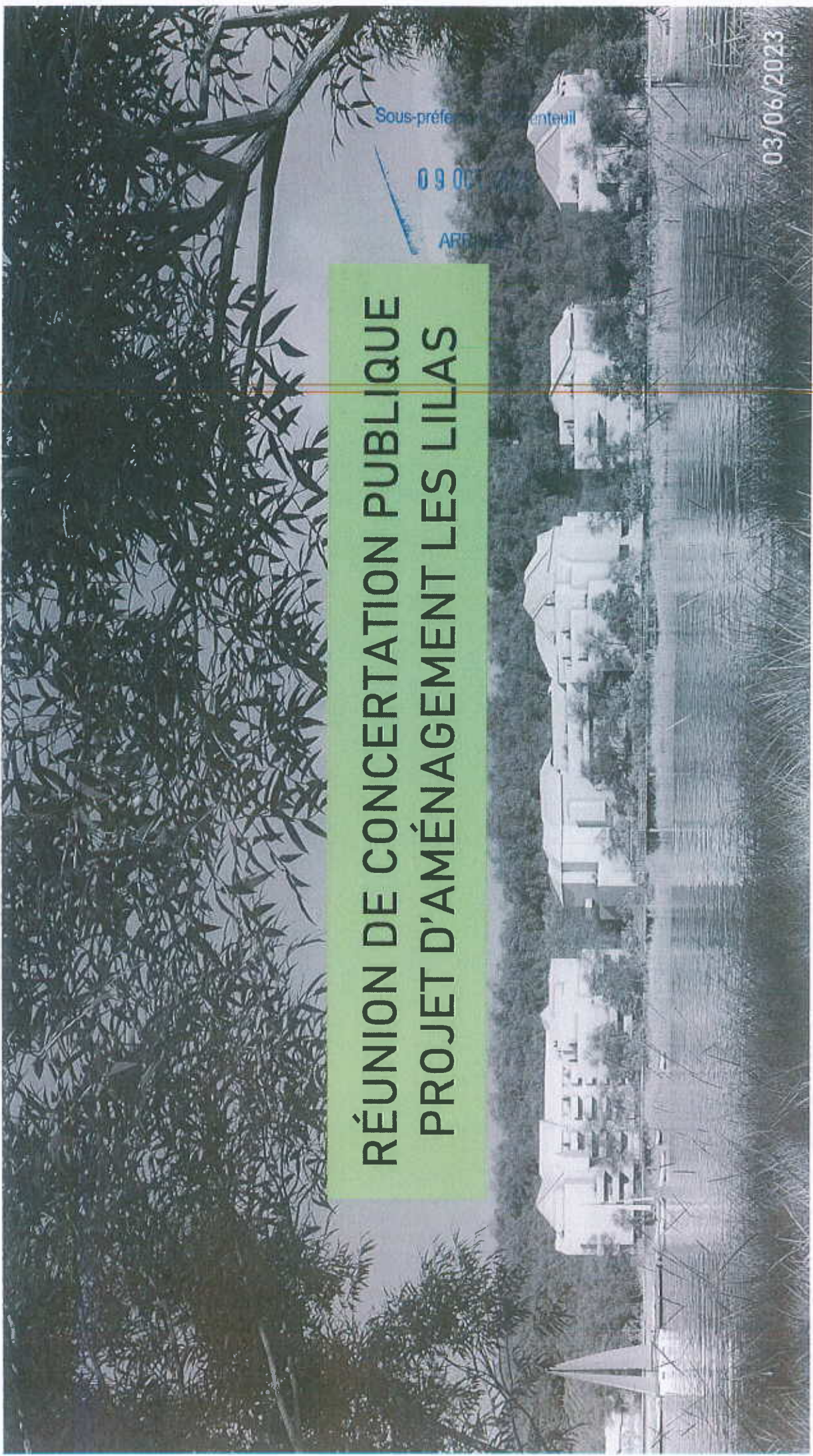
- Actuellement de 30 %, nous proposons de la passer à 25 %
  - Exemple rue Alexandre Dumas : construction sur 149 m<sup>2</sup> de terrain
  - Si 149 m<sup>2</sup> à 30%, cela donne une maison d'une surface de 44.70m<sup>2</sup> soit 7mx6.4
  - Si 149m<sup>2</sup> à 25%, cela donne une maison d'une surface de 37.25 m<sup>2</sup> soit 7mx5.35

Concernant la circulation des camions pendant la phase de travaux : Nous restons fortement inquiets malgré les mesures prévues (via la Seine par exemple) qui n'ont pas empêché le transit lors des travaux de la Marina.





Fiche projet en Conseil Publique du 03/06/23



**RÉUNION DE CONCERTATION PUBLIQUE  
PROJET D'AMÉNAGEMENT LES LILAS**

Sous-préfecture de Lorient

09 00 00 00 00

ARRETE

03/06/2023



A scenic view of a residential development with modern houses and a sailboat on a lake, framed by a green banner with the text "LA CONCERTATION, C'EST QUOI ?". The image shows a row of white, modern houses with dark roofs, situated on a grassy bank next to a body of water. A sailboat is visible in the foreground on the right. The water reflects the houses and the sky. The scene is framed by a green banner with the text "LA CONCERTATION, C'EST QUOI ?" in white, bold, uppercase letters. The background shows a line of trees and a clear sky.

# LA CONCERTATION, C'EST QUOI ?



PRÉSENTATION  
DE L'OPÉRATION

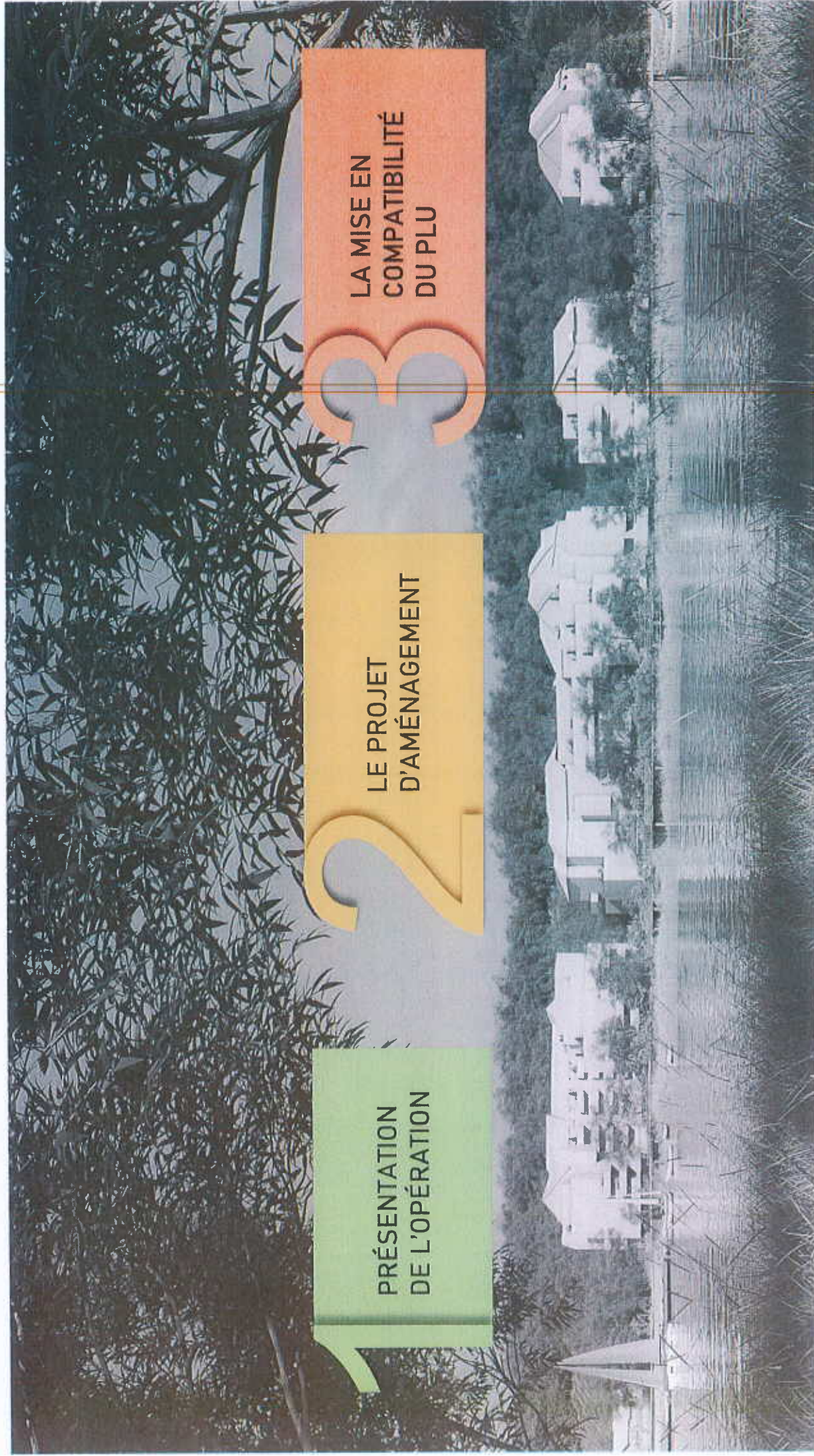
LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT

LA MISE EN  
COMPATIBILITÉ  
DU PLU

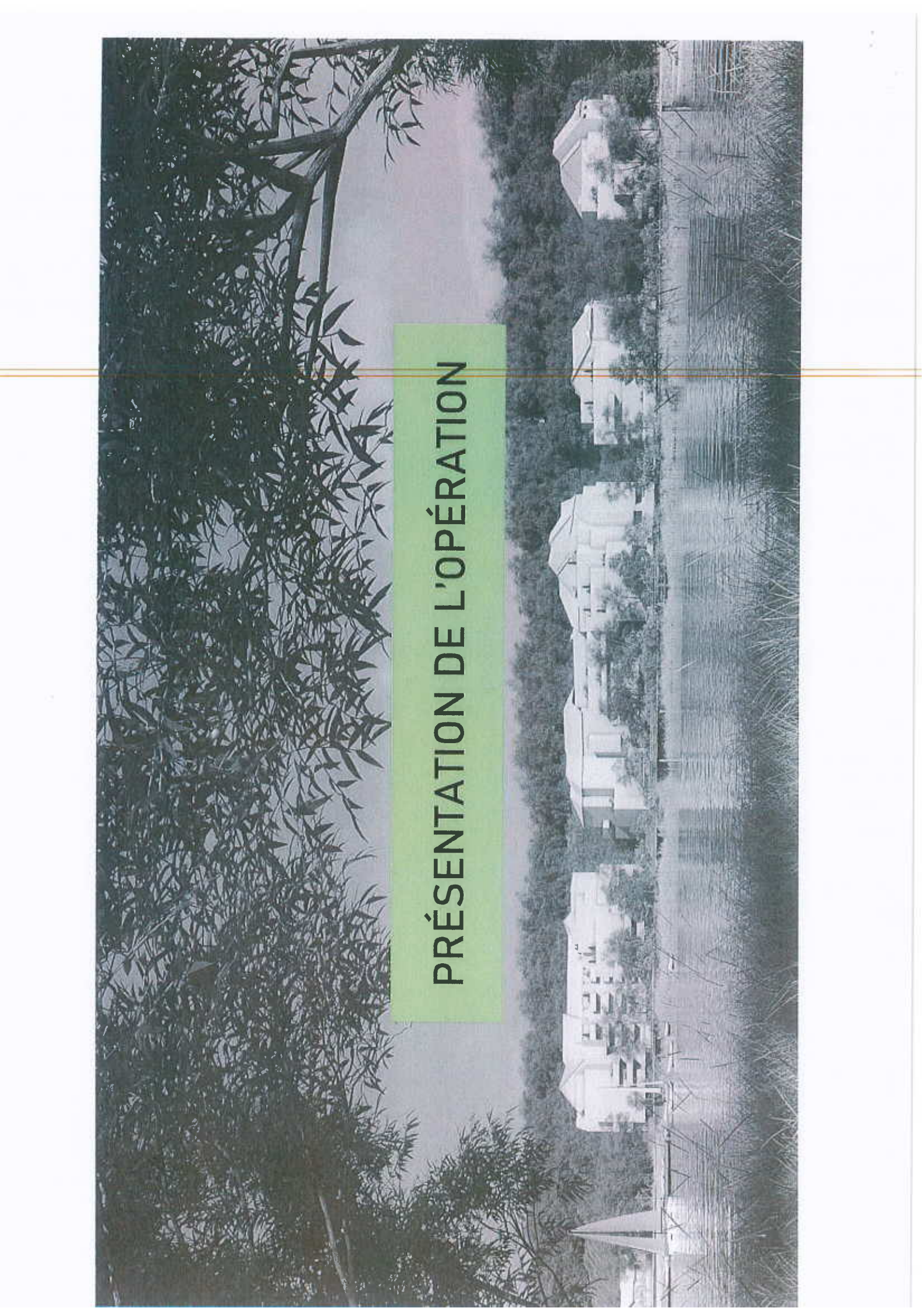
1

2

3





A scenic view of a residential development. In the foreground, there are lush green trees and foliage. In the middle ground, a row of modern, light-colored houses with gabled roofs is visible. In the background, a body of water reflects the sky, and a white sailboat is visible on the right. A green banner with the text "PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION" is overlaid on the image.

# PRÉSENTATION DE L'OPÉRATION





Mairie de La  
Frette-sur-Seine

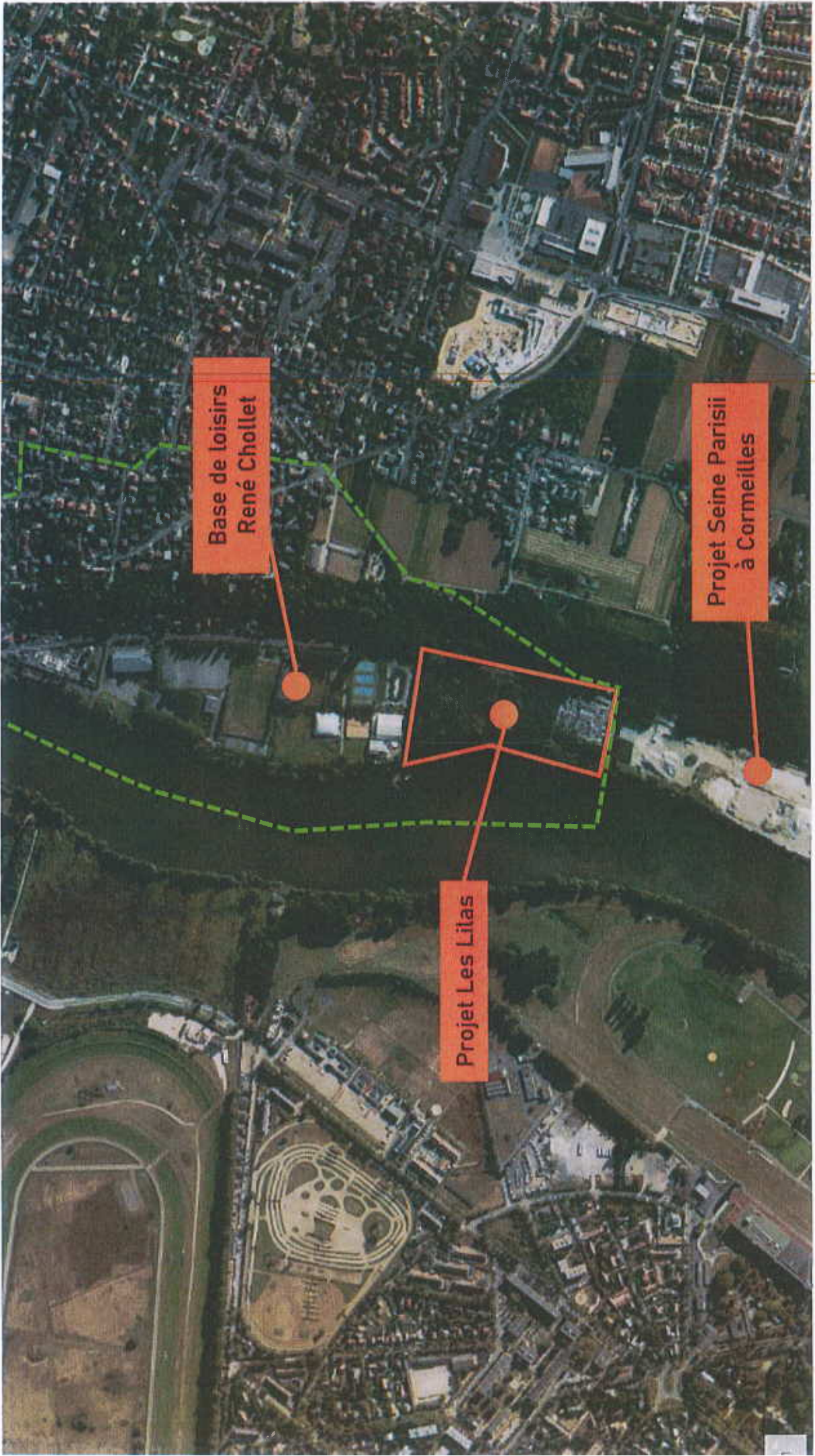
Base de loisirs  
René Cholle

Cormeilles-en-  
Parisis

La Seine

Projet Les Lilas



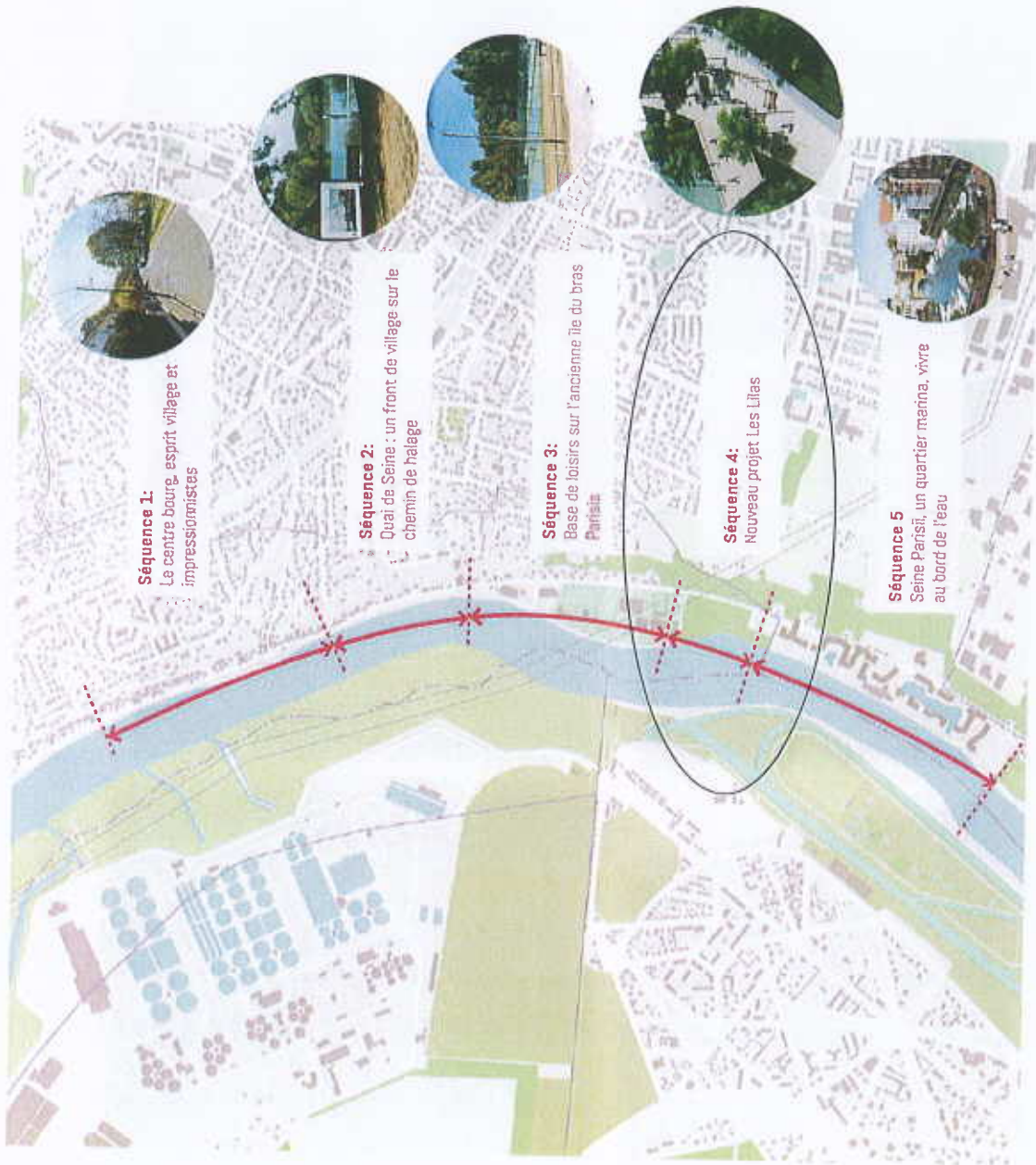


Base de loisirs  
René Chollet

Projet Seine Parisii  
à Cormeilles

Projet Les Lilas





**Séquence 1:**  
Le centre bourg, esprit village et impressionnistes

**Séquence 2:**  
Quai de Seine: un front de village sur le chemin de halage

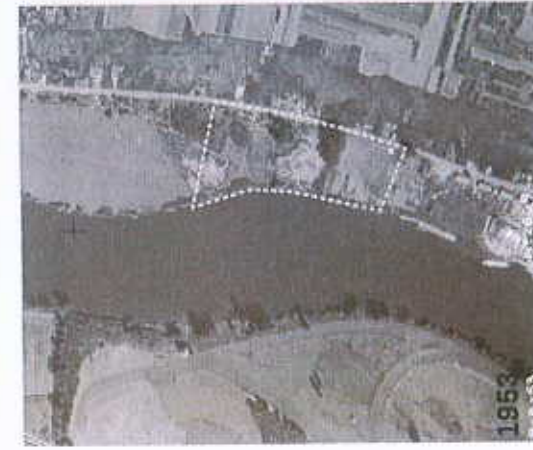
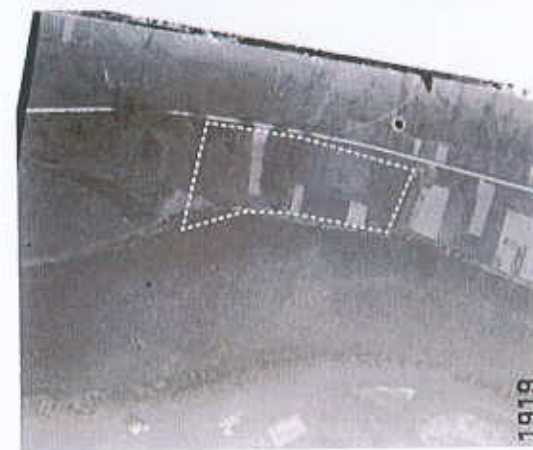
**Séquence 3:**  
Base de loisirs sur l'ancienne île du bras Paris

**Séquence 4:**  
Nouveau projet Les Lilas

**Séquence 5**  
Seine Parisif, un quartier marina, vivre au bord de l'eau




## l'insertion du projet dans le territoire

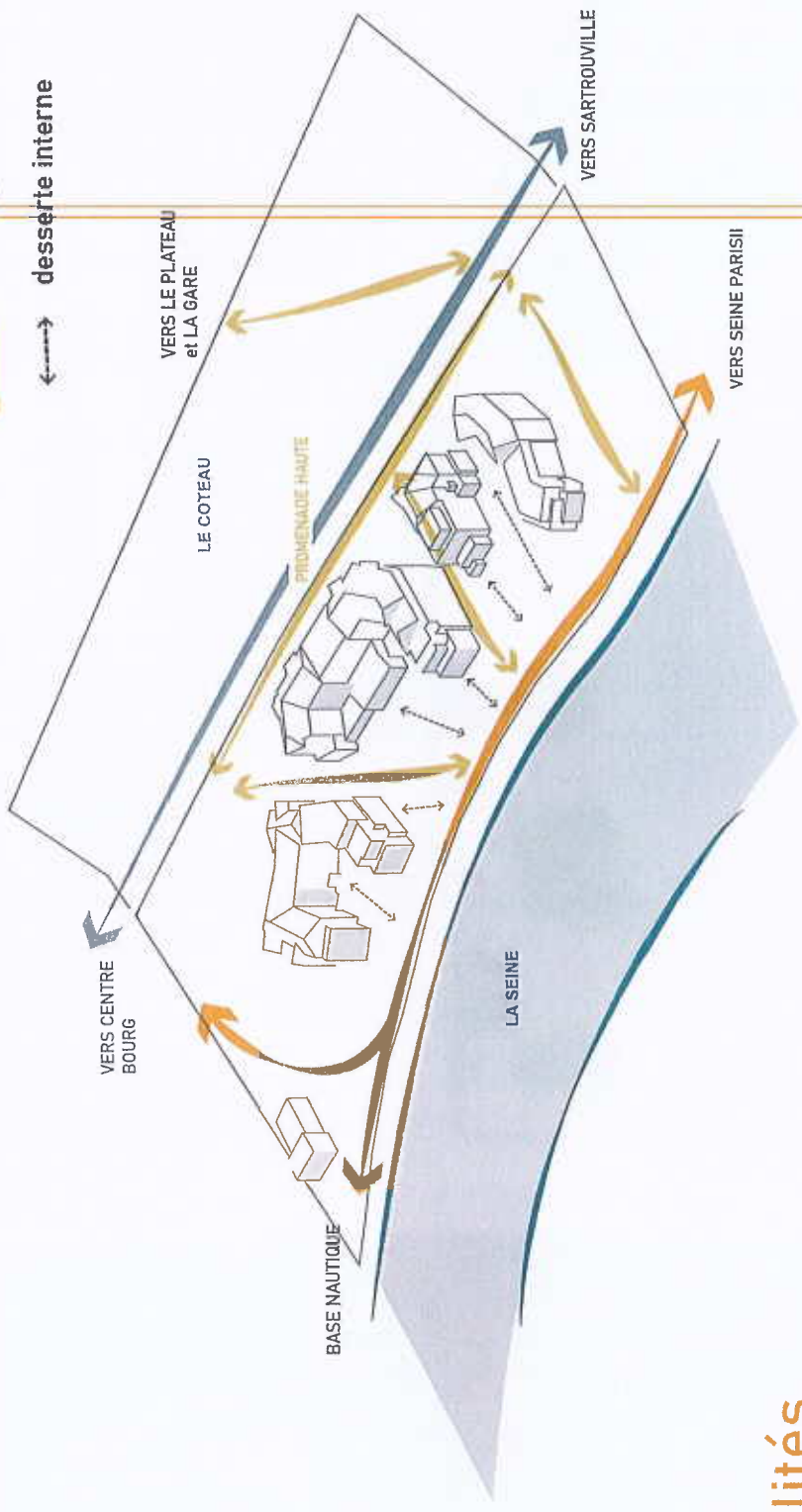




# L'histoire d'un site au passé industriel



-  promenade des bords de Seine, véloroute
-  liaison piétonne
-  desserte interne



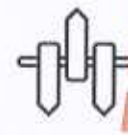
# les mobilités en bords de Seine







une nouvelle entrée de ville :  
l'avenue des Lilas élargie et embellie





Rendre les berges accessibles à tous







cheminement le long des berges



prairies à gestion différenciée



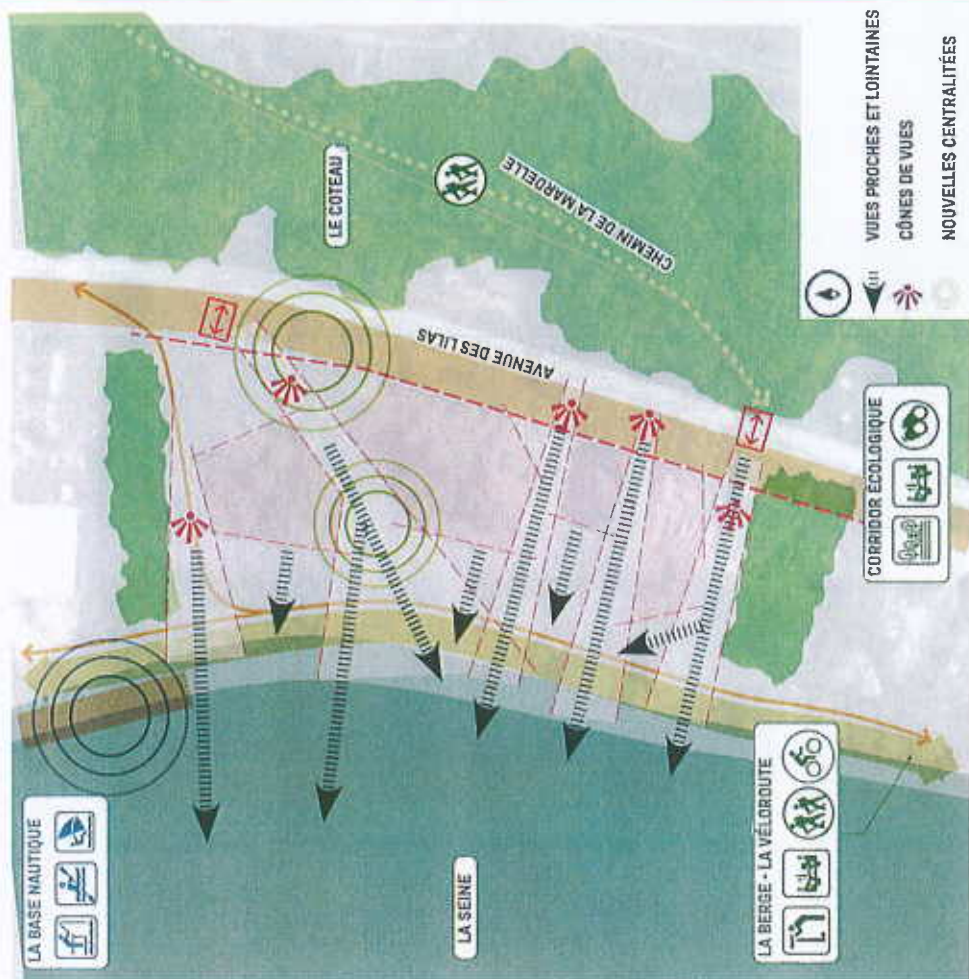
jardins en cœur d'îlot



prairies hydrophiles

les thématiques paysagères du projet





# structurer les axes du site

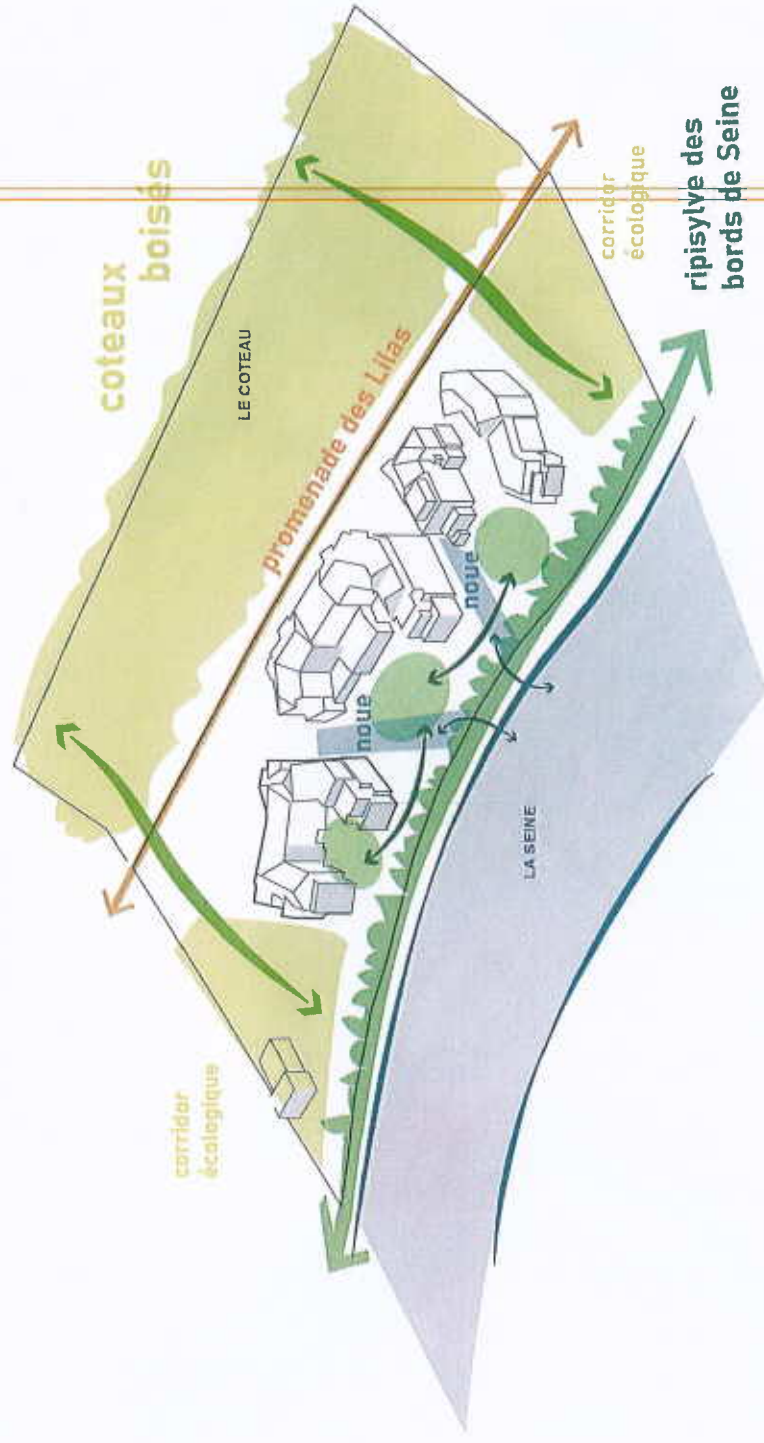


s'inspirer de l'architecture traditionnelle frettoise



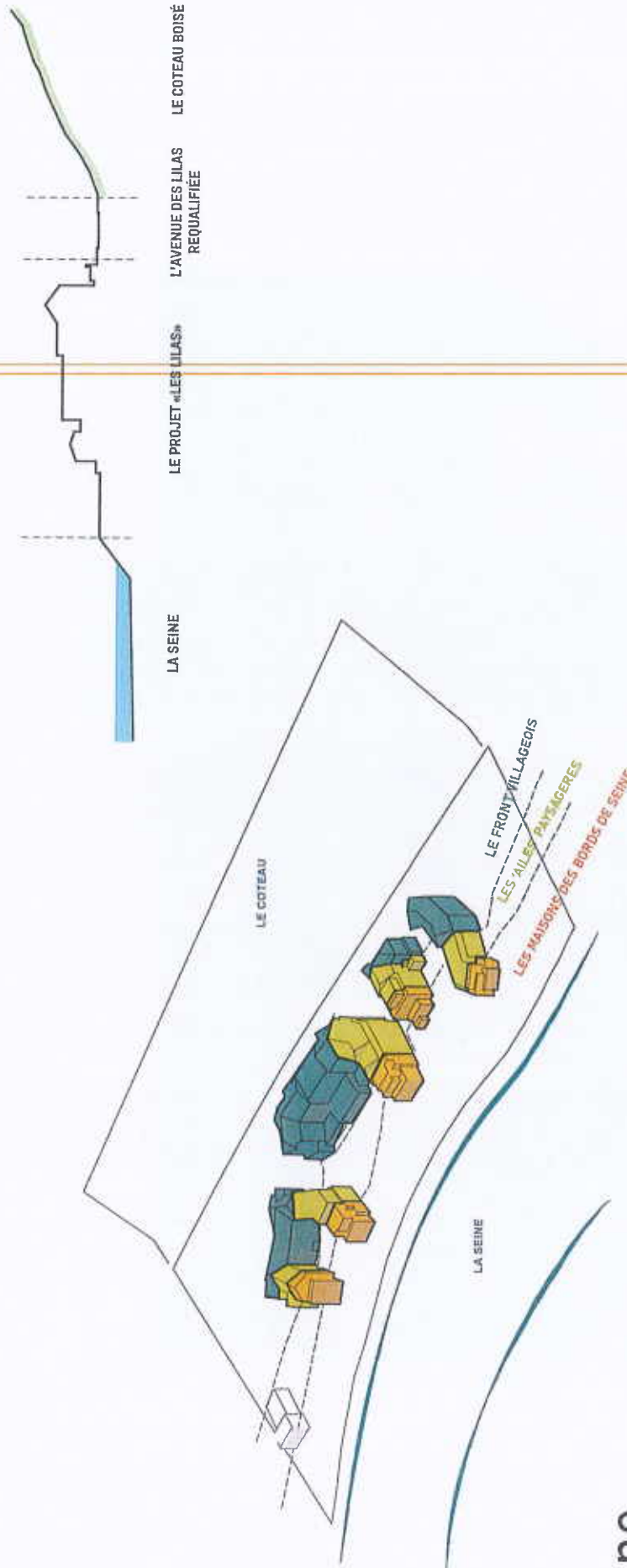


un projet intégré aux  
trames vertes du territoire



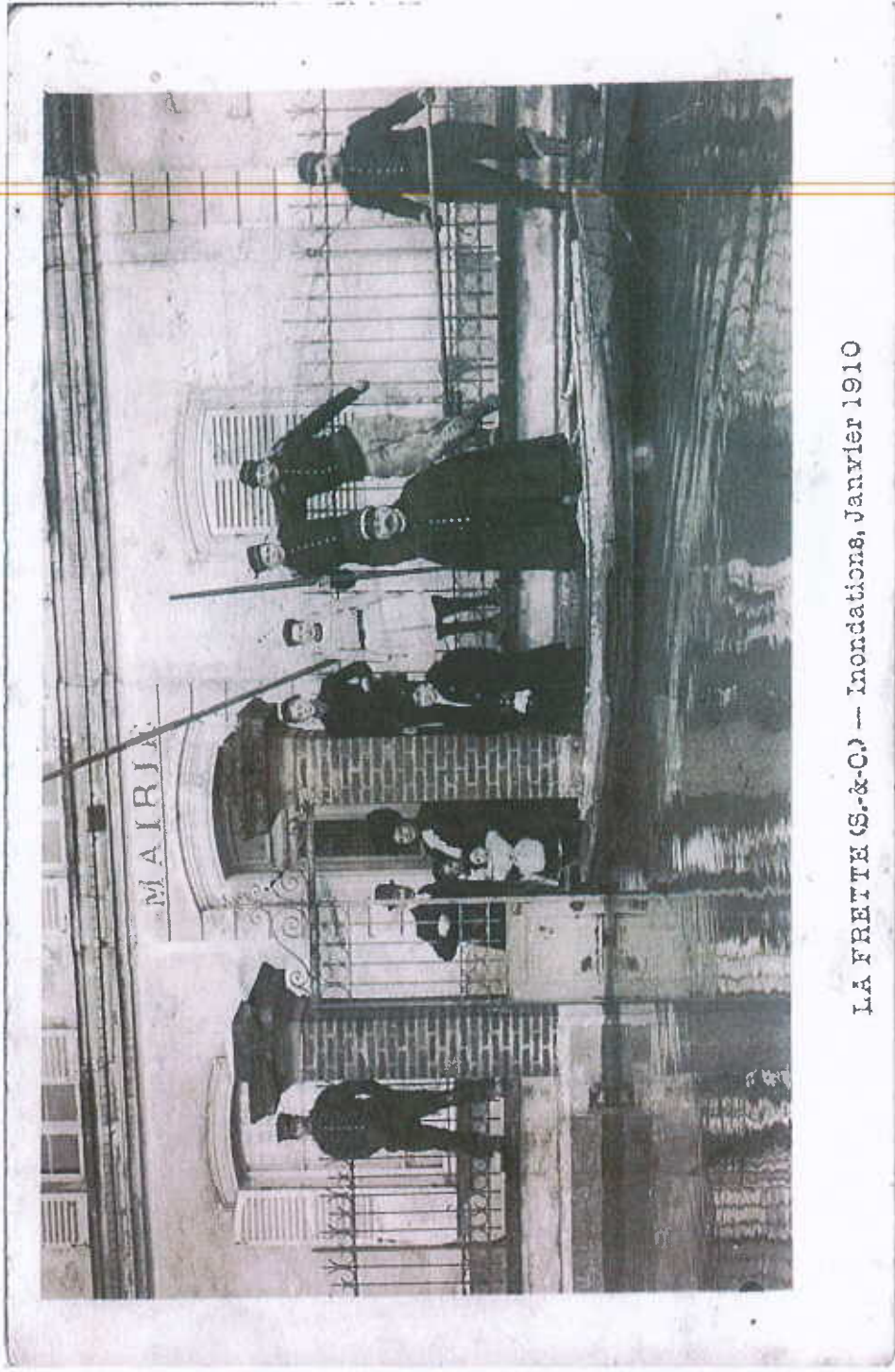
une volumétrie travaillée  
selon les principes  
du **bioclimatisme**





une  
 implantation  
 graduelle du bâti





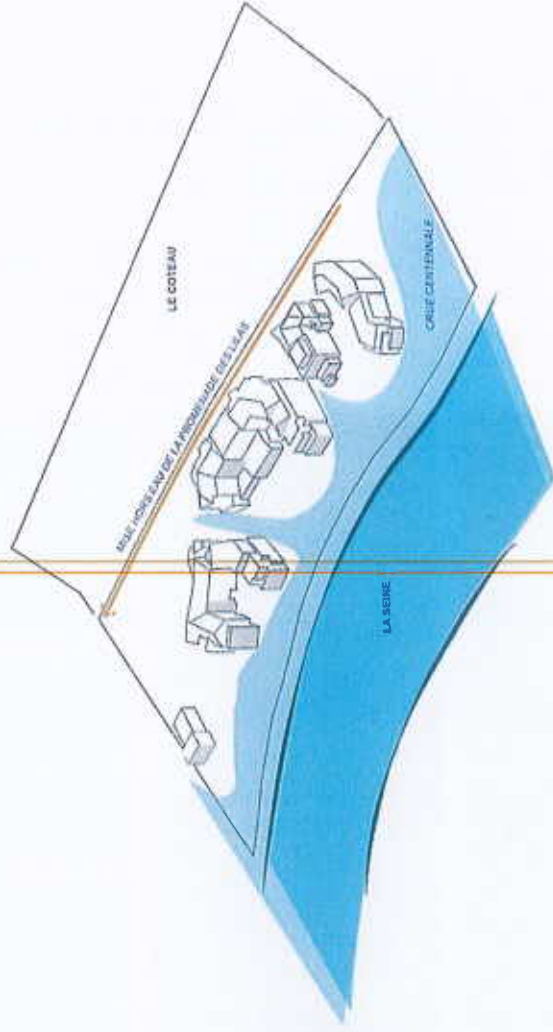
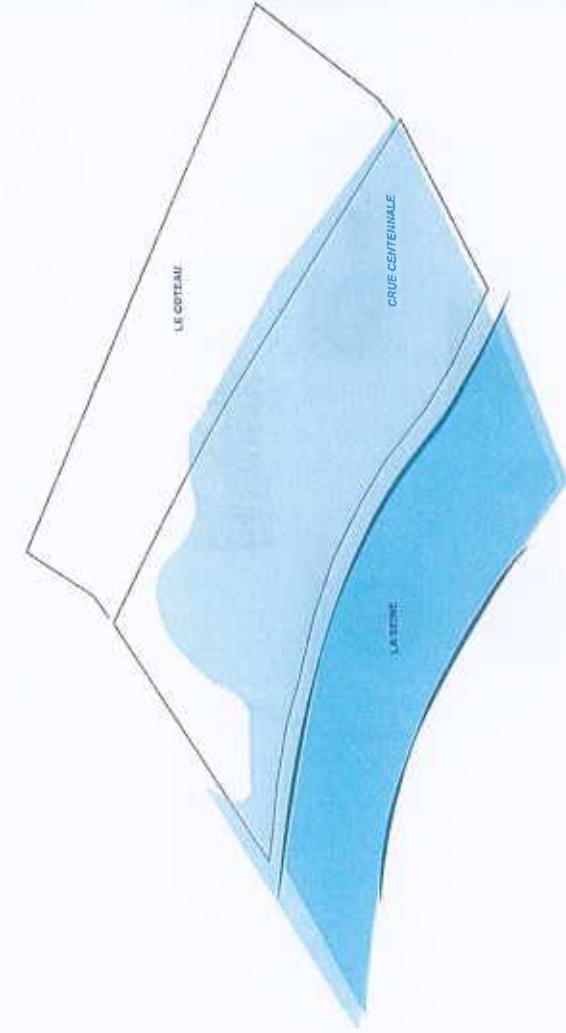
LA FRETTE (S.-&-C.) — Inondations, Janvier 1910

des bâtiments protégés des crues





# des bâtiments protégés des crues



# CONSTRUIRE MIEUX et AUTREMENT



 notre démarche  
environnementale

---



Transport  
fluvial



Production d'énergie  
renouvelable



Mode constructif  
innovant





## déplacement de la base nautique

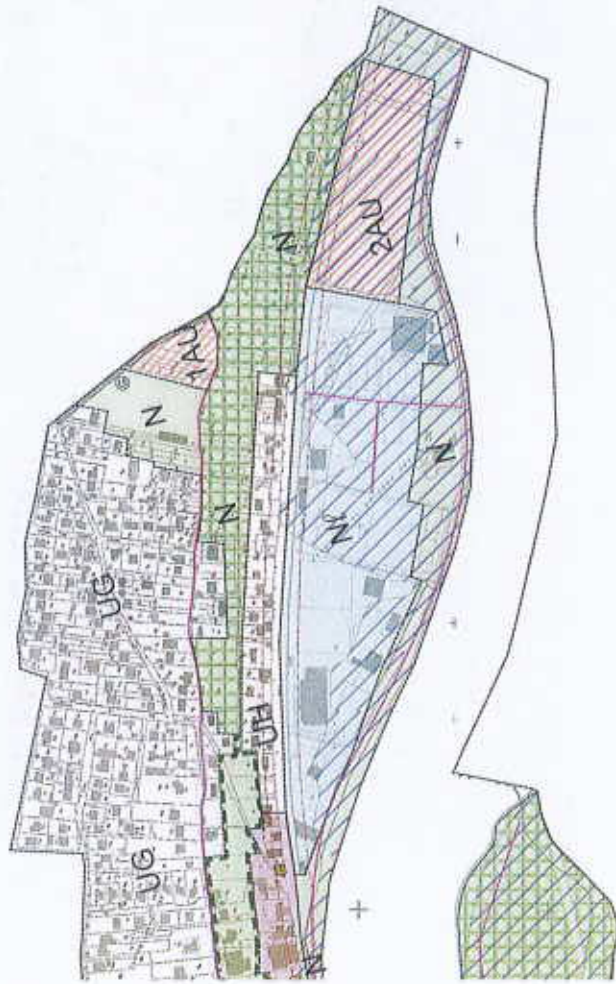




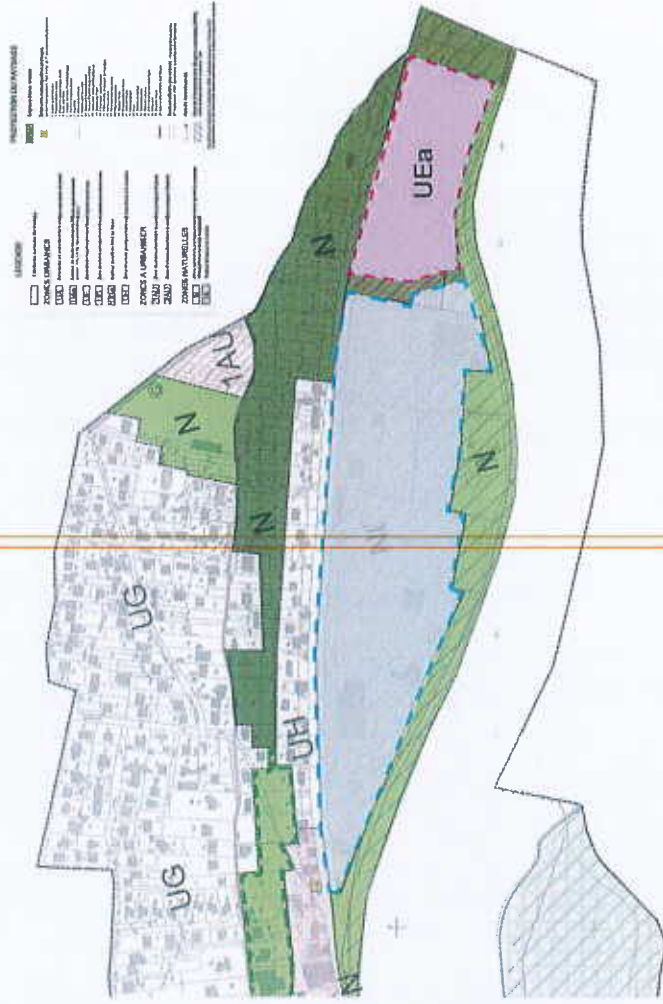
A scenic view of a residential development. In the foreground, there are dense, dark green trees and foliage. In the middle ground, a row of modern, light-colored houses with gabled roofs is situated along a body of water. A sailboat with a white sail is visible on the water in the lower right. The background shows a line of trees under a clear sky. A light green rectangular box is overlaid on the image, containing the title text.

# PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'URBANISME





Plan de zonage PLU version 2012



Projet de plan de zonage









# REUNION PUBLIQUE – CONCERTATION SUR LES LILAS

## Le samedi 3 juin à partir de 10h00

### PARTIE QUESTIONS REPONSES

Sous-préfecture d'Argenteuil

Retranscription des échanges oraux lors de la partie questions/réponses  
Durée : 42minutes (de 10h50 à 11h30)  
Nombre de personnes présentes dans la salle : 27 personnes

09 OCT. 2023

ARRIVEE

## 1. PRESENTS

Commune de La Frette-sur-Seine : M Audebert (Maire de la commune), M Bulron (adjoint délégué à l'urbanisme et aux travaux), M Luszezek (adjoint au DST)

Demathieu & Bard (promoteur immobilier) : M Poil (Directeur de projet), M Trisse (chargé de projet)

A26 (architecte) : M Blancard de Léry (responsable du cabinet), Mme Kraemer (architecte)

## 2. QUESTION N°1

### 2.1 de M Chevigny (ancien maire) – 00 :00

Avec cette marina nous aurons une population aussi nombreuse que celle de la Frette. Il faut qu'on fasse attention.

Il ne faut pas qu'on se retrouve, sur les bords de Seine, avec une incidence sur le trafic automobile. C'est ce que j'avais dit à Yannick Boedec (maire de Corneilles, ndlr), quand je suis allé en Mairie de Corneilles. Attention au niveau du trafic, car effectivement il y a la route de la marina qui remonte sur le plateau. Mais on n'empêchera pas les gens, malgré tout, qui veulent aller à la patte d'oie d'Herblay ou qui veulent aller à Cergy d'essayer de passer par les quais seine. Or les quais de Seine sont déjà pas mal saturés à certains moments. Donc, attention à cet aspect de la circulation et des incidences sur la Frette.

### 2.2 Réponse de M le Maire – 00 :58

Les mobilités, Maurice (Maurice Chevigny, ndlr), effectivement sont un point extrêmement important et tu as raison de le souligner.

C'est un point qui ne nous a pas échappé. Dans le cadre de ce projet, on va pouvoir bénéficier de Seine Parisii. Ça veut dire, qu'on aura une ligne de bus. Avec peut-être un mini-bus qui passera par La Frette. On a encore le temps parce que ce sera dans quelques années. J'ai d'ailleurs très récemment travaillé avec l'agglomération pour qu'on puisse travailler en 2023 / 2024 sur ce parcours, mais l'idée, c'est d'avoir un mini-bus qui passe par la Frette, et qui puisse passer par nos rues et emmener, avec peut-être une rupture à Seine Parisii ou un changement de bus, qui puisse emmener vers le RER A de Sartrouville. On en a rêvé, on va le faire ! On aura enfin une liaison directe avec le RER.

Par ailleurs, Monsieur l'architecte l'a d'expliqué- on aura aussi des pistes cyclables,

Aujourd'hui, on a quand même de plus en plus de nos concitoyens qui utilisent le vélo pour aller justement à Sartrouville au RER ou pour aller vers la Défense avec les vélos électriques, ça a changé quand même pas mal la donne.

Et ce qui est important également, on en a tout à fait conscience, c'est cette afflux de circulation. C'était un des éléments négatifs de Seine Parisii, c'est que, comme tu le soulignais (M Chevigny, ndlr), l'ouverture d'une voie vers Corneilles avec une entrée directe sur autoroute, dans le prolongement de la voie de la carrière Lambert. Elle permettra que les habitants de ce nouveau quartier n'aient pas à passer par la commune pour rejoindre la Patte d'Oie d'Herblay puis accéder à l'autoroute. Ils auront une bretelle beaucoup plus accessible.

Puis, en même temps, et c'est par hasard qu'on a travaillé sur le plan de circulation qui est quelque chose qui n'est pas populaire. Ce n'est pas le sujet le plus simple car chacun regarde midi à sa porte, mais on va également mettre en place, on a fait des tests et on a vu d'ailleurs ce que cela a donné au début d'année, mais on va mettre en place un dispositif de fermeture de nos quais de Seine pour le week-end avec des barrières amovibles, ce qui permettra le week-end, de bloquer la circulation entre la rue Pasteur et la rue de la Gare pour faire en sorte qu'on garde sur nos quais l'ambiance à laquelle nous sommes attachés. Mais tu as raison, c'est un point important. Maintenant de toute façon on aurait vu les inconvénients de Seine Parisii qu'on fasse le projet (des Lilas, ndlr) ou pas. Ça, c'est un autre sujet !

## 3. QUESTIONS N°2

### 3.1 Question de Nonnenmacher – 03 :16

Ce projet est très beau, belle présentation, le problème, me semble-t-il qui n'a pas été évoqué, car comme j'ai des problèmes auditifs j'ai pas tout entendu : c'est le financement. Quand La Frette a aménagé la base de loisirs actuelle, René Chollet, qui était maire à l'époque, avait négocié les travaux de terrassement avec l'entreprise qui occupait les lieux. Ça n'a rien coûté à la commune. Là, pour réaliser

l'ensemble des terrains qui sont inondables, ça va représenter des dépenses importantes. Qui les prend en charge ? le constructeur ou la commune ?

### 3.2 Réponse de M le Maire – 03 :50

C'est une excellente question M Nonnenmacher ! Je suis étonné que l'on ne me l'ait pas posé avant. Vous connaissez ma sensibilité sur les sujets financiers. Alors j'ai le plaisir de confirmer que ça ne coûtera rien à la commune, au contraire, on peut dire qu'on a négocié avec Demathieu & Bard Immobiliers (le promoteur, ndlr) un projet de convention de partenariat financière, et on va avoir des sommes assez conséquentes pour pouvoir effectivement investir dans des équipements publics qui seront nécessaires dans le cadre de la mise en place de ce nouveau quartier.

Donc, non seulement la commune ne sortira pas un centime, mais en plus nous aurons des équipements publics qui seront financés par l'aménageur et par l'opérateur. Donc, c'est une occasion exceptionnelle de pouvoir renforcer nos équipements publics de manière tout à fait neutre sur le plan financier. La commune ne sortira pas un euro. Et donc avec des nouveaux équipements et un nouveau quartier. C'est un sujet sur lequel, vous savez, où je suis extrêmement vigilant.

## 4. QUESTION N°3

### 4.1 Question de M Nonnenmacher – 04 :48

Merci pour cette bonne nouvelle pour les frettois, et la deuxième question que j'avais c'est concernant les intervenants extérieurs qui vont influencer ce projet.

On a eu le problème y a quelques années avec le bâtiment qui est en bas de la côte à Boivins (résidence des 1 quai de Seine, ndlr) où on a eu le refus de l'architecte des bâtiments de France sur le projet. Il y a eu également pour Corneilles le refus des voies navigables de France de l'extension extérieure sur la Seine de leur port de plaisance. Alors est-ce qu'on a des avis de ces administrations sur cet avant-projet ?

### 4.2 Réponse de M le Maire – 05 :22

Vous avez raison, c'est très pertinent. C'est effectivement des sujets extrêmement complexes puisqu'on aura des intervenants multiples dans cette opération, notamment pour les corridors écologiques qui seront les trames vertes. On est en relation avec la région et avec Ile de France Nature (ex Agence des Espaces Verts, ndlr). Et dès le début du Projet, on a consulté effectivement les services de Voies Navigables de France (VNF) avec André Bourdon (adjoint délégué aux affaires fluviales, ndlr). Et VNF, nous a donné un accord de principe sur ce projet. Donc, effectivement, on n'est pas encore au bout du chemin, mais on est déjà en liaison avec toutes les parties prenantes dans le cadre de comités où on a échangé sur les axes directeurs de ce projet.

## 5. QUESTION N°4

### 5.1 Question de XXX – 06 :10

Je voudrais savoir qu'est-ce que vous proposez en termes d'accès au transport en commun ?

### 5.2 Réponse de M le Maire – 06 :33

Effectivement, c'est un point très, très important. Donc il y aura effectivement un bus qui passera. Et ceci grâce à la marina, car on a l'occasion et on se greffe un peu sur ce projet pour ces sujets-là, car si on avait été tout seul cela aurait été compliqué. Bon, vous savez d'ailleurs que l'offre de transports en commun, je l'ai enrichie récemment, puisque le quartier de Calmette qui était quand même très excentré. Aujourd'hui, j'ai fait en sorte qu'on ait un cityval, qui sont les minibus de l'agglomération qui passent en heures creuses, et donc qui ramènent effectivement nos concitoyens vers le centre de Corneilles, vers la gare, vers les commerces. Donc, aujourd'hui on a augmenté notre offre de transport en commun.

Donc, maintenant c'est aussi à nous de les fréquenter parce que si après on me dit : "Il n'y a pas de frettois qui les utilisent". On avait, il y a quelques années, avec Maurice Chevigny (ex-maire, ndlr), lancé une navette et il n'y avait personne qui la prenait régulièrement. Donc, là, on prend des voies régulières, ce qui sera important effectivement, en termes d'offre de transports en commun. C'est cette nouvelle ligne qui viendra d'ici quelques années pour relier la gare (de Corneilles, ndlr), le RER A de Sartrouville. Ça évitera aussi à nos nouveaux concitoyens de prendre la voiture. Et concernant le vélo, on est en train de travailler avec les collègues, à la fois élus et les services sur un plan vélo dans la commune.

Et encore une fois, le fait d'avoir des vélos électriques aujourd'hui, cela bouleverse la pratique cycliste.



## 6. QUESTION N°5

### 6.1 Question de Mme Goix – 07 :50

C'est une question dont je connais les réponses, parce que j'ai assisté à d'autres réunions mais que je trouve intéressante c'est les conséquences des travaux. C'est à dire la circulation des camions ou des travaux, est-ce que c'est bien anticipé pour éviter que ces derniers passent par nos rues et le centre-ville (de la Frette, ndlr) non adapté à ce genre de véhicules. Merci.

### 6.2 Réponse de M le Maire – 08 :20

Vous posez une question importante. Effectivement, je dirais qu'aujourd'hui on souffre du passage des camions de Seine Parisii. Alors qu'on a un accord formel avec le maire de Cormeilles pour que tout le trafic routier du chantier ne passe pas par la Frette mais passe par Sartrouville. Néanmoins, les chauffeurs de poids lourds prennent des GPS et des fois se retrouvent dans La Frette. Alors, j'ai donné des instructions à la Police Municipale, et je salue d'ailleurs la présence de Mme Tarnowsky qui en assume la direction (présente dans la salle, ndlr) et elle peut en attester qu'aujourd'hui la police municipale verbalise de manière systématique les camions qui passent par la commune sans avoir l'autorisation express. Bien sûr, on a toujours autorisé quelqu'un qui fait un chantier, qui construit sa maison. On ne va pas lui demander de prendre des brouettes et d'amener effectivement les parpaings de la limite communale à son chantier; mais en dehors des autorisations expresses que nous donnons, le trafic des poids lourds de plus de 3.5 tonnes est interdit dans la commune. Donc pour ce chantier on va vraiment privilégier, comme le rappelait M l'architecte, le transport par voie fluviale.

Et on va aussi réutiliser certains matériaux sur place. C'est-à-dire que quand on va détruire des dalles en béton. On ne va pas mettre des camions pour enlever les gravats et puis faire revenir plus tard des camions. Il y a aussi peut-être une partie de ces matériaux qui pourra être réutilisés.

Donc on utilisera essentiellement le trafic fluvial, et on essaiera de limiter le plus possible le trafic de camion, c'est important.

### 6.3 Compléments de M Poil, directeur DBI – 09 :40

Il y a des axes de réflexions effectivement sur le réemploi des matériaux, la composition des sols et la présence de dalles bétons ainsi que des vestiges des anciennes installations, ça fait partie des choses qui pourraient être valorisées sur site pour qu'ils puissent permettre à travailler sur la réalisation des plateformes à partir duquel nous pourront réaliser les travaux.

Ça c'est une première partie de la réponse, après l'utilisation des voies navigables, comme l'a présenté M le Maire, c'est quelque chose vers lequel on va essayer de tendre au maximum notamment vis à vis de certains fournisseurs qui peuvent se trouver sur le long de la Seine. Nous allons également contacter Seine Parisii afin de bénéficier de leur retour d'expérience suite à leurs travaux car ils sont amenés également à utiliser le fret fluvial pour l'alimentation de leur chantier.

## 7. QUESTION N°6

### 7.1 Question de de M XXX – 11 :15

Comment vous souhaitez anticiper le reste de l'aménagement des quais de Seine (et de l'avenue des Lilas, ndlr), notamment au niveau des trottoirs où certains sont minuscules, accidentés. Comment voyez-vous tout cela ?

### 7.2 Réponse de M Buiron, adjoint délégué aux travaux et à l'urbanisme – 11 :22

Oui effectivement, ce projet de l'avenue des Lilas s'inscrit aussi dans un cadre d'un projet de réaménagement complet des quais de Seine entre la base de loisirs et la limite d'Herblay. Aujourd'hui, nous avons travaillé avec un bureau d'études sur un avant-projet. On a une idée précise de ce qu'on va faire de l'aménagement de tous les quais de Seine sur environ 2.5km pour permettre la circulation des piétons de manière aisée au moins du côté des habitations. Car aujourd'hui, les trottoirs ne sont pas conformes aux normes d'accessibilités.

Nous allons faire en sorte que l'on puisse réaliser un aménagement routier qui permette de diminuer la vitesse de circulation des véhicules en les contraignant, de maintenir le même nombre de places de stationnement tout en le réorganisant car aujourd'hui on voit bien que dans certaines parties des quais, on ne peut pas supprimer le stationnement, puisque qu'on a un certain nombre d'habitations qui n'ont pas de garages. Et aussi, on a des commerces, des restaurants, et c'est une vraie richesse pour La Frette d'avoir ces restaurants ! C'est effectivement de permettre leur survie en leur permettant de continuer leurs activités.

Assurer la circulation des piétons côté berges est aussi une obligation, mais nous devons également permettre le déploiement de la véloroute (la véloroute V33 "La Seine en vélo" Paris-Deauville/Le Havre, ndlr) qui part de Paris et va jusqu'au Havre et Deauville. Donc tout cela, effectivement on a un plan aujourd'hui qui existe.

On est un peu contraint pour la mise en place de ces aménagements car aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération Val Parisii réalise des études sur les réseaux d'assainissement pour réaliser des travaux de redimensionnement. Ces études sont en cours et nous ne pouvons pas démarrer nos travaux tant qu'on n'a pas une vision précise de ce qui va être fait comme travaux d'assainissement qui sont un préalable avant de faire nos travaux.

Il est clair que ce projet d'aménagement des quais de Seine qui est un projet conséquent avec 2.5km avec enfouissement des réseaux, l'objectif est d'améliorer le cadre de vie. Le montant des travaux s'élève à plusieurs millions d'euros, on ne pourra pas faire tout en une seule fois, mais le problème aujourd'hui, c'est qu'on va devoir phaser les travaux et ce phasage se fera en fonction des travaux d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Val Parisis. Les modalités de ces travaux doivent nous être présentés dans les prochaines semaines. Voilà où en est, le projet de l'avenue des Lilas s'inscrit complètement dans une reconquête du réaménagement des quais de Seine dans sa globalité.

### 7.3 Complément de M le Maire – 14 :02

D'ailleurs ce projet, sur le plan financier pour M Nonnenmacher (qui avait posé une question financière, ndlr) fera l'objet d'un Contrat d'Aménagement Régional.

Donc, ça veut dire qu'on aura des subventions de la région et du département, mais avant de construire ce contrat qui va prendre du temps, on l'a fait dans le passé, il faut évidemment savoir quels sont les zones sur lesquels on souhaite intervenir, comme le rappelait M Buiron, pour le savoir il faut qu'on attende la fin des travaux des études sur le réseau d'assainissement. On ne va bien sûr pas réhabiliter une partie des quais pour après réouvrir pour faire des énormes tranchées pour poser des tuyaux d'assainissement.

## 8. QUESTION N°7

### 8.1 Question de Mme XXX – 14 :35

Vous avez parlé que parmi l'ensemble des logements, de 89 logements en accession. Donc il y aura des familles avec des enfants, qu'est-ce que vous avez prévu pour la scolarisation des enfants ?

### 8.2 Réponse de M le Maire – 14 :55

Ecoutez, ce sont des études qui sont en cours. Grâce, aux aspects financiers que j'évoquais tout à l'heure, c'est d'en utiliser une partie pour faire l'extension de l'école Calmette Guerrin. Les études commencent à s'esquisser. Aujourd'hui, d'ailleurs on est en train de créer une nouvelle classe, dans l'école Calmette, puisqu'on va devoir ouvrir une nouvelle classe, donc avec Mme Nathalie Jolie (première adjointe et déléguée à l'éducation et l'enfance, ndlr), on a effectivement priorisé ces travaux puisque ceux-ci permettront l'ouverture de la nouvelle classe pour la rentrée prochaine (septembre 2023, ndlr).

Mais une fois cette nouvelle classe ouverte, l'école sera saturée. L'idée, c'est de voir comment on peut faire l'extension de ce groupe scolaire.

Donc ça nous laisse un peu de temps.

### 8.3 Question complémentaire de Mme XXX – 15 :40

Il y a l'accès également pour y aller, c'est-à-dire le transport.

### 8.4 Réponse de M le Maire – 15 :45

J'encourage la marche à pied pour les enfants, parce que ça permet de rester en bonne santé, donc pour les transports et développer une navette et faire tout le tour. On verra cela, car comme je viens de le dire un réseau de bus sera développé. Mais c'est bien de marcher un peu, ça évitera de congestionner nos rues et d'avoir des enfants qui deviennent obèses. Donc on va essayer de promouvoir la marche à pied. Il y a des sentes avec des aspects très bucoliques. Donc, il faut qu'on réutilise nos sentes, on va voir également pour les réaménager aussi.

## 9. QUESTION N°8

### 9.1 Question de M XXX – 16 :26

Est-ce que vous avez un calendrier pour le projet ?

### 9.2 Réponse de M le Maire – 16 :30

Alors si vous voulez c'est d'utiliser tout ce qui se dit, on prend des notes, pour que l'on puisse finaliser ce projet. Après on a un parcours réglementaire, qui est presque un parcours du combattant, je vois M Chevigny qui acquiesce (mouvement de tête d'approbation, ndlr), avec la modification du PLU, avec l'acquisition du foncier. Accessoirement, si on a les marges de manœuvres financières qui sont celles que je vous ai exposés dans le cadre du partenariat avec Demathieu & Bard Immobilier, c'est aussi parce qu'avec la municipalité, j'ai souhaité que nous n'entrions pas dans une surenchère sur les questions du foncier.



Il aurait été plus simple de dire, c'est ce qu'ont fait d'autres communes, à un opérateur :

"On veut faire un projet, vous vous débrouillez avec les propriétaires". On n'aurait pas eu du R+3/R+4 (hauteur des bâtiments présentés, ndlr), on aurait eu du R+5/R+6 parce qu'à un moment donné, le promoteur il doit faire un peu de bénéfices, il doit équilibrer son bilan financier, donc il fait l'addition. Si on lui demande de faire une école, une route, un port... A un moment donné, il y aura une densité.

On a voulu garder un quartier qui soit peu dense. Mais pour ça, il fallait que, financièrement et économiquement, on est effectivement un fond de foncier qui reste raisonnable. Aujourd'hui placoplâtre, qui est le principal propriétaire, pense que la parcelle est constructible alors qu'elle ne l'est pas encore. Elle le sera quand on aura modifié le PLU, donc c'est nous qui la rendrons constructible. On n'a pas envie de leur donner de la valeur ajoutée à l'acquisition. Donc, on va certainement lancer une procédure de DUP. Tout cela, va prendre du temps, mais à la fin on achètera le prix du foncier au prix correcte. Aujourd'hui, les services de l'Etat estime la parcelle à un prix de 20/25€ le m<sup>2</sup>, cela restera entre nous, mais Placoplatre l'estime à 10 fois plus. On a encore des petits sujets à élucider, donc les travaux devraient démarrer, si tout se passe bien, d'ici 3 ans.

### 9.3 Complément de M Chevigny – 18 :50

Il faut effectivement modifier le PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation.

### 9.4 Complément de M le Maire - 18:54

Ce n'est pas une modification, c'est une mise en compatibilité, c'est différent.

## 10. QUESTION N°9

### 10.1 Question de M Chevigny - 19:00

La question que je voulais poser, c'est par rapport à votre dessin. C'est simplement une idée, parce que je trouve que les bâtiments font assez "mastoc".

### 10.2 Réponse de M le Maire - 19:15

Non, c'est le plan de masse.

### 10.3 Complément de M Buiron - 19:45

Sur ces aspects d'impression de masse, il y a effectivement un élément à prendre en compte : c'est important de trouver le bon juste, le bon milieu entre l'emprise au sol et la hauteur. Soit on ne monte pas très haut et on reste, par exemple en R+2, mais avec une emprise au sol plus importante du bâti et du coup on a beaucoup moins d'espaces verts. Ou soit on accepte de monter un petit plus (les bâtiments, ndlr), et d'avoir des immeubles qui font R+3/R+4, mais par contre qui vont libérer de l'espace au sol pour faire des espaces verts et des traitements paysager très important.

Il faut trouver le bon positionnement du curseur pour que cela soit acceptable. Aujourd'hui, on est sur une idée de +50% de la surface du sol qui ne soit pas occupée, ça veut dire qu'elle soit laissée pour les espaces verts, les aires de jeux, les circulations... Ça vaut peut-être mieux de réaliser du R+3/R+4; qui reste dans les gabarits que l'on connaît aujourd'hui dans certains habitats le long de la Seine. Mais c'est là justement où il faut qu'on positionnement correctement le curseur. C'est le dilemme entre l'emprise au sol et la hauteur.

### 10.4 Compléments de M l'architecte - 20:57

Après, il est important de maintenir des épannelages. Nous avons réalisé une coupe, où l'on voyait justement l'aspect villageois. Donc, il y a des bâtiments qui sont des repères en entrée de ville. Il y a quand même beaucoup d'endroits où on sera en R+1/R+2, notamment sur les bords de Seine. C'est ce que j'évoquais justement avec ces maisons en bord de Seine qui gardaient ces aspects-là. Sur les prochaines réunions, on abordera justement plus l'aspect architectural. Après, ce sont des visions de haut, comme si c'était des oiseaux qui regardent les immeubles (en référence aux vues en plan de masses ou isométriques, ndlr), nous ce que l'on voit c'est au niveau du piéton. Cela veut dire, quand on se promène, qu'est-ce qu'on voit ? Donc dans l'avancement du projet, comme M le Maire l'évoquait, on est sur 2/3 ans avant le démarrage des travaux, c'est les contraintes administratives en France... Mais l'idée c'est de bâtir ces éléments et se poser la question : "Qu'est qu'on voit quand on se promène ?". Je reviens toujours sur cette notion de promenade. Par exemple, il y a des villes qu'on traverse en venant ici où tous les immeubles sont dans l'alignement. Donc, on a une espèce d'impression de verticalité, de hauteur, alors il ne suffit pas de mettre ces immeubles 4 mètres en retraits avec un arbre pour ne plus les voir. Il y a aussi ce rapport avec l'espace public, moi je suis d'abord urbaniste, alors je traite l'espace public et je le défend. Qu'est-ce qu'on voit de l'espace public ? Après finalement l'architecture devient un élément d'accompagnement. Mais ce qui est important c'est d'avoir cet épannelage. Aujourd'hui, si vous mettez R+4/R+5 et vous vendez au prix comme l'évoque M le Maire, et ce n'est pas leur faire offense mais tous les promoteurs montent en R+4/R+5 parce que le calcul est fait sur la base du foncier. Là on est dans un schéma qui est inverse, c'est à dire que qu'il est très important de bien négocier le foncier, parce qu'aujourd'hui le foncier est rare et donc cher. Mais il faut absolument qu'on ait cette logique d'épannelage pour répondre à

vosre question comme cet effet de masse que vous pouvez évoquer, on le travaillera sur les coloris, sur les matériaux aussi, entre des choses qui sont foncées et claires. On jouera avec tous ces éléments et on souhaite le bâtir avec vous.

### 10.5 Compléments de M le Maire - 23:02

L'idée, c'est encore une fois de s'inspirer de l'architecture frettoise, pour qu'elle soit très cohérente par rapport à l'existant. D'ailleurs, cela est une de nos exigences, vous voyez que dans ce qui est envisagé, on ressort avec 60/70% d'espaces verts sur la parcelle, ce qui est quand même énorme quand on voit ce qui se passe. Ce n'est pas du tout même chose.

## 11. QUESTION N°10

### 11.1 Question de M Nonnonmacher - 23:28

Sur le plan précédent, avec les mobilités, il y a le chemin de la Mardelle qui est indiqué vers la Gare et le plateau. On parle de la gare de Corneilles ou celle de La Frette ?

Parce que pour aller du bas de l'avenue des Lilas à la Gare de La Frette en passant par le chemin de la Mardelle, ça demande un certain temps et il faut franchir la rue Pasteur avec une descente qui est assez raide et une montée qui est encore pire. Je ne pense pas qu'il y est beaucoup d'amateurs pour ce genre de déplacement.

### 11.2 Réponse de M le Maire - 24:06

Non, c'est la gare de Corneilles.

## 12. QUESTION N°11

### 12.1 Question de M Macaire - (24:11

Beaucoup de chose ont été dites, je n'ai pas besoin de redire la même chose, qu'est-ce que vous entendez par pistes cyclables ? Parce que ça c'est très, très intéressant.

Vous me dites, il va y avoir des pistes cyclables, moi, j'ai un doute quand même... Parce que c'est vrai que même notre premier Ministre dit qu'il va avoir plein de pistes cyclables en France, c'est deux milliards de dettes.

Mais ce n'est pas la réalité. Ce sont en majorité des bandes cyclables et il ne faut pas l'oublier.

Donc c'est quand même un point à retenir, parce que si on veut faire vraiment une piste cyclable, l'aménagement des quais de Seine sera pratiquement impossible. Si on regarde à pas mal d'endroits ce sont des bandes cyclables que l'on fait. Donc ça, c'est très, très important vis-à-vis des communes. Vis-à-vis de tous ceux qui font l'infrastructure.

### 12.2 Réponse de M le Maire - 25:28

Je ne suis pas premier Ministre, je vous réponds juste en tant que Maire de La Frette, donc sur l'espace communal. Donc l'idée c'est être en continuité avec ce qui se fait à Sartrouville, à Corneilles (sur la marina, dnlr). Et d'avoir des pistes cyclables qui soit au gabarit.

### 12.3 Compléments de question de M Macaire - 25:47

Oui mais je m'excuse donc, à Sartrouville, ce ne sont pas des pistes cyclables, ce sont des bandes cyclables, attention. Y a une nuance, moi je m'occupe de la sécurité routière, Voilà donc ça, c'est très, très important donc ce qui est bien, c'est pour les enfants en bas âge avec les parents, mais moi avec mon vélo de course, je ne me vois pas prendre ces chemins parce que je fais la culbute ou je fais des soleils 10 fois et je ne me relève pas vu mon âge avancé. Donc c'est quand même un point important à réfléchir. Voilà, c'est une fausse information. Bien savoir la définition des bandes et des pistes cyclables.

[échanges dans le public]

Oui je la connais, mais bon je ne vais pas non plus embêter tout le monde...

[échanges dans le public]

Alors je vais vous dire, exactement (lecture d'une réglementation par M Macaire, ndlr) : "une piste cyclable désigne une chaussée exclusivement réservée, aussi avec séparation en dur, par exemple : trottoirs, terre-plein, glissière de sécurité..." et "une bande cyclable désigne sur une chaussée à plusieurs voix. La voie exclusivement réservée aux cycles est délimitée par un marquage blanc nettement plus large que les autres." Voilà donc ça, c'est très, très important à retenir.



## 12.4 Réponse de M Blancard de Léry, architecte - 27:06

Il y a une autre notion qui est à prendre en compte, je suis tout à fait d'accord avec vous. On est sur Paris et tout d'un coup on a mis des coups de peinture et puis on a dit que c'est des pistes cyclables avec le chaos que cela a engendré. Je suis cent pour cent avec ce que vous dites, ce n'est pas mettre un peu de peinture qui fait la piste cyclable. Vous pourriez mettre un trait sur vos quais et appelé cela piste cyclable... Je rappelle que sur Paris on est en sens inverse de la circulation, ce qui est extrêmement dangereux.

Sur tout ce qui est voirie, c'est le profil de la voirie qui est un élément important, et l'aspect cyclable est un élément essentiel. Vous pouvez faire la mixité du vélo, des poussettes, des enfants et des promenades... Ce n'est pas possible.

Donc, il faut trouver des moyens de séparer, mais après c'est la largeur disponible, en effet dans une bande de 2 mètres, on va faire passer tout le monde. Ça ne va pas marcher...

Ça ne marchera pas, je suis d'accord avec vous, dans les aménagements qu'on travaillera.

On ne fait pas tout à la véloroute de route de Paris à Rouen puis vers Le Havre/Deauville.

Mais je suis 100% avec vous, il faut que les mobilités douces passent par la sécurisation des équipements.

~~Et ça vaut aussi pour les trottoirs, si 2 poussette devant une école ne peuvent pas se croiser, c'est un vrai problème de sécurité aussi.~~

Parce qu'à un moment, il va falloir aller sur l'espace routier.

Donc c'est le profil des gabarits de voies qui permettent de faire ces aménagements. C'est important aussi d'avoir 3 m pour que vélos puissent se croiser.

On vit dans cette dangerosité dont j'y suis extrêmement sensible, Monsieur, je tiens à vous le dire et c'est le profil de chaussée qui fera aussi l'aménagement.

La qualité, des aménagements permettront de sécuriser les espaces. Il y a des endroits où l'on s'arrête et des endroits où des gens vont très vite en vélo et sont dangereux.

Donc, il faudra traiter cela dans le profil qu'on travaillera. On pourra échanger avec vous aussi dans le cadre d'autres travaux sur le projet.

## 13. QUESTION N°12

### 13.1 Question de de M Macaire - 29:09

Mais il y a autre chose et puis je m'arrêterais là, c'est du point de vue des logements sociaux. Alors, c'est vrai, on fait beaucoup d'efforts à La Frette, ce qui est ce qui est très, très bien.

Mais, comme j'ai dit déjà à M Boedec (maire de Corneilles, ndlr) qui révisé actuellement son PLU, à cause de cela. Il faudrait revoir l'emprise au sol. Par exemple, en zone UG; ici dans la grande majorité de notre superficie, on est à 0.30 (emprise au sol définie dans l'article UG9 du PLU, ndlr). Ce qui serait bien c'est de descendre à 0.25, car ce qui se passe, moi j'ai tous les statistiques des logements sociaux qui sont sur internet et on voit qu'on n'avance pas si on prend toute l'agglomération du Val Parisis, on avance très, très lentement. Il y a énormément de permis de construire, en fin d'année si on arrive par exemple, à 50 permis de construire et qu'on fait 60 logements sociaux, on fait pratiquement du surplace. C'est de l'emprise au sol en moins...

[interruption]

### 13.2 Réponse de M le Maire - 30:23

... M Macaire, on ne va pas refaire le débat ici, sinon ça risque de prendre du temps...

[interruption]

### 13.3 Reprise de M Macaire - 30:30

Non, non c'est très important c'est pour les logements sociaux, sinon on n'arrivera jamais à monter au niveau (rattraper le déficit de logement sociaux sur la commune au regard des contraintes de la loi SRU, ndlr).

[interruption]

### 13.4 Réponse de M le Maire - 30:23

Oui M Macaire, j'ai compris, je ...

[interruption]

### 13.5 Reprise de M Macaire - 30:34

... Ce que M Boedec (maire de Cormeilles, ndlr) a enfin compris en révisant son PLU, parce qu'il s'aperçoit que sur 100m<sup>2</sup> on peut faire un logement, un pavillon et nous ici, le record c'est, c'est malheureux à dire, c'est Alexandre Dumas avec 149m<sup>2</sup>. Donc c'est un point important, si l'année prochaine il y a une révision partielle du PLU pour les Lilas et éventuellement intervenir avec l'article.

### 13.6 Réponse de M le Maire - 31:03

J'ai bien compris, j'essaie de vous répondre.

Déjà il n'y aura pas de révision du PLU, comme M Buiron le rappelait, c'est une mise en compatibilité du PLU et uniquement sur la zone des Lilas. Donc là, on va recentrer le sujet sur ces zones, il y aura des logements sociaux sur cette zone et pour l'instant notre PLU a permis à la commune la construction de logements sociaux, quand on l'a décidé, sans problème particulier. On a fait des révisions ponctuelles, des mises en compatibilité là où c'était nécessaire. Néanmoins, même si ce n'est pas l'objet de la réunion aujourd'hui, on aura dans l'avenir à mettre en compatibilité notre PLU avec le nouveau SDRIF Environnemental de toute façon. Donc il faudra un jour, mais c'est un autre sujet, que l'on revoit le PLU qui date de 2012. Les choses changent et le SDRIF Environnemental s'applique mutatis mutandis aux PLU, donc on aura effectivement la nécessité pour toute les communes d'Ile de France de revoir leurs PLU, mais encore une fois c'est un autre sujet. En tout cas, sur la zone, on a aucun problème pour construire les logements sociaux qu'on a prévu, et ce qu'on voit, c'est qu'aujourd'hui, l'autorité préfectorale d'ailleurs, y sont sensibles et j'espère qu'ils le démontreront, puisque on a pas réalisé les objectifs de création de logements sociaux dans la dernière période triennale pour des raisons qui sont évidentes notamment à cause de la pandémie et le fait qu'on devait rattraper 50% du nombre de logements manquants, mais néanmoins, vu les efforts déjà réalisés, vu effectivement l'insertion dans le bâti communal, de certains petits programmes. On voit qu'on progresse sans problème.

Maurice (M Chevigny ancien maire, ndlr), tu souhaites ?...

## 14. QUESTION N°13

### 14.1 Question de Mme XXX - 32:47

Est-ce que vous pourriez donner plus de précisions sur l'élargissement de l'avenue des Lilas ? Parce que l'avenue des Lilas a une certaine longueur, du coup vous comptez l'élargir comment ?

### 14.2 Réponse de M le Maire - 32:57

On projette de refaire, comme c'était dit, l'entrée de ville pour la requalifier.

### 14.3 Complément de Mme XXX - 33:03

L'entrée de ville c'est tout petit, jusqu'où vous vouliez aller ?

### 14.4 Réponse de M le Maire - 33:06

Alors, dans la requalification des quais de Seine, c'est un autre projet on le présentera à ce moment-là, et je ne suis pas sûr qu'on commence par là. L'idée, effectivement, c'est de faire en sorte à la fois d'enfourer les réseaux, de faire sur la partie, comme l'expliquait Philippe Buiron (adjoint, délégué aux travaux, ndlr), sur la partie où il y a des logements, de faire des trottoirs qui soient aux normes d'accessibilité

### 14.5 Complément de Mme XXX - 33:27

Oui, mais cela c'est juste sur la base des travaux, où il y a le gymnase, ect...

[échanges dans le public]

### 14.6 Réponse de M le Maire - 33:35

Excusez-moi je n'avais pas compris, non il y aura rien.

### 14.7 Complément de M Buiron - 33:41

Quand on a parlé d'élargissement de l'avenue des Lilas, c'est uniquement côté trottoirs mais la largeur de la voirie de l'avenue des Lilas restera telle qu'elle est aujourd'hui.

Y'a pas d'élargissement prévu, même à l'endroit de l'opération dont on présente le projet aujourd'hui, il n'y aura pas d'élargissement de la bande roulante.



Il y aura un élargissement côté trottoir, mais pas du tout de la bande roulante. On ne va pas doubler ou tripler la surface de circulation des voitures. On reste dans la même largeur de voirie.

#### 14.8 Interlude de M le Maire - 34:14

Il est déjà 11:30, peut être encore une ou deux questions, Maurice (Chevigny, ancien maire ndlr) ?

### 15. QUESTION N°14

#### 15.1 Question de M Chevigny - 34:16

Simplement une précision, par rapport à ce qu'a dit M Macaire, le problème effectivement c'est la loi SRU, la loi SRU qu'il faut modifier. Tu as vu que (en s'adressant à M le Maire, ndlr), qu'à Auvers sur Oise l'arrêté préfectoral a été cassé. Bon je pense qu'il est important de négocier avec les autorités de l'Etat, avec le Préfet, pour adapter véritablement le taux de logements sociaux à créer. Par ce qu'à La Frette, on ne pourra jamais atteindre les taux qui sont imposés par la loi SRU actuelle. Et Philippe Rouleau (maire d'Herblay, ndlr) avait interviewait M Macron lors du débat public là-dessus et il avait été répondu que la solution était peut-être au niveau des intercommunalités parce que contrairement à ce que vous disiez tout à l'heure, au niveau de l'intercommunalité on atteint le maximum, voir on dépasse le taux imposé.

#### 15.2 Réponse de M le Maire - 35:14

Non, on est en dessous du taux. On n'atteint pas le taux au niveau de l'intercommunalité, on ne va peut-être pas aborder le sujet des logements sociaux ici, mais pour répondre très rapidement. Effectivement, je l'ai suggéré au niveau de l'agglomération, et cela nécessite l'adoption d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) et d'un Plan Local d'Habitat Intercommunal (PLHI), ce qui aujourd'hui n'est pas le cas. Et puis en même temps, pour être tout à fait clair, certaines communes qui ont beaucoup de logements sociaux, ne souhaitent pas forcément que celles qui n'en ont pas en bénéficie. Donc, aujourd'hui, malheureusement, ces pistes-là ne sont pas valables. Par contre, sur les négociations avec les autorités préfectorales, c'était d'ailleurs un des éléments de mon discours lors de la pose de la première pierre de la Mardelle, qui a été repris donc dans la dernière parution de la Gazette du Val d'Oise, nous sommes en train de négocier un contrat de mixité sociale avec les autorités préfectorales pour justement, réduire l'objectif. Puisque, grâce à la loi 3DS qui en fait, a succédé à la loi SRU en reprenant d'ailleurs ses objectifs, mais qui a introduit plus de flexibilité. On peut négocier avec les services de l'Etat pour que l'objectif, qui est normalement de 33% de récupération du retard, soit légèrement abaissé, c'est qu'on est en train de faire. Mais on ne va pas parler de logements sociaux, parce qu'on pourrait y passer la journée.

### 16. QUESTION N°15

#### 16.1 Question de M XXX - 36:37

Vous parlez d'une extension de l'école Calmette, on niveau stationnement et circulation, vous avez prévu quelques chose ?

#### 16.2 Réponse de M le Maire - 36:47

Alors dans l'extension, effectivement, pour l'instant, on n'a rien prévu. Encore une fois, ce sont des axes de réflexions. Le projet n'est pas lancé, mais dans effectivement la réflexion., on essaiera d'intégrer des arrêts minutes. Ceci dit, comme vous le savez pertinemment, aujourd'hui, les capacités et les marges de manœuvres sont assez étroites, sans jeux de mots, compte tenu de l'urbanisation du quartier et compte tenu du fait que c'est une voie intercommunale, car comme vous le savez pertinemment, l'autre côté, c'est Cormeilles-en-Parisis. D'ailleurs, il y a quelques mois, on était avec mon collègue, le maire de Cormeilles, et les services de police et les services techniques sur place pour regarder les aménagements possibles de cette zone. Mais on attend que les travaux de la Mardelle soient terminés parce qu'on ne va pas réaménager cette voie alors qu'il y a encore des camions qui passent.

Il y a t'il encore des questions ? Et puis on prendra encore une dernière question ensuite...

### 17. QUESTION N°16

#### 17.1 Question de Mme Goris - 37:55

Une question sympathique : je ne pense que vous n'oublieriez pas de planter des lilas ? Les lilas sont l'image de La Frette depuis plus d'un siècle... mais c'est aussi la fragrance. Merci.

## 17.2 Réponse de M le Maire - 38:12

Merci Mme Goris, effectivement on le note, le paysagiste n'a pas encore travaillé sur tout ces sujets mais on pensera aux lilas. D'ailleurs, on ne sait pas encore comment on baptisera ce quartier, mais pour l'instant, naturellement on l'a baptisé "Les Lilas", peut être qu'on le gardera, je n'en sais rien.

## 18. QUESTION N°17

### 18.1 Question de Mme XXX - 38:29

Je rebondis, avec Mme Goris, parce que habitant rue du professeur Calmette, on en subit les désagréments tout le temps. Je suis très souvent dans la sente des Verjus, qui est un petit paradis et merci pour les aménagements réalisés, mais ma question est en rapport avec cette avenue des Lilas. S'il est possible, éventuellement, que cette sente des Verjus puisse aboutir directement sur l'avenue des Lilas ? Qui est quand même assez loin sur les bords de la Seine. Est-ce qu'il y a une solution ?

### Réponse de M le Maire - 39:08

Alors, oui il y a une solution, aujourd'hui on va reprendre le parcours des sentes actuelles et vous avez donc après la sente du bras Paris et la sente de la Mardelle qui permettront d'aboutir au nouveau quartier. Mais on ne va pas refaire une sente dans le coteau, en plus le coteau on ne le possède pas, ce sont des terrains privés qui sont inconstructibles. On a pas d'autres moyens d'aménagements, c'est une idée intéressante mais aujourd'hui il faut que l'on utilise les sentes existantes parce que le reste, la commune n'a pas la main.

### 18.2 Complément de Mme XXX - 39:40

Merci quand même pour votre aménagement de la sente des Verjus, c'est une belle réussite.

### 18.3 Retour de M le Maire - 39:45

Merci, puis vous avez vu qu'on a mis des massifs floraux également, donc cela agrémente.  
M Macaire, une dernière question ?

## 19. QUESTION N°18

### 19.1 Question de M Macaire - 39:52

C'était pour savoir si vous aviez fait un comptage le matin en direction de Sartrouville à partir de l'église de La Frette le matin ? Pour savoir le nombre de véhicules heures qui passaient ?

### 19.2 Réponse de M le Maire - 40:12

Enfin, là on n'est pas dans le cadre de la réunion...

[interruption]

### 19.3 Complément de M Macaire - 40:15

Oui enfin, c'est quand même important il va y avoir encore plus de trafic pour les habitants...

Combien on peut supporter de nombres de véhicules ? là on arrive presque à 600 véhicules le matin entre 8h et 9h en direction de Sartrouville, donc je me pose la question, est-ce que vous prévoyez de faire un comptage ? Parce que là on est à saturation totale...

### 19.4 Réponse de M le Maire - 40:17

Alors on est pas à la saturation totale, on le voit le matin, moi je suis tous les matins. On ne va pas faire aujourd'hui une réunion sur le plan de circulation, il y en a eu...

[échanges]

Attendez je vous réponds, laissez moi parler. Donc il y a eu effectivement des échanges, nombreux, j'ai répondu à plus d'une cinquantaines de messages sur tous ces sujets là, donc on ne va revenir dessus, sachez qu'il y a eu des comptages par Corneilles-en-Parisis pour effectivement anticiper sur les volumes de circulation de Seine Parisii. Nous aussi on a fait des comptages, aujourd'hui les modalités que nous avons prises, parce qu'on ne va pas réinventer la commune, on va pas changer sa topographie, et puis on va pas, on



va pas bloquer... Malheureusement, on ne pas être un village gaulois. Et donc on est dans la région parisienne, il y a de plus en plus de constructions et, malheureusement, il y a un sujet d'aménagement du territoire qui n'est pas pris en compte. Donc, on construit en région parisienne, on continue à construire, il y a des constructions importantes qui ont été faites dans les communes voisines.

Il y a du passage et ceci, aujourd'hui on voit que ce qu'on a fait, de manière pragmatique, cela a des résultats et il y a bien souvent, même aux heures de pointes, où les quais sont quand même extrêmement fluides.

Donc, on s'adaptera, mais pour l'instant, on ne va pas reparler du plan de circulation.

Bon écoutez, il n'y a plus de questions particulières ?

Je voulais vraiment vous remercier, très chaleureusement de votre présence.











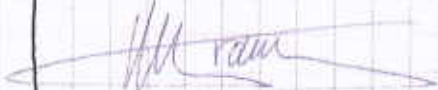
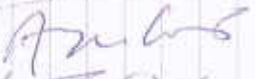

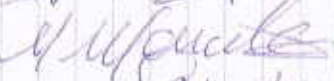
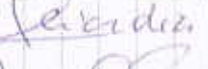
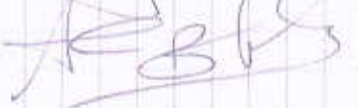
Merci pour vos suggestions, vos questions. On va bien sûr en tenir compte dans le cadre de la concertation et du projet. Encore merci et bonne journée.

Fin - 42:02





## Projet Aménagement La Chapelle

Nom Prenom	Signature
Duhamel Annie	
Cristian MARTIN	
Goux Marie-Hélène	
MACAIRE Roxane	
MACAIRE Philippe	
GREGORY Benoît	
NONNENMACHER Y. Thérèse	
NONNENMACHER Gilles	
GOLDBERG Beulah	
GOLDBERG Nadine	
FRANCOIS Frédéric	
GORIS-CHAMBERC Anne-Marie	
CHEVIGNY Marie-Françoise	
MANCHON Nicole	
GIORDA MIKEL	
Demo. Colombe BLOT	





09 OCT. 2023

ARRIVÉE

# ACTUALITÉS

## Urbanisation du secteur «Les Lilas»

### Lancement de la procédure de concertation

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 15 février 2023, une procédure de concertation du public vient d'être lancée pour une durée de trois mois sur le projet d'aménagement du secteur "Les Lilas".

Un dossier de présentation est mis à la disposition du public sur les sites internet de la Commune et de la Communauté d'Agglomération Valparisis.

Une adresse mail dédiée : [projet-lilas@lafrette-surseine.fr](mailto:projet-lilas@lafrette-surseine.fr) ainsi qu'un registre mis à disposition en mairie permettent au public de formuler ses observations.

Une réunion publique d'information et d'échanges est programmée le 3 juin prochain.



## Signature du protocole

Le 9 février en mairie, le protocole général relatif au programme d'aménagement du secteur "Les Lilas" a été signé par Monsieur le Maire, Demathieu et Bard Immobilier (l'aménageur et promoteur), 1001 Vies Habitat (le bailleur social) et l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.

Le début d'une nouvelle histoire pour un nouveau quartier !



**PI Jean-Pierre**  
**TOUS TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE NETTOYAGE DE JARDINS**  
*Déplacement et devis gratuits*  
Tonte de pelouses  
Taille de haies  
Béchéage de jardins  
Nettoyage haute pression  
Lasure de boiserie extérieure

**CONTRAT D'ENTRETIEN—TRAVAIL SOIGNE**

06 37 11 67 30 09 81 77 17 89

9, allée des Mésanges - 95530 La Frette sur Seine







A lire aussi



Dernières actus

Société

Deux écoles de Parmain prennent le nom d'héroïnes de la Grande Guerre

Économie

Faits divers

Politique

Loisirs-Culture

Sports

Rugby

Insolite

Planète

Monde

style

Vidéos

Newsletter

Enquête. EXCLUSIF. 98 % des grandes entreprises françaises victimes de fuites sur le web >

La Frette-sur-Seine

## Le projet Les Lilas soumis à concertation à La Frette-sur-Seine

Il fait l'objet d'une concertation jusqu'au 3 juillet. Il prévoit une résidence seniors de 100 à 120 logements, 80 à 90 logements sociaux et 80 à 90 appartements en accession.



Le projet entre la rue des Lilas et la Seine s'étend sur 3 hectares. Il prévoit 270 à 300 logements et entre 60 et 70% d'espaces verts. (©Ville de La Frette-sur-Seine.)

Par **Daniel Chollet**

Publié le **27 Avr 23** à 17:25

[Voir mon actu](#)

[Suivre La Gazette du Val d'Oise](#)

Le projet Les Lilas fait l'objet d'une concertation jusqu'au 3 juillet.

### Résidence seniors, logements, base nautique

Il prévoit une résidence services seniors de 100 à 120 logements, 80 à 90 logements sociaux et 80 à 90 appartements en accession. La base nautique communale s'y installera également.

### Dépolluer le site

Elle a vocation à devenir intercommunale. Le site, très pollué, a servi jusqu'en 1970 de lieu de stockage des déchets de l'usine Placoplastre de Cormeilles-en-Parisis. Saint-Gobain est d'ailleurs toujours propriétaire en grande partie du lieu.

Limitrophe de Cormeilles-en-Parisis et sa future marina, ce projet en bord de Seine doit s'étendre sur près de 3 hectares.

« C'est une friche industrielle avec une casse auto », insiste le maire (Se), Philippe Audebert. Les travaux ne peuvent pas démarrer avant 2025 ou 2026 et les premiers logements sont prévus en 2028.



En juillet 2021, le choix de la commune s'est porté sur la société Demathieu & Bard Immobilier



## Cahier des charges très exigeant en termes de critères architecturaux, environnementaux et paysagers

« Nous avons eu un cahier des charges très exigeant en termes de critères architecturaux, environnementaux et paysagers », nous a indiqué l' élu il y a quelques mois, évoquant un quartier « en grande partie décarboné, bénéficiant de plusieurs labels d'exigence en matière environnementale, E+ et C- ».

Vidéos : en ce moment sur Actu

Le dossier de consultation papier et le registre sont disponibles à l'hôtel de ville aux horaires d'ouverture.

Une réunion publique : aura lieu samedi 3 juin à 10h dans le préau de l'école élémentaire Aristide-Briand (21, rue Aristide-Briand).

Suivez toute l'actualité de vos villes et médias favoris en vous inscrivant à [Mon Actu](#).

📧 Découvrez les newsletters

### Ailleurs sur le web

Votre société mérite une annonce légale dans Le Figaro

Le Figaro | Sponsorisé

À Vélizy-villacoublay : les conducteurs occasionnels adoptent ce contrat d'assurance adapté

Lire la suite

Allianz Auto | Sponsorisé

Devis en ligne

### A lire aussi sur Actu.fr

Sarthe. Le propriétaire des chiens qui avait attaqué une adolescente refuse d'être de nouveau jugé  
mals...

Actu.fr

### Ailleurs sur le web

Soins anti-âge : des prix qui vont vous surprendre !

Anti-âge | Liens de recherche | Sponsorisé

Recherchez



# ACTUALITÉS

## Réunion publique Projet des Lilas

Dans le cadre de la concertation sur le projet immobilier et paysager de l'avenue des Lilas, la réunion publique s'est tenue le 3 juin à l'école Aristide Briand, avec une présentation du projet par l'architecte et le service urbanisme de la ville.

La période de concertation s'est terminée le 3 juillet prochain.



## Assistance à un animal sauvage

Le mardi 2 mai, un chevreuil a été signalé errant dans un terrain privé rue des Tourterelles.

L'intervention a nécessité l'intervention de différents services : la Police Municipale, une équipe spécialisée de Sapeurs-Pompiers ainsi que l'Office Français de la Biodiversité.

Les Sapeurs-Pompiers ont installé un filet dans le terrain privé afin de capturer le chevreuil, puis une fois l'animal pris au piège, ce dernier a été immobilisé et enfermé dans une cage recouverte d'une couverture afin de lui éviter du stress.

Le chevreuil a été pris en charge par les Sapeurs-Pompiers afin d'être relâché dans un lieu sécurisé.



## Un nouveau centre médical

Le centre médical et dentaire vient d'ouvrir ses portes avec dans un premier temps des chirurgiens-dentistes. Un médecin généraliste est espéré pour cet automne.

45 rue de la Gare  
95530 La Frette-sur-Seine  
01 87 12 95 95  
contact.apmdf@gmail.com













Sous-préfecture d'Argenteuil

09 OCT. 2023

ARRIVEE

# PROJET D'AMENAGEMENT

## « LES LILAS »

### LA FRETTE-SUR-SEINE

# REGISTRE DE CONCERTATION

**PRESENTATION DES  
ORIENTATIONS  
D'URBANISME**

## REGISTRE DE CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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 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.



Indiquez la date, votre nom et votre adresse

23 juin 2023

Maurice Chevigny 140 quai de Seine

Président La Frette Village et Maire honoraire

Le projet d'aménager la zone de l'arrière depuis de nombreuses années de l'avenue des Lilas est assurément une excellente chose.

Mais il faut se méfier de trop densifier à proximité de la Marina de Camille (avec aussi des problèmes de circulation.)

Nous devons ici comme ailleurs, préserver notre village la "Perle du val d'Orisse".




le 03/07/2023

MARIE-HOLÉNE GOIX - 44 Rue de la Gare

Pré Assoc CADRE de Vie FRETTEIS

Je vous joins en PJ un document dactylographié avec mes commentaires (l'adresse répétée aux 2 endroits pour l'impact sur la synthèse)

J'y commente - LES MOBILITÉS - le déplacement du club de voile - la place du PLU - la circulation et celles des camions de travaux



Marie-Hélène GOIX  
44 rue de la Gare  
95530 LA FRETTE SUR SEINE  
[mhgoix@gmail.com](mailto:mhgoix@gmail.com)  
06.07.29.25.69

### Commentaires registre de concertation PROJET D'AMENAGEMENT « LES LILAS » LA FRETTE-SUR-SEINE

Concernant les MOBILITES : la ligne de bus précédemment prévue pour relier La MARINA à la gare de La Frette sur Seine, Herblay et Sartrouville semble ne plus être prévue dans la forme initiale d'une ligne directe. Lors des réunions, il semble qu'une ligne de bus fera uniquement La MARINA-Gare de Sartrouville et que des minibus assureront les liens ensuite sur Les Lilas, la gare de la Frette et celle d'Herblay.

Or ces projets vont augmenter la circulation sur nos axes et ce mode de transport en minibus, puis changement à la Marina, ne répond pas à l'attente d'une solution fiable, pratique pour apporter un service de qualité pour éviter l'engorgement de notre ville et offrir un service en compensation des désagréments de circulation que nous subissons de toute façon et qui sera augmentée par les logements des Lilas.

La solution école vers Calmette pour les Lilas représente une distance importante et inconfortable pour les futurs habitants des Lilas ainsi que pour les Frettois qui subiront bien évidemment un surcroît de circulation voiture sur ce trajet.

Nous aimerions que les comptages faits avant et après le changement du plan de circulation soit mis à la disposition des Frettois et à fortiori sur les parties concernées par l'arrivée des constructions aux Lilas.

Concernant le déplacement du club de voile, les autres associations occupant les locaux voisins du club de voile sont inquiètes de voir disparaître ce lieu associatif. Nous espérons que ce lieu pour lequel des travaux de mise en conformité ont déjà été faits du côté associatif perdurera à l'emplacement actuel.

#### Concernant la modification du PLU pour la Zone des Lilas

Avec la modification du PLU pour la zone des Lilas, il serait nécessaire de corriger certaines erreurs matérielles et de les actualiser avec la jurisprudence. En effet, ceux-ci permettraient d'apporter des ajustements mineurs et d'assurer une cohérence globale des règles applicables en matière de droit du sol et tenir compte de la jurisprudence.

En ralentissant la densification, nous freinerons l'augmentation de la circulation et l'augmentation du nombre de logements sociaux à construire.

#### Article UG7 et UH7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de terrains

- Augmenter les marges d'isolement avec recul suffisant entre voisins

#### Article UG8 et UH8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Augmenter la distance minimale entre 2 propriétés

#### Article UG9 : emprise au sol

- Actuellement de 30 %, nous proposons de la passer à 25 %
- Exemple rue Alexandre Dumas : construction sur 149 m<sup>2</sup> de terrain
- Si 149 m<sup>2</sup> à 30%, cela donne une maison d'une surface de 44.70m<sup>2</sup> soit 7mx6.4
- Si 149m<sup>2</sup> à 25%, cela donne une maison d'une surface de 37.25 m<sup>2</sup> soit 7mx5.35

Concernant la circulation des camions pendant la phase de travaux : Nous restons fortement inquiets malgré les mesures prévues (via la Seine par exemple) qui n'ont pas empêché le transit lors des travaux de la Marina.

Paul à Po. Frette-sur-Seine  
le 3 juillet 2023



Sous-préfecture d'Argenteuil

09 OCT. 2023

ARRIVEE

# PROJET D'AMENAGEMENT

## « LES LILAS » LA FRETTE-SUR-SEINE

### REGISTRE DE CONCERTATION

**PRESENTATION DU  
PROJET**

## REGISTRE DE CONCERTATION PREALABLE AU TITRE DU PROJET D'AMENAGEMENT « LES LILAS »

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 d'aménagement « Les Lilas »

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









09 OCT. 2023

ARRIVEE

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

**DOSSIER DE CONCERTATION  
PREALABLE**

**PRESENTATION DES  
ORIENTATIONS  
D'URBANISME**

## 1. SOMMAIRE

<b>1. Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>2. La concertation préalable</b> .....	<b>3</b>
2.1 Pourquoi une concertation ? .....	3
2.2 Modalités de la concertation .....	4
<b>3. Présentation de l'opération</b> .....	<b>5</b>
3.1 Présentation générale .....	5
3.2 Modalités de sélection du candidat retenu .....	5
3.3 Description du site .....	5
<b>4. Modification du Plan Local d'Urbanisme</b> .....	<b>6</b>
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
<b>5. Glossaire</b> .....	<b>18</b>
<b>6. Liste des annexes</b> .....	<b>18</b>

## 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 :

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

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

- o Une concertation sur le volet projet, l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- o 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 :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 :

- o 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 ;
- o Garantir une forte ambition environnementale et paysagère ;
- o Réaliser les équipements publics nécessaires à cette opération : la relocalisation et la modernisation de la base sportive nautique, le réaménagement des voiries, ... ;
- o 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 Cormeilles-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](mailto: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](mailto: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 Cormeilles-en-Parisis.

Il est composé d'un terrain en friche appartenant à l'industriel Placopiâtre, 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 :

- o Au Sud : limite communale avec Cormeilles-en-Parisis et notamment le projet « Seine Parisii »
- o Au Nord : la base de Loisirs René Chollet
- o A l'Ouest : la Seine
- o 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%<sup>1</sup> :

Afin d'améliorer le taux de logement social de la commune, et de tendre vers l'objectif de 20%<sup>1</sup> 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 :

- o Avenue des Lilas,
- o La Mardelle,
- o Calmette,
- o Secteur de la Gare,
- o 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 :

- o Quai de Seine,
- o Ancien Port au plâtre,
- o Espaces naturels de la rive gauche,
- o Base de loisirs René Cholet,
- o Coteaux boisés offrant des vues en belvédères depuis les sentes,
- o Vues en belvédères depuis la rue de la Gare,
- o Jardins privés ou cœur d'îlot à conserver non bâti en particulier sur le coteau,
- o Alignements d'arbres,
- o Préserver le paysage en limitant la hauteur du bâti, notamment dans les secteurs de coteau ou de vallon,
- o Préserver les repères visuels (église...),
- o Améliorer la qualité des entrées de ville par des aménagements paysagers,
- o Réglementer les clôtures,
- o 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),
- o Préserver les arbres isolés,
- o 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.

<sup>1</sup> 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 aidés<sup>1</sup>,
- 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 :

- o Les constructions à usage d'habitation ;
- o 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 :

- o une zone U permettant la réalisation du projet de construction, et plus particulièrement de collectifs ;
- o 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
<b>Vocation de la zone</b>		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.	
<b>Art. UE 1 / UEa 1 : Occupation et utilisation du sol interdites</b>	<p>Interdire les occupations des sols non compatibles avec la destination de la zone (continuité).</p> <p>Maintenir la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone</p>	<p><b>Zone UE</b></p> <p><b>SONT INTERDITS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hébergement hôtelier,</li> <li>• Les commerces sauf cas autorisés à l'article UE 2</li> <li>• Les locaux industriels et artisanaux,</li> <li>• Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,</li> <li>• Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UE 2,</li> <li>• Le stationnement des caravanes,</li> <li>• L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,</li> <li>• Les habitations légères de loisirs,</li> <li>• Les parcs d'attraction,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les décharges,</li> <li>• Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).</li> </ul>	<p><b>Projet - Zone UEa</b></p> <p><b>SONT INTERDITS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hébergement hôtelier,</li> <li>• Les commerces sauf cas à l'article UEa 2,</li> <li>• Les locaux industriels et artisanaux,</li> <li>• Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,</li> <li>• Les entrepôts, sauf cas à l'article UEa 2,</li> <li>• Le stationnement des caravanes,</li> <li>• L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,</li> <li>• Les habitations légères de loisirs,</li> <li>• Les parcs d'attraction,</li> <li>• Les carrières,</li> <li>• Les décharges,</li> <li>• Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...).</li> </ul>



**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 **300m<sup>2</sup> 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 **300m<sup>2</sup> 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><b>Art. UE 3 / UEa 3 :</b> <b>Conditions de desserte et d'accès</b></p>	<p>Assurer des conditions de dessertes optimales. En rapport avec les constructions desservies. Éviter la multiplication des allées privées.</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><b>Art. UE 4 / UEa 4 :</b> <b>Conditions de desserte par les réseaux</b></p>	<p>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</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><b>Art. UE 5 / UEa 5 :</b> <b>Superficie minimale des terrains constructibles</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>

<p><b>Art. UE 6 / UEa 6 :</b> <b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b></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. <b>Proposer une implantation à l'alignement</b> 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 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><b>Art. UE 7 / UEa 7 :</b> <b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b></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>Recul de 6 m de l'alignement public ou limite emprise des voies. Peuvent s'implanter à l'alignement ou avec retrait inférieur à : - Locaux accessoires hauteur totale max 3m, - Equipements publics ou d'intérêt collectif</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><b>Art.UE 8 / UEa 8 :</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise</p>	<p>Préserver les caractéristiques et le paysage urbain de la commune</p>	<p>Distance minimale 4 m pour constructions non contiguës. 8 m entre deux constructions d'habitation.</p> <p><b>Exceptions :</b> 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><b>Art. UE 9 / UEa 9 :</b> Emprise au sol :</p>	<p>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).</p>	<p>40 % maximum</p> <p><b>Exceptions :</b> ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>40 % maximum</p> <p><b>Exceptions :</b> ouvrages équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
<p><b>Art. UE 10 / UEa 10 :</b> Hauteur maximale des constructions</p>	<p>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.</p>	<p>12 m au faitage</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><b>Exceptions :</b> 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>



**Art. UE 11 / UEa 11:  
Aspect extérieur et  
aménagement des  
abords**

Préserver les caractéristiques architecturales et le paysage urbain de la commune.  
 Détailler l'article 11 pour préserver les caractéristiques architecturales de la zone.  
 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 ...).  
 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.  
 Conservant les composantes de la forme urbaine existante - densité, hauteur, formes architecturales, clôtures -, 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  
 Prendre en compte l'impact des ouvrages techniques dans tous les cas et surtout lors des changements de destination et de rénovation des constructions

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

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

**Art. UE 12 / UEa 12 :  
Obligation en matière  
de stationnement**

Favoriser un stationnement à la parcelle.  
 Améliorer la sécurité des accès  
 Favoriser les modes de déplacements alternatifs

Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III

Correspondant aux besoins, emplacement sur l'unité foncière. Annexe III

<p><b>Art. UE 13 / UEa 13 :</b>  <b>Obligation en matière d'espaces libres et de plantation</b></p>	<p>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.</p>	<p>50% de la parcelle aménagée en espaces verts de pleine terre, et au moins 1 arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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><b>Art. UE 14 / UEa 14 :</b>  <b>COS et transfert ou report de COS</b></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

- o 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 »
- o Plan de situation
- o Plan parcellaire
- o Visuels de l'opération
- o Plan de zonage du règlement local d'urbanisme
- o Projet de zonage du règlement local d'urbanisme



---

# ANNEXES





**Conseil Municipal du 15 février 2023**  
**Extrait du registre des délibérations**  
**Délibération n° D/2023/08**

Nombre de Conseillers :  
en exercice : 24  
présents : 14  
votants : 21

L'an deux mille vingt-trois, le quinze février à 20 heures 30,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué le neuf février, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Philippe AUDEBERT, Maire

Étaient présents :

Philippe AUDEBERT, Nathalie JOLLY, Claudine THIRANOS, André BOURDON, Laurence GUERNE, Patrice JACQUET, Philippe BUIRON, Nathalie NIOGRET, Carole BERGER-JACOB, Christian TETARD, Chimina Kossiva NEGLOKPE, Alaine HOUREZ, Grégory BENOIT, Julia NOJAC,

Étaient régulièrement représentés :

Bernadette VOOGSGERD, par Laurence GUERNE  
Philippe BARBIER, par André BOURDON  
Steve IDJAKIREN, par Philippe BUIRON  
Patrice GOSNET, par Nathalie JOLLY  
Brice BRUNET, par Philippe AUDEBERT  
Laurent FOHRER, par Patrice JACQUET  
Eliane CHIDIACK, par Claudine THIRANOS

Étaient absents :

Bruno MELGIES, Jean DECROIX, Céline RICHARD,

Formant la majorité des membres en exercice.

Carole BERGER-JACOB a été élue Secrétaire de Séance

**OBJET : PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES LILAS SUR LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE – DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITÉS DE LA CONCERTATION AU TITRE DU PROJET ET AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2 et R.300-1 et s.,  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 1° c), L.103-3, L.103-6, R.103-1 2°, R.153-20 et R.153-21,  
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2,  
Vu le PLU de la Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE, et notamment son PADD, son OAP « secteur avenue des Lilas » et son règlement (zonage N et 2AU),  
Vu la convention d'intervention foncière régularisée avec l'EPFIF le 5 décembre 2017, modifiée depuis,



Vu la ZAD créée par le Préfet du Val d'Oise sur le secteur LES LILAS par arrêté n°2021-16237 du 16 avril 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022, autorisant le maire à signer le protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS,

Vu la décision du Préfet d'Ile-de-France du 6 janvier 2023 soumettant la réalisation du projet à évaluation environnementale,

Considérant la décision de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE d'engager la mise en œuvre d'une opération à vocation principale de logements sur le secteur dit LES LILAS, en bordure de Seine et jouxtant au Sud la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS, y compris par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant la consultation d'opérateurs conduite en 2021 par la Commune de LA FRETTE SUR SEINE avec l'appui de l'EPFIF, et la désignation comme lauréats le groupement constitué des sociétés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et 1001 VIES HABITAT (dits ci-après LE PROMOTEUR),

Considérant les intentions du projet porté par le PROMOTEUR, actées par un protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS régularisé entre les parties,

Considérant les intentions de la Communauté d'agglomération VAL PARISIS de relocaliser et de moderniser la base nautique de LA FRETTE SUR SEINE,

Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la déclaration d'utilité publique (DUP) à intervenir de manière à ouvrir la zone à l'urbanisation,

Considérant qu'à ce stade, le projet consiste dans la réalisation, sous réserve des adaptations à intervenir du PLU et des autorisations à obtenir, de :

- 300 logements environ dont 90 logements sociaux et une résidence service seniors ;
- Outre les travaux d'aménagement du secteur (véloroute ; espaces verts et corridors écologiques ; etc.) ;
- Et l'aménagement d'une nouvelle base nautique.

Considérant que 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) ; et une opération immobilière réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée.

Considérant la nécessité de procéder à l'évaluation environnementale du projet dans sa globalité, au vu des seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement et de la décision précitée du Préfet d'Ile-de-France, compte-tenu de l'état naturel d'une partie du site, en bord de Seine, du défrichement à réaliser, de la nature du projet et de son impact paysager, mais également des interactions avec le projet développé sur la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS.

Considérant l'initiative du maire de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE au visa de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, que la réalisation du projet soit précédée de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités définies ci-après.

Considérant la forte probabilité, pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à évaluation environnementale.

Considérant par conséquent la nécessité que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à la concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Considérant l'opportunité de mener ces deux phases de concertation (projet/plan) 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 c. environnement).

Considérant que 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, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

Considérant que 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 et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Après en avoir délibéré, **à l'unanimité**

**Article 1. APPROUVE** les objectifs de l'opération et de la mise en compatibilité du PLU sur le secteur LES LILAS sur la Commune de LA FRETTE SUR SEINE :

- Mettre en œuvre, au terme d'une ouverture à l'urbanisation de la zone, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

**Article 2. APPROUVE** les modalités suivantes de la concertation, réalisée tant au titre du projet (art. L.300-2 du code de l'urbanisme) à l'initiative du Maire de LA FRETTE SUR SEINE que de la mise en compatibilité du PLU (art. L.103-2 c) du code de l'urbanisme) :

**Durée de la concertation préalable :**

- La concertation aura lieu pendant une durée de trois mois et débutera en avril 2023.

**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 par un affichage en mairie, d'un dossier de présentation du projet 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 ;
- Mise à disposition du public d'une rubrique web, sur les sites internet de la Commune et de la Communauté d'agglomération, dédiée au projet.

**Pour les moyens d'expression :**

- Mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée au projet permettant de formuler des observations ;

- Mise à disposition d'un registre de la concertation en mairie de LA FRETTE SUR SEINE ;
- Organisation d'une réunion publique consacrée au projet,

**Article 3. DIT** qu'à l'issue de la concertation, le Maire de la FRETTE SUR SEINE établira un bilan de la concertation dont le Conseil Municipal sera saisi pour l'arrêter tant au titre du projet que de la mise en compatibilité du PLU.

**Article 4. DIT** que le bilan de la concertation établi par le maire sera transmis aux maîtres d'ouvrage, lesquels expliqueront la manière dont il a été tenu compte des observations et propositions issues de la concertation – l'ensemble étant versé aux dossiers d'autorisation d'urbanisme à obtenir.

**Article 5. AUTORISE** le maire à prendre tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris fixer les dates de la concertation ainsi que celle de la réunion publique.

**Article 6. DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, lesquelles mentionneront les lieux où le dossier peut être consulté :

- Affichage durant un mois en mairie et au siège de la communauté,
- Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans *Le Parisien – Val d'Oise*,
- Au recueil des actes administratifs.

**Article 7. DIT** que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévue à l'article précédent.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont tous les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Philippe AUDEBERT







DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
VAL D OISE

Commune :  
FRETTE SUR SEINE (LA)

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

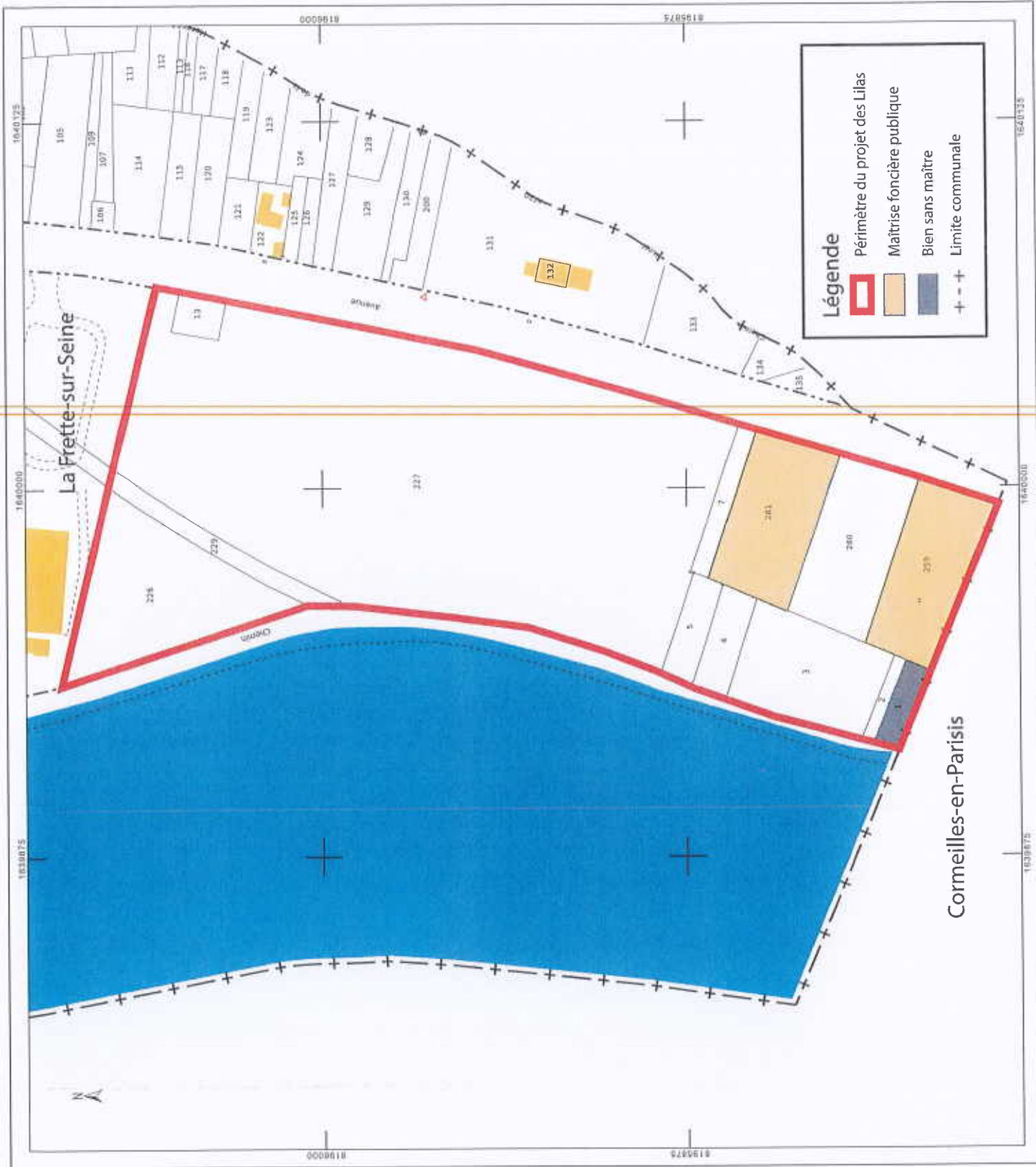
Date d'édition : 01/07/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
CERGY-POITOUSE VEXIN  
POLE TOPOGRAPHIQUE DE GESTION  
CADASTRALE CENTRE DES FINANCES  
PUBLIQUES 95093  
95093 CERGY PONTOISE CEDEX  
tél. 01.30.75.77.54 -fax  
ptgc.950.cergy@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics





























Sous-préfecture d'Argenteuil

09 OCT. 2023

ARRIVEE

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

## DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE

**PRESENTATION DU  
PROJET**

## 1. SOMMAIRE

<b>1. Sommaire</b> .....	<b>2</b>
<b>2. La concertation préalable</b> .....	<b>3</b>
2.1 Pourquoi une concertation ? .....	3
2.2 Modalités de la concertation .....	4
<b>3. Présentation de l'opération</b> .....	<b>5</b>
3.1 Présentation générale .....	5
3.2 Modalités de sélection du candidat retenu .....	5
3.3 Description du site .....	5
<b>4. Le projet</b> .....	<b>6</b>
4.1 L'histoire du site .....	6
4.2 Le passé industriel du site .....	6
4.3 L'insertion du site dans le territoire .....	7
4.4 Un projet inspiré de son environnement .....	8
4.4.1 Les inspirations paysagères du projet .....	8
4.4.2 Les inspirations architecturales du projet .....	9
4.4.3 Les mobilités .....	10
4.5 Les aménagements des bords de Seine .....	12
4.5.1 La berge requalifiée .....	12
4.5.2 Les espaces des bords de Seine .....	12
4.6 L'aménagement de l'avenue des Lilas .....	13
4.6.1 L'avenue des Lilas, promenade du bourg au service de la mobilité .....	13
4.6.2 Déplacement de La base nautique vers la Base de loisirs .....	14
4.6.3 Une volumétrie travaillée selon les principes du bioclimatisme .....	15
4.6.4 Des bâtiments protégés des crues .....	16
4.7 Démarches environnementales .....	17
4.7.1 Artificialisation .....	17
4.7.2 Biodiversité .....	17
4.7.3 Carbone .....	18
4.7.4 Déchets .....	20
<b>5. Glossaire</b> .....	<b>21</b>
<b>6. Liste des annexes</b> .....	<b>21</b>



## 2. LA CONCERTATION PREALABLE

### 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 :

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

- o Une concertation sur le volet projet, l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme ;
- o 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 :

- o 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 ;
- o 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 ;
- o 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 :

- o 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 ;
- o Garantir une forte ambition environnementale et paysagère ;
- o Réaliser les équipements publics nécessaires à cette opération : la relocalisation et la modernisation de la base sportive nautique, le réaménagement des voiries, ... ;
- o 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](mailto: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](mailto: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 Cormeilles-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 :

- o Au Sud : limite communale avec Cormeilles-en-Parisis et notamment le projet « Seine Parisii »
- o Au Nord : la base de Loisirs René Chollet
- o A l'Ouest : la Seine
- o 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. LE PROJET

### 4.1 L'histoire du site

L'histoire de la Ville de La Frette-sur-Seine est étroitement liée à sa situation exceptionnelle : la ville est bordée par des coteaux ensoleillés et les méandres de la Seine, permettant le développement de la culture de la vigne, des lilas, du gypse, et de l'activité portuaire depuis le IV<sup>ème</sup> siècle.

La fertilité des coteaux et leurs ensoleillements sont propices à la culture de la vigne. Le vin qui y était produit et servi à la cour du roi de France.

A la renaissance, le calcaire est exploité dans les carrières et permet l'implantation de trois ports sur les berges de la Commune.

La culture des lilas apparaît au XIX<sup>ème</sup> siècle et devient une activité importante pour les Frettois, qui se mobilisent tous ensemble au printemps pour préparer des bouquets qui seront vendus aux halles de Paris. Il est même interdit dans la ville de cueillir du Lilas uniquement pour fleurir son habitat, le lilas est protégé et ne sert qu'à la vente aux halles.

### 4.2 Le passé industriel du site

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, le village se situe essentiellement le long de la Seine avec quelques maisons de villégiature sur les coteaux. Puis, il s'étend progressivement vers le plateau, et le coteau restera boisé au fil du temps.

A partir de 1940, une cimenterie s'implante avec deux silos ; le site de l'opération est totalement défriché. Puis, vers les années 1960, on remarque que l'activité de la cimenterie bat son plein en s'étendant vers le nord. Des barges sont accostées le long du site de l'opération. Il n'y alors plus aucun boisement du site. De l'autre côté de l'avenue des Lilas, le bâti s'égrène sans densité.

En 1970, l'extension de la cimenterie vers le nord s'est poursuivie et la totalité du « Bras de Paris » est terrassée. Seule une maigre bande de végétation longe la rive du fleuve. En revanche, la côte entre l'avenue des Lilas et la sente de la Côte du Bras Paris est de plus en plus boisée et l'avenue est élargie sur ce tronçon.

Les déchets produits par l'activité de la cimenterie sont entreposés sur le site jusqu'à la fin des années 1970. Puis à partir de 1990 et jusqu'à aujourd'hui, des activités automobiles s'installent au sud du site, dégradant encore d'avantage l'état du site par la pollution issue de leurs activités.

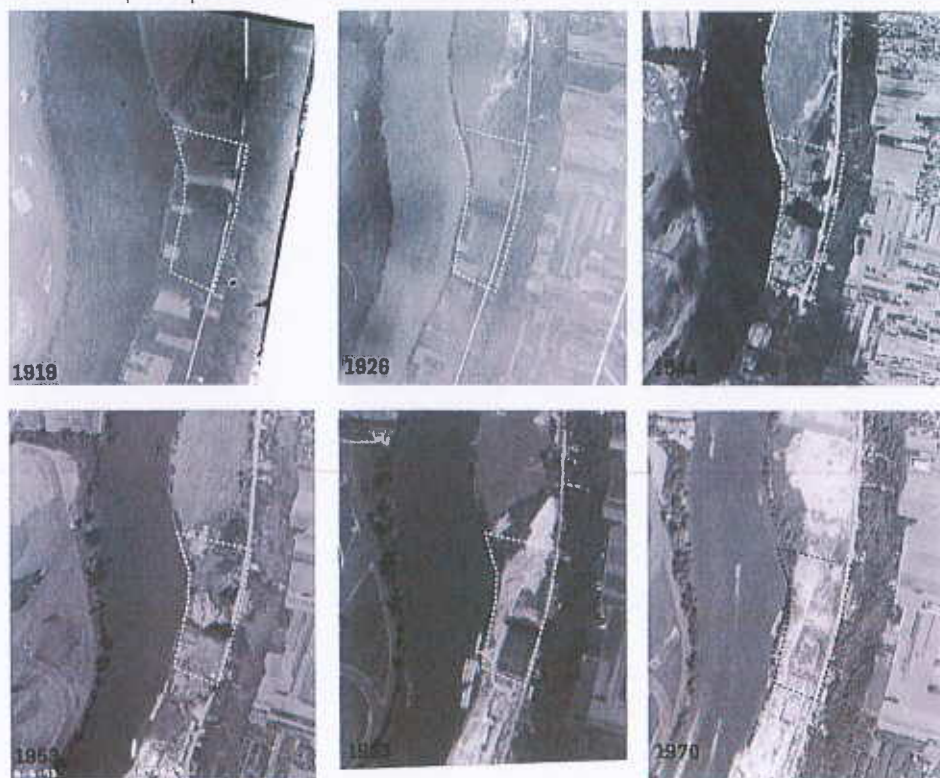


Figure 2 Photographies aériennes avec superpositions du projet

### 4.3 L'insertion du site dans le territoire

La parcelle du projet « Les Lilas » est située entre le coteau et la Seine. Elle fait le lien entre le plateau de La Frette-sur-Seine et les promenades le long des berges du fleuve. Le site s'inscrit dans une trame viaire composée de plusieurs axes : l'avenue des Lilas qui relie localement le village et Cormeilles-en-Parisis ou Herblay-sur-Seine, le chemin de randonnée qui traverse le coteau pour gagner le plateau et la véloroute V33, projet interrégional qui permet de relier Paris au Havre ou à Deauville par voie cyclable

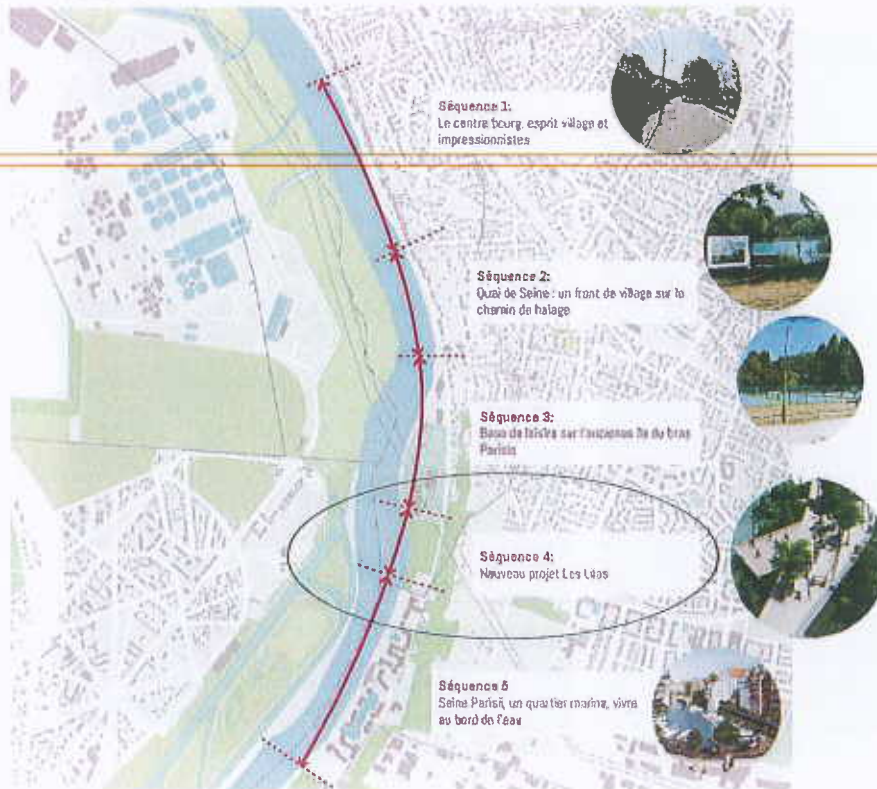


Figure 3 Trame par séquences de l'urbanisation des berges



## 4.4 Un projet inspiré de son environnement

### 4.4.1 Les inspirations paysagères du projet

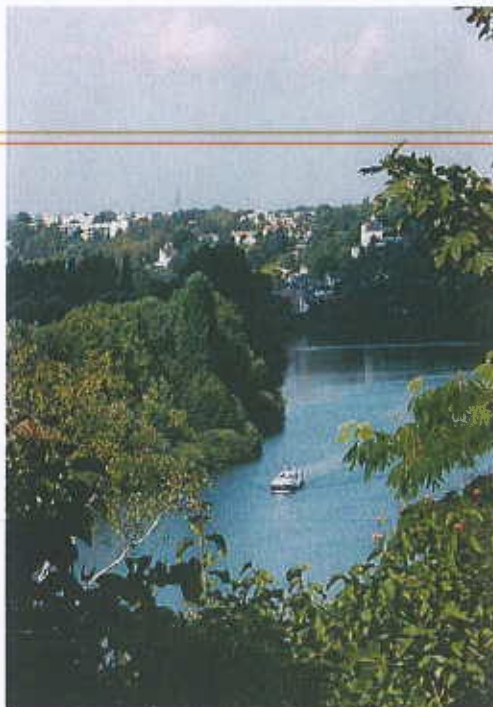
Le projet des Lilas tirera parti de l'ambiance du paysage frettois, rythmé par les vues dégagées sur les grands paysages et les méandres de la Seine.

valoriser les vues sur la rive opposée



multiplier les ouvertures et les plans

chercher les ouvertures latérales



valoriser les points de vue en hauteur (rooftop, etc)



luxuriance et fraîcheur



une place pour la vie sauvage



richesse végétale: strates, filtres et lumières



écosystème des berges



### 4.4.2 Les inspirations architecturales du projet

Le projet puisera son inspiration dans l'architecture de La Frette-sur-Seine, tout en s'insérant dans le contexte de son environnement proche. Les socles seront en partie en pierre de type meulière, les menuiseries occultées avec des volets battants donnant un aspect traditionnel au bâti, les toits à pentes et leurs avancées conçues avec des charpentes en bois élégantes, et des liserés de modénatures en brique qui rappellent les maisons frettoises.

En avançant progressivement le long de l'avenue des Lilas, l'architecture s'adaptera et amorcera une transition douce vers le reste de la commune. Les jeux d'épannelage pourront dégager de généreuses toitures terrasses. Des cabanes en bois accrochées aux façades et des pergolas rappelleront les volumes des maisons du bourg et créeront des surfaces extérieures protégées des vents

#### Les intentions urbaines et paysagères du projet :

##### ENJEUX & INSPIRATIONS: identité locale villageoise





Figure 4 Perspectives traversantes des îlots

#### 4.4.3 Les mobilités

Le projet des Lilas est interconnecté aux autres chemins et routes le bordant. Le projet bénéficiera également de la nouvelle voie d'accès que le projet Seine-Parisii a prévu en traversant le coteau pour arriver dans la ZAC des Bois-Rocheford à la limite de Sartrouville.

A noter également que des réflexions sont en cours au niveau d'Ile de France Mobilités afin de proposer une nouvelle ligne de bus qui passera par le projet « Les Lilas » et Seine-Parisii.



Figure 5 Schéma des mobilités et leurs connexions



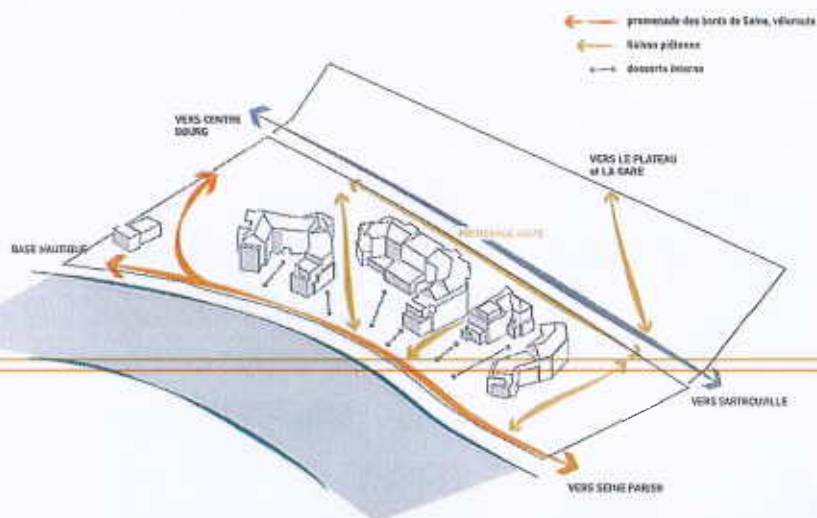


Figure 6 Schéma de la perméabilité à travers le projet

Le projet s'inscrit également dans le cadre du projet de la véloroute V33, projet interdépartemental qui a pour objectif de relier Paris au Havre ou à Deauville en longeant la Seine. A ce jour, la véloroute mesure 950 km et est aménagée sur environ 75% de son itinéraire et 30% en pistes cyclables propres. Le projet est financé par les collectivités locales qui sont traversées par la piste cyclable.

Renseignements : <https://www.velo-territoires.org/schemas-itineraires/schema-national/v33/#>

A noter que la Commune de La Frette-sur-Seine va adopter un Plan Vélo Communal en 2023 afin de proposer un aménagement cyclable cohérent et maillé sur son territoire, notamment afin de permettre à la véloroute V33 de continuer son itinéraire le long des Quais de Seine jusqu'à Herblay-sur-Seine.



Figure 7 Itinéraire de la V33 – source [www.velo-territoires.org](http://www.velo-territoires.org)



## 4.5 Les aménagements des bords de Seine

### 4.5.1 La berge requalifiée



Hôtel à abeilles



Niche



Aire de jeux en bois



Panneaux d'information de la faune et de la flore



Pancarte décrivant le végétal arboré du site



Jeux en bois rappelant l'eau

La parcelle du projet étant actuellement une friche industrielle, les frettois ne peuvent pas bénéficier de l'accès du site et des bords de Seine. Il est aujourd'hui impossible de circuler entre la base de loisirs et le projet immobilier de Seine Parisii. Le projet des Lilas prévoit de redonner toute sa place au paysage et sera tourné vers la Seine et les coteaux. Pour cela, il est prévu de réaménager les bords de Seine qui seront pensés comme un parcours traversant le projet sur toute sa longueur.

Ces aménagements permettront de faire la liaison entre la base de loisirs René Cholle et le projet immobilier voisin, avec la véloroute et le chemin piéton en axes principaux. En empruntant ces axes, les usagers seront amenés à traverser des espaces aux usages divers. L'objectif est de créer des zones de rencontre entre les habitants.

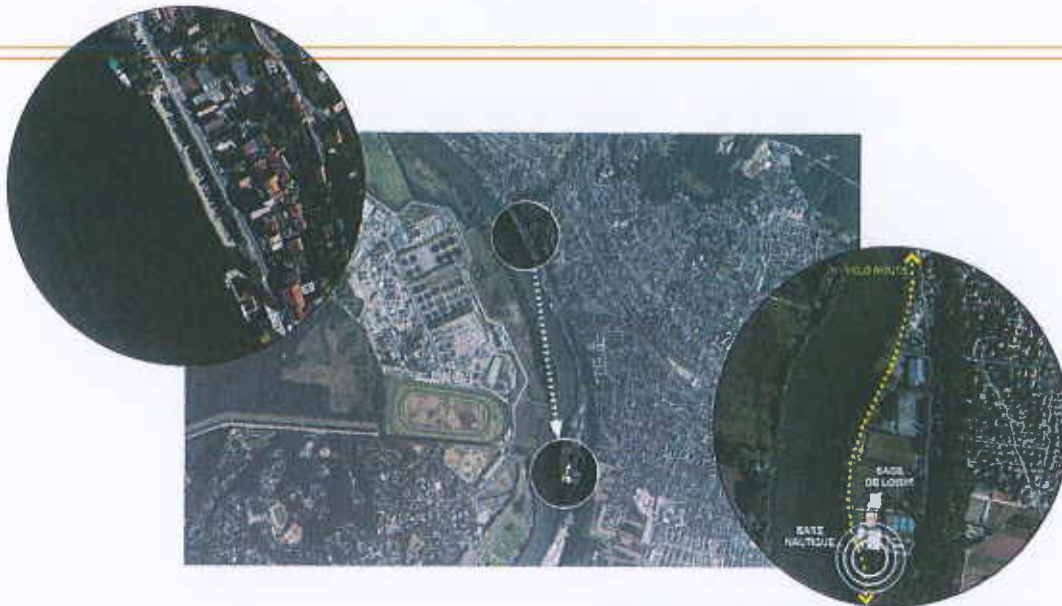
### 4.5.2 Les espaces des bords de Seine

- Les espaces ludiques
  - Une aire de jeux pour enfants au cœur de l'îlot paysager ;
    - L'aire sera installée en position centrale pour favoriser la mixité générationnelle à proximité de la résidence services seniors.
  - Un parcours sportif
    - L'objectif est de favoriser les mobilités actives de long de la véloroute et de proposer des équipements sportifs extérieurs le long de la Seine.
- Des espaces préservés
  - Les corridors écologiques
    - Deux corridors écologiques seront plantés de part et d'autre du projet. Ils permettront de faire le lien avec la trame verte du coteau frettois ainsi que celle venant de la ZAC des Bois-Rochefort située à Cormeilles-en-Parisis. Cette coulée verte s'inscrit dans le programme du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) ;
    - Dans la continuité de la végétation préservée du coteau, elles constitueront les poumons verts de l'opération.
- Des espaces pédagogiques
  - Des espaces pédagogiques seront installés le long du parcours de la véloroute et dans les corridors écologiques sous forme de panneaux d'affichage lisibles par tous et donnant des informations sur la faune et la flore du quartier. Ils raconteront également l'histoire de la Commune et du site et le lien que le projet entretient avec la Seine.



- Créer un front urbain en retrait en transition avec les volumes bâtis de Seine Parisii plus au sud ;
- Favoriser les modes doux avec des cheminements confortables (plantations, vues, ensoleillement), des traversées protégées, des connections renforcées avec les promenades latérales vers la Seine ;
- Tirer parti du projet de liaison bus Herblay-sur-Seine - Sartrouville.

#### 4.6.2 Déplacement de La base nautique vers la Base de loisirs



##### • Déplacement

Après la première guerre mondiale, les ports sont abandonnés et le gypse est transporté par voie terrestre. Le siège des Sports Nautiques Frettois est implanté par la suite sur son site actuel, témoin de l'histoire fluviale de la Commune. Le projet prévoit le déplacement de la base nautique permettant de libérer un espace à disposition de la Commune pour de futurs aménagements.

##### • Communal - Intercommunal

Avec ce déplacement, l'ambition de la Commune sur ce nouvel équipement est de s'ouvrir davantage à d'autres pratiques nautiques (paddle, aviron, ...) et de permettre aux scolaires de pratiquer ces différentes activités. C'est pourquoi, il est envisagé que ce nouvel équipement ait une portée intercommunale et soit géré par la Communauté d'Agglomération Val Parisii (CAVP).

##### • Programmation

Actuellement, la CAVP mène une étude de diagnostic et de faisabilité sportive et opérationnelles, s'en suivra ensuite l'ensemble des études techniques, financières et opérationnelles qu'une telle structure nécessite. Les travaux de construction de la future base nautique et de son quai s'intégreront dans le planning global de l'opération « Les Lilas ».



### 4.6.3 Une volumétrie travaillée selon les principes du bioclimatisme

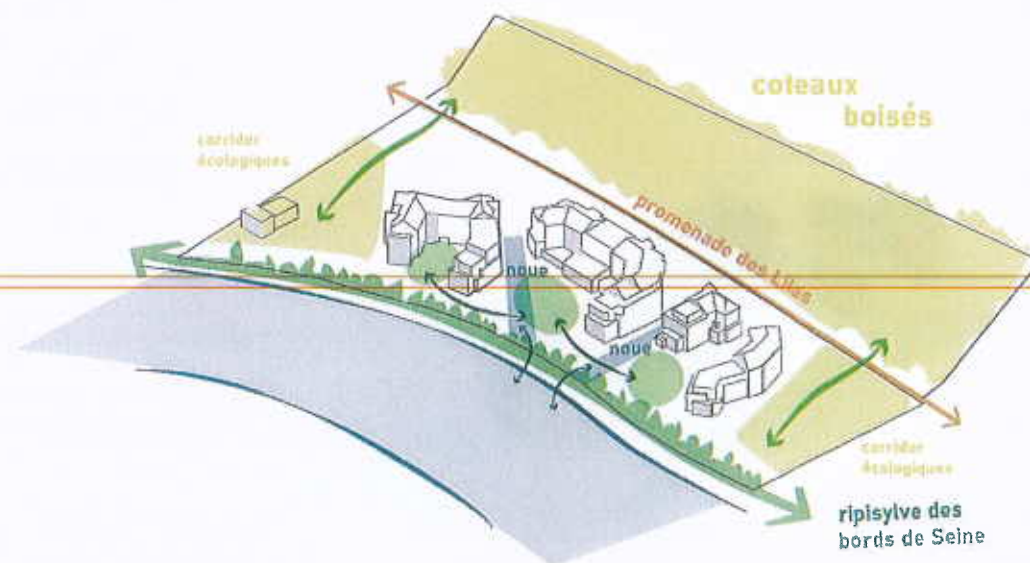


Figure 10 Principes de fonctionnement du projet

#### • Qu'est-ce que le bioclimatisme ?

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir **le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible** en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture « solaire » ou « passive ».

#### • Le projet

La conception du projet sera guidée par une démarche bioclimatique. Ce concept de bioclimatisme trouvera sa traduction à plusieurs égards dans le projet, tant à l'échelle du plan de masse qu'à celle du bâtiment et du logement. Le projet sera cohérent et s'insèrera naturellement dans le contexte du site.

L'analyse du territoire et du site permet d'identifier les facteurs à prendre en compte dans l'organisation du plan de masse :

- La course du soleil et son incidence sur les espaces exposés à ses rayonnements et l'impact des ombres portées des bâtiments ;
- Les masques créés par le coteau et la végétation ;
- Les vents dominants du territoire concentrés par la Seine et le coteau.

L'implantation des bâtiments et l'organisation des plans d'étages courants seront pensées pour offrir des vues vers la Seine et un ensoleillement favorable au plus grand nombre de logements. Les bâtiments seront implantés autour d'espaces paysagers denses pour offrir aux logements des ouvertures vers des cœurs d'îlots de fraîcheur. Pour ce faire, la conception intègre une étude d'ensoleillement adaptée au projet et aux orientations du site.

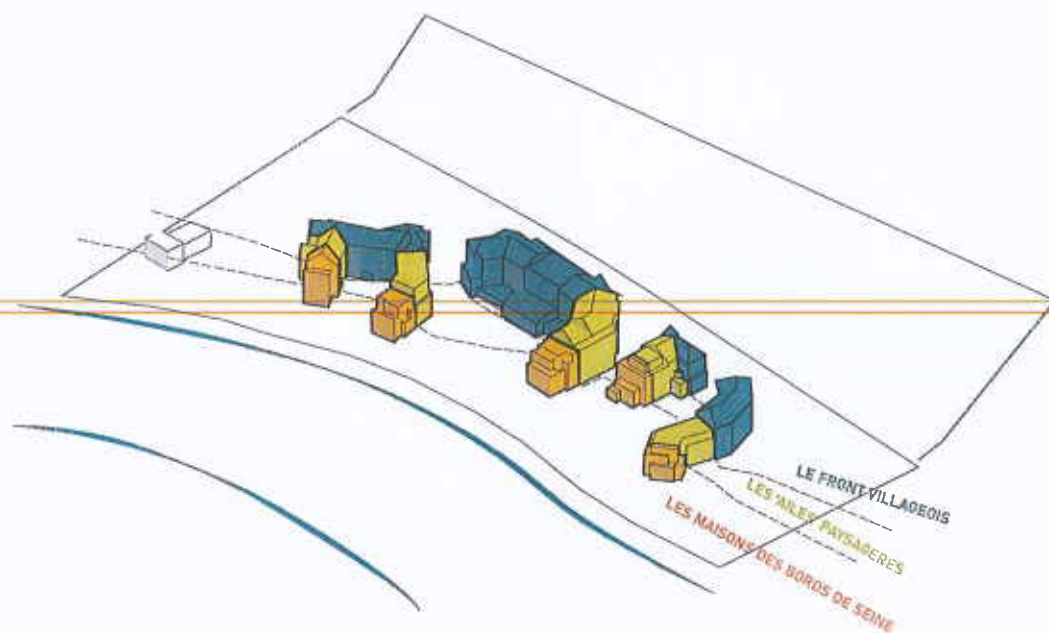


Figure 11 Bâtiments en élévation graduelle vers le coteau

#### 4.6.4 Des bâtiments protégés des crues

Le projet s'inscrit dans un site singulier où la conception est adaptée à la présence d'une zone inondable. Les aménagements ont été pensés afin de limiter l'impact sur l'écoulement des crues en créant des noues. Ces noues seront des couloirs traversants dans l'opération permettant à l'eau de circuler facilement entre la Seine et l'avenue des Lilas, ce qui assurera une transparence hydraulique en cas de crues. Les bâtiments, leurs halls, et la promenade haute le long de l'avenue des Lilas ont été implantés en sécurité à une altitude qui tient compte du cas défavorable de crue centennale, pour permettre d'accéder en toute situation aux logements.

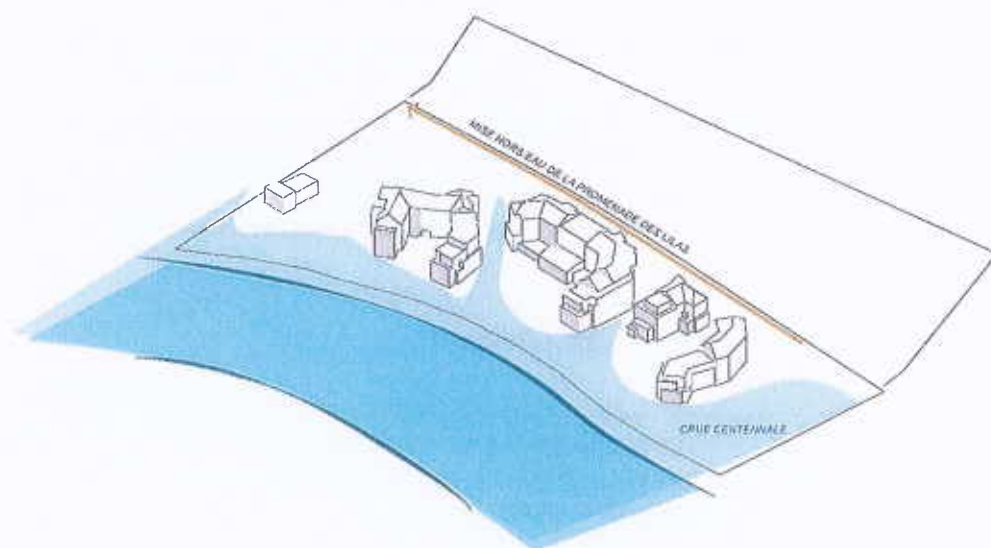


Figure 12 Modélisation d'une crue centennale

## 4.7 Démarches environnementales

Le projet des Lilas a été conçu selon les principes de la démarche ABCD.

Il s'agit d'une stratégie de réflexion qui regroupe plusieurs thématiques permettant de concevoir un projet performant du point de vue environnemental.

### 4.7.1 Artificialisation

Les espaces perméables ont été maximisés afin de réduire les surfaces bétonnées. Le parking extérieur sera par exemple réalisé avec des dalles engazonnées. Cette solution permet de réduire le ruissellement des eaux sur la surface du parking, elle offre un confort visuel aux habitants et permet à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol.

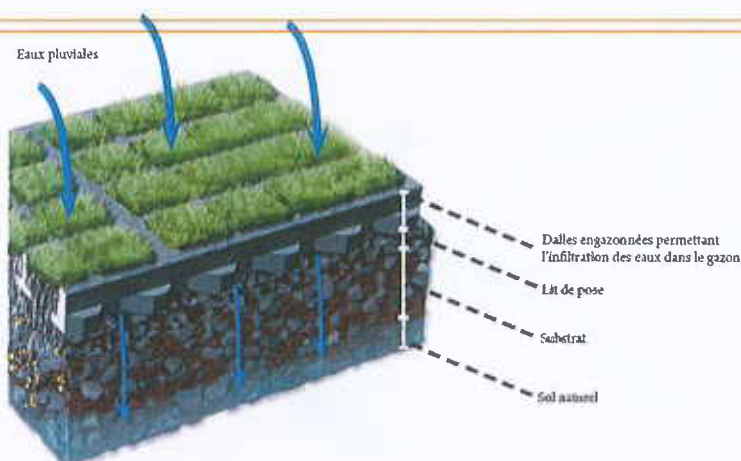


Figure 13 Schéma de principe de dalles engazonnées

- Les espaces plantés seront en majorité des espaces de pleine terre. Leur végétalisation est prévue avec des espèces endémiques sélectionnées par un écologue et un paysagiste. La végétalisation de ces espaces développera la biodiversité du sol et lui redonnera la richesse et la fertilité perdues pendant l'activité industrielle des dernières décennies.
- Les eaux de pluie trentennales du projet seront infiltrées à la parcelle sans rejet vers le réseau collectif. Pour cela, les eaux de toiture seront dirigées vers des noues plantées entre les bâtiments.
- La structure des berges de Seine sera préservée et leur végétalisation viendra les consolider naturellement. Le projet n'aura aucun impact sur les berges qui seront sanctuarisées.

### 4.7.2 Biodiversité

Le projet intègre également des zones où la biodiversité pourra se développer :

- Deux corridors écologiques sont créés sur le site de l'opération. Ces zones sont considérées comme des zones sanctuarisées et aménagées selon les préconisations d'Ile-de-France Nature. Ces zones traversent la totalité du périmètre de l'opération d'Ouest en Est et permettent ainsi la continuité de la coulée verte venant de Cormeilles-en-Parisis. Ces aménagements s'inscrivent dans le cadre du Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France.



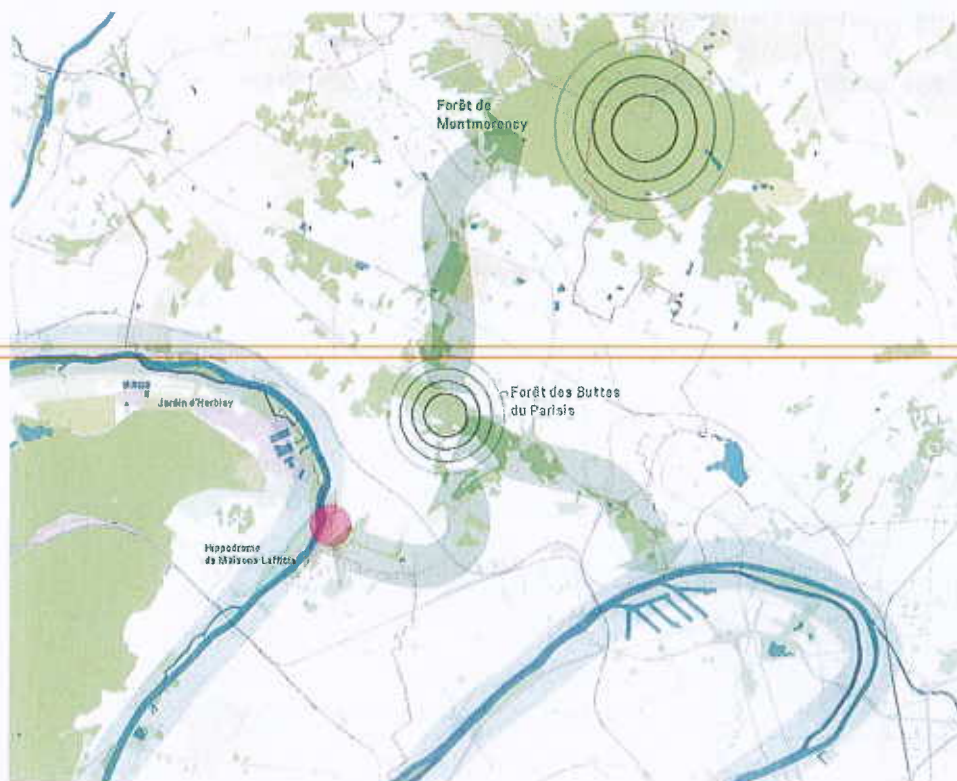


Figure 14 Orientations des trames vertes issues du SDRIF 2012

- o La végétalisation du site est issue de la recolonisation de la friche industrielle. Cette végétalisation sera enrichie grâce aux corridors écologiques et à la plantation d'espèces endémiques.

#### 4.7.3 Carbone

La conception du projet a été menée dans un objectif de réduction des émissions de carbone. Pour cela, la réflexion s'est articulée autour des enjeux suivants :

- o L'implantation, la forme et l'orientation des bâtiments ont été pensées pour maximiser l'ensoleillement de tous les logements. L'enveloppe des bâtiments sera réalisée en partie avec un mode constructif biosourcé innovant à base de béton de bois, et des dalles/fondations en béton bas carbone ;
- o Les logements seront économes en énergie grâce à leur enveloppe performante permettant d'abaisser les consommations ;
- o La production d'énergie sera assurée par des systèmes vertueux basés sur l'énergie renouvelable. Le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire seront produits par des pompes à chaleur air/eau collectives. Des panneaux photovoltaïques installés en toiture produiront de l'électricité et permettront de réduire les factures d'électricité des logements. ;
- o Le projet est porteur d'engagements environnementaux forts et vise l'obtention des certifications E+C-, label biosourcé, Bâtiments Durables Franciliens, label Biodiversity et NF Habitat HQE ;



E3C2



Biodiversity

Bâtiment  
**BIOSOURCÉ**

Biosourcé niveau 3



BDF niveau argent



NF HQE Très Performant



Mode constructif innovant : le béton de bois

**Notre exemplarité  
environnementale**

**ARTIFICIALISATION  
BIODIVERSITÉ  
CARBONE  
DÉCHETS**



- Pour atteindre ces objectifs ambitieux, le projet prévoira un mode constructif innovant basé sur le béton de bois. Grâce à sa recette qui remplace les granulats par des copeaux de bois issus des déchets de scierie, le **béton de bois offre d'excellentes performances environnementales**. Ce système constructif combine les avantages du béton (performance acoustique, inertie thermique, résistance au feu) et ceux du bois (impact carbone, perspirante, légèreté).
- Les façades des bâtiments seront réalisées en béton de bois, tandis que les murs et les dalles seront réalisées en béton bas carbone.
- Afin de réduire les émissions de carbone liées au transport, le projet intégrera une partie de transport fluvial. **Le quai du projet voisin de Seine Parisii sera le point de départ et d'arrivée des navettes fluviales. Il permettra d'évacuer les déblais et les végétaux défrichés qui n'auraient pas été réutilisés sur site dans des filières spécialisées, et d'acheminer les matériaux de gros œuvre et de second œuvre vers le chantier. Il sera possible d'acheminer les panneaux de façade préfabriqués en béton de bois, ainsi que les matériaux de fabrication du béton très bas carbone.**

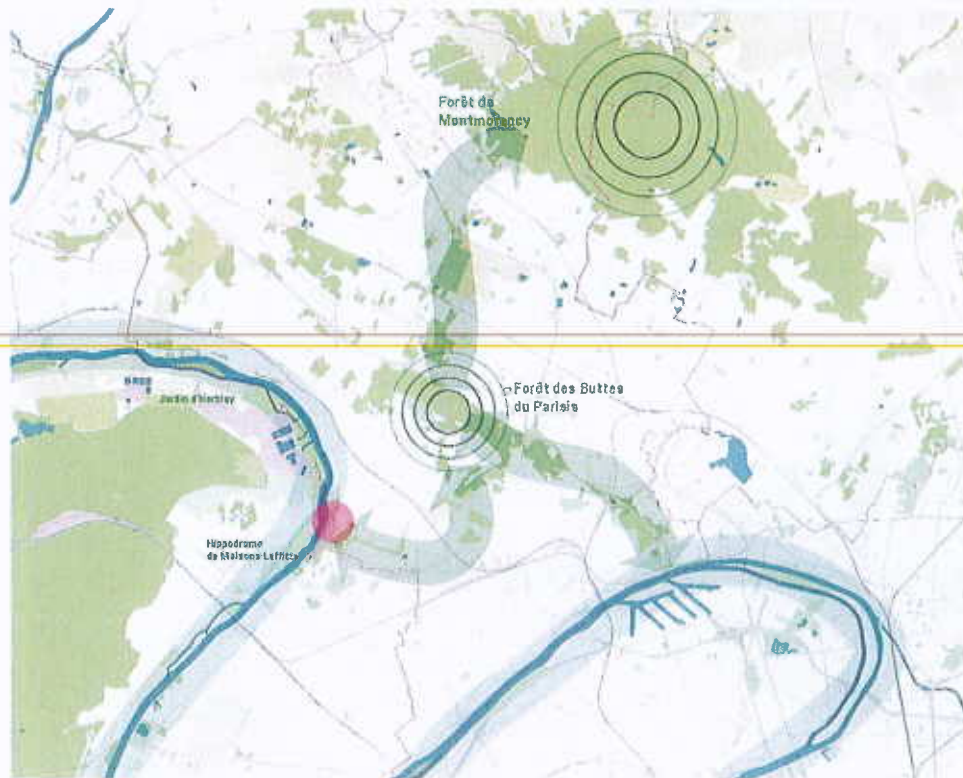


Figure 14 Orientations des trames vertes issues du SDRIF 2012

- La végétalisation du site est issue de la recolonisation de la friche industrielle. Cette végétalisation sera enrichie grâce aux corridors écologiques et à la plantation d'espèces endémiques.

#### 4.7.3 Carbone

La conception du projet a été menée dans un objectif de réduction des émissions de carbone. Pour cela, la réflexion s'est articulée autour des enjeux suivants :

- L'implantation, la forme et l'orientation des bâtiments ont été pensées pour maximiser l'ensoleillement de tous les logements. L'enveloppe des bâtiments sera réalisée en partie avec un mode constructif biosourcé innovant à base de béton de bois, et des dalles/fondations en béton bas carbone ;
- Les logements seront économes en énergie grâce à leur enveloppe performante permettant d'abaisser les consommations ;
- La production d'énergie sera assurée par des systèmes vertueux basés sur l'énergie renouvelable. Le chauffage et l'Eau Chaude Sanitaire seront produits par des pompes à chaleur air/eau collectives. Des panneaux photovoltaïques installés en toiture produiront de l'électricité et permettront de réduire les factures d'électricité des logements ;
- Le projet est porteur d'engagements environnementaux forts et vise l'obtention des certifications E+C-, label biosourcé, Bâtiments Durables Franciliens, label Biodiversity et NF Habitat HQE ;



**E3C2** **Biodiversity** **Bâtiment BIOSOURCÉ** **bdf** **NF HQE<sup>®</sup> HABITAT**

**Biosourcé niveau 3** **BDF niveau argent** **NF HQE Très Performant**

**ARTIFICIALISATION BIODIVERSITÉ CARBONE DÉCHETS**

Mode constructif innovant : le béton de bois

**Notre exemplarité environnementale**

- Pour atteindre ces objectifs ambitieux, le projet prévoira un mode constructif innovant basé sur le béton de bois. Grâce à sa recette qui remplace les granulats par des copeaux de bois issus des déchets de scierie, le béton de bois offre d'excellentes performances environnementales. Ce système constructif combine les avantages du béton (performance acoustique, inertie thermique, résistance au feu) et ceux du bois (impact carbone, perspirante, légèreté).
- Les façades des bâtiments seront réalisées en béton de bois, tandis que les murs et les dalles seront réalisées en béton bas carbone.
- Afin de réduire les émissions de carbone liées au transport, le projet intégrera une partie de transport fluvial. Le quai du projet voisin de Seine Parisii sera le point de départ et d'arrivée des navettes fluviales. Il permettra d'évacuer les déblais et les végétaux défrichés qui n'auraient pas été réutilisés sur site dans des filières spécialisées, et d'acheminer les matériaux de gros œuvre et de second œuvre vers le chantier. Il sera possible d'acheminer les panneaux de façade préfabriqués en béton de bois, ainsi que les matériaux de fabrication du béton très bas carbone.



Figure 15 Illustration du fret fluvial sur la Seine (quai d'Orsay à Paris)

#### 4.7.4 Déchets

- Afin de limiter la production de déchets de chantier, le projet privilégiera la préfabrication des éléments de structure des bâtiments. Les façades pourront par exemple être préfabriquées, livrées et directement assemblées sur site ;
- Le projet prévoit de valoriser les déchets issus de la démolition du garage par le réemploi ;
- Les déchets végétaux du site pourront être revalorisés notamment en mobilier urbain, en plaquettes de chauffage, en haies de benje ou en hôtels à insectes ;
- Afin de limiter le transport des déblais de chantier, les terres du site pour être remodeler sur le terrain ;
- Une charte chantier mise en place entre Demathieu & Bard Immobilier et les entreprises de construction permettra d'encadrer la gestion et le tri et d'assurer la traçabilité des déchets de chantier en sensibilisant les compagnons.

## 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

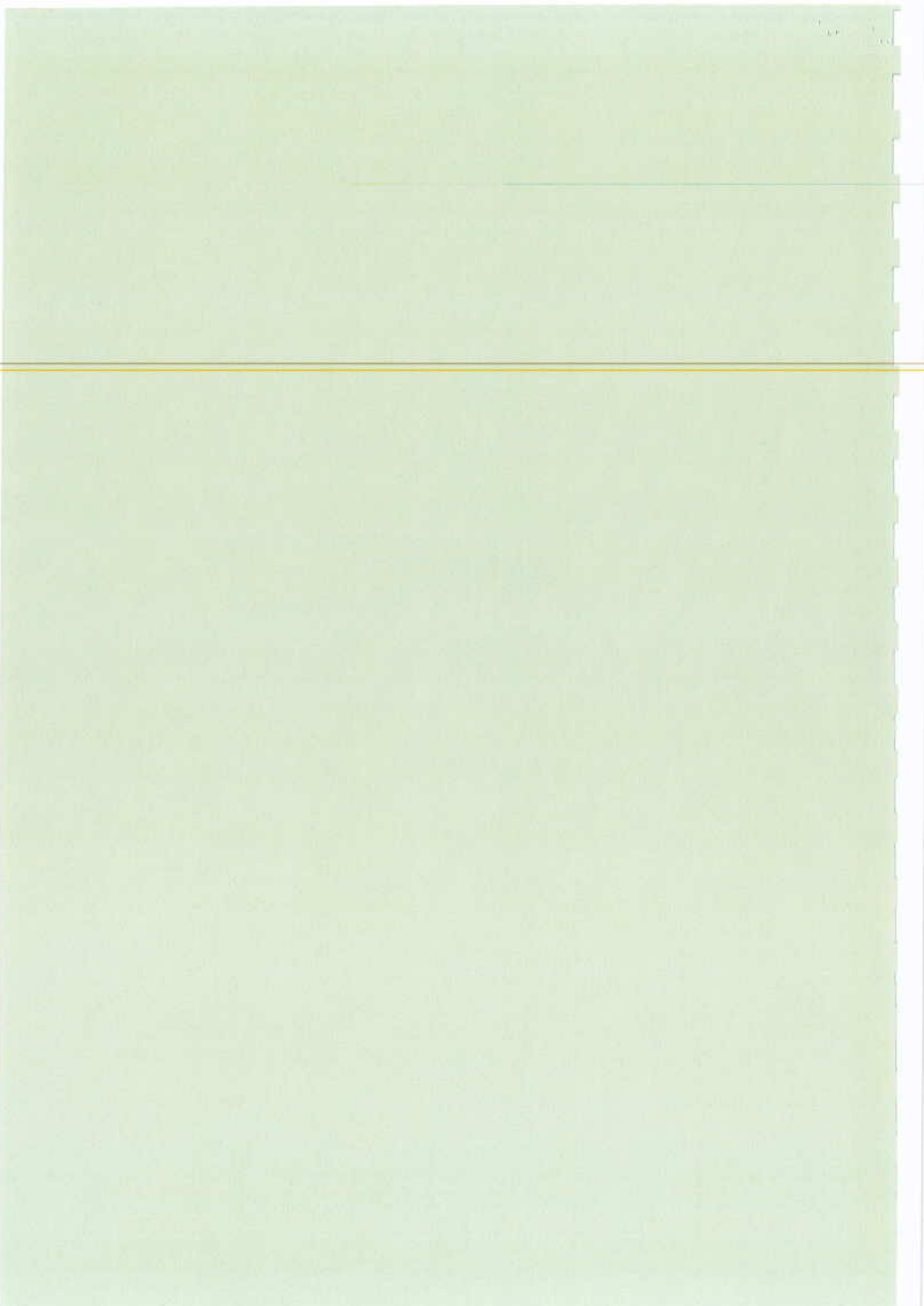
## 6. LISTE DES ANNEXES

- o 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 »
- o Plan de situation
- o Plan parcellaire
- o Visuels de l'opération
- o Plan de zonage du règlement local d'urbanisme
- o Projet de zonage du règlement local d'urbanisme





# ANNEXES







Accusé de réception en préfecture  
095-219502572-20230215-D-2023-08-AU  
Date de télétransmission : 21/02/2023  
Date de réception préfecture : 21/02/2023

2023/2

Département du Val d'Oise  
Ville de La Frette-sur-Seine

**Conseil Municipal du 15 février 2023**  
**Extrait du registre des délibérations**  
**Délibération n° D/2023/08**

Nombre de Conseillers :  
en exercice : 24  
**présents : 14**  
votants : 21

L'an deux mille vingt-trois, le quinze février à 20 heures 30,  
Le Conseil Municipal, légalement convoqué le neuf février, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Philippe AUDEBERT, Maire

Étaient présents :

Philippe AUDEBERT, Nathalie JOLLY, Claudine THIRANOS, André BOURDON, Laurence GUERNE, Patrice JACQUET, Philippe BUIRON, Nathalie NIOGRET, Carole BERGER-JACOB, Christian TETARD, Chimina Kossiva NEGLOKPE, Alaine HOUREZ, Grégory BENOIT, Julia NOJAC,

Étaient régulièrement représentés :

Bernadette VOOGSGERD, par Laurence GUERNE  
Philippe BARBIER, par André BOURDON  
Steve IDJAKIREN, par Philippe BUIRON  
Patrice GOSNET, par Nathalie JOLLY  
Brice BRUNET, par Philippe AUDEBERT  
Laurent FOHRER, par Patrice JACQUET  
Eliane CHIDIACK, par Claudine THIRANOS

Étaient absents :

Bruno MELGIES, Jean DECROIX, Céline RICHARD,

Formant la majorité des membres en exercice.

Carole BERGER-JACOB a été élue Secrétaire de Séance

**OBJET : PROJET D'URBANISATION DU SECTEUR LES LILAS SUR LA COMMUNE DE LA FRETTE-SUR-SEINE – DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION AU TITRE DU PROJET ET AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.300-2 et R.300-1 et s.,  
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 1° c), L.103-3, L.103-6, R.103-1 2°, R.153-20 et R.153-21,  
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et R.122-2,  
Vu le PLU de la Commune de LA FRETTE-SUR-SEINE, et notamment son PADD, son OAP « secteur avenue des Lilas » et son règlement (zonage N et 2AU),  
Vu la convention d'intervention foncière régularisée avec l'EPFIF le 5 décembre 2017, modifiée depuis,

Vu la ZAD créée par le Préfet du Val d'Oise sur le secteur LES LILAS par arrêté n°2021-16237 du 16 avril 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2022, autorisant le maire à signer le protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS,

Vu la décision du Préfet d'Ile-de-France du 6 janvier 2023 soumettant la réalisation du projet à évaluation environnementale,

Considérant la décision de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE d'engager la mise en œuvre d'une opération à vocation principale de logements sur le secteur dit LES LILAS, en bordure de Seine et jouxtant au Sud la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS, y compris par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

Considérant la consultation d'opérateurs conduite en 2021 par la Commune de LA FRETTE SUR SEINE avec l'appui de l'EPFIF, et la désignation comme lauréats le groupement constitué des sociétés DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER et 1001 VIES HABITAT (dits ci-après LE PROMOTEUR),

Considérant les intentions du projet porté par le PROMOTEUR, actées par un protocole général relatif au projet d'ensemble sur le secteur LES LILAS régularisé entre les parties,

Considérant les intentions de la Communauté d'agglomération VAL PARISIS de relocaliser et de moderniser la base nautique de LA FRETTE SUR SEINE,

Considérant la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la déclaration d'utilité publique (DUP) à intervenir de manière à ouvrir la zone à l'urbanisation,

Considérant qu'à ce stade, le projet consiste dans la réalisation, sous réserve des adaptations à intervenir du PLU et des autorisations à obtenir, de :

- 300 logements environ dont 90 logements sociaux et une résidence service seniors ;
- Outre les travaux d'aménagement du secteur (véloroute ; espaces verts et corridors écologiques ; etc.) ;
- Et l'aménagement d'une nouvelle base nautique.

Considérant que 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) ; et une opération immobilière réalisée sous maîtrise d'ouvrage privée.

Considérant la nécessité de procéder à l'évaluation environnementale du projet dans sa globalité, au vu des seuils mentionnés au tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement et de la décision précitée du Préfet d'Ile-de-France, compte-tenu de l'état naturel d'une partie du site, en bord de Seine, du défrichement à réaliser, de la nature du projet et de son impact paysager, mais également des interactions avec le projet développé sur la Commune de CORMEILLES-EN-PARISIS.

Considérant l'initiative du maire de la Commune de LA FRETTE SUR SEINE au visa de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, que la réalisation du projet soit précédée de la concertation prévue à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme selon les modalités définies ci-après.

Considérant la forte probabilité, pour les mêmes motifs que ceux précédemment exposés, que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à évaluation environnementale.

Considérant par conséquent la nécessité que la mise en compatibilité du PLU par l'effet de la DUP soit soumise à la concertation préalable prévue à l'article L. 103-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Considérant l'opportunité de mener ces deux phases de concertation (projet/plan) 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 c. environnement).

Considérant que 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, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

Considérant que 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 et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité

**Article 1. APPROUVE** les objectifs de l'opération et de la mise en compatibilité du PLU sur le secteur LES LILAS sur la Commune de LA FRETTE SUR SEINE :

- Mettre en œuvre, au terme d'une ouverture à l'urbanisation de la zone, les orientations d'aménagement figurant à l'OAP 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 et notamment la relocalisation et la modernisation de la base nautique et le réaménagement des voiries ;
- Permettre la réalisation d'une opération immobilière... y compris ses équipements propres (VRD, cheminements, noues, espaces verts, etc.) en cohérence avec l'opération en cours de réalisation sur la Commune de CORMEILLES EN PARISIS.

**Article 2. APPROUVE** les modalités suivantes de la concertation, réalisée tant au titre du projet (art. L.300-2 du code de l'urbanisme) à l'initiative du Maire de LA FRETTE SUR SEINE que de la mise en compatibilité du PLU (art. L.103-2 c) du code de l'urbanisme) :

**Durée de la concertation préalable :**

- La concertation aura lieu pendant une durée de trois mois et débutera en avril 2023.

**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 par un affichage en mairie, d'un dossier de présentation du projet 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 ;
- Mise à disposition du public d'une rubrique web, sur les sites internet de la Commune et de la Communauté d'agglomération, dédiée au projet.

**Pour les moyens d'expression :**

- Mise à disposition du public d'une adresse mail dédiée au projet permettant de formuler des observations ;



- Mise à disposition d'un registre de la concertation en mairie de LA FRETTE SUR SEINE ;
- Organisation d'une réunion publique consacrée au projet,

**Article 3. DIT** qu'à l'issue de la concertation, le Maire de la FRETTE SUR SEINE établira un bilan de la concertation dont le Conseil Municipal sera saisi pour l'arrêter tant au titre du projet que de la mise en compatibilité du PLU.

**Article 4. DIT** que le bilan de la concertation établi par le maire sera transmis aux maîtres d'ouvrage, lesquels expliqueront la manière dont il a été tenu compte des observations et propositions issues de la concertation – l'ensemble étant versé aux dossiers d'autorisation d'urbanisme à obtenir.

**Article 5. AUTORISE** le maire à prendre tout acte nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération, y compris fixer les dates de la concertation ainsi que celle de la réunion publique.

**Article 6. DIT** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité mentionnées à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, lesquelles mentionneront les lieux où le dossier peut être consulté :

- Affichage durant un mois en mairie et au siège de la communauté,
- Mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans *Le Parisien – Val d'Oise*,
- Au recueil des actes administratifs.

**Article 7. DIT** que la présente délibération pourra faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur et/ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité prévue à l'article précédent.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus et ont tous les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme,



Le Maire,

Philippe AUDEBERT







DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
VAL D OISE

Commune :  
FRETTE SUR SEINE (LA)

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

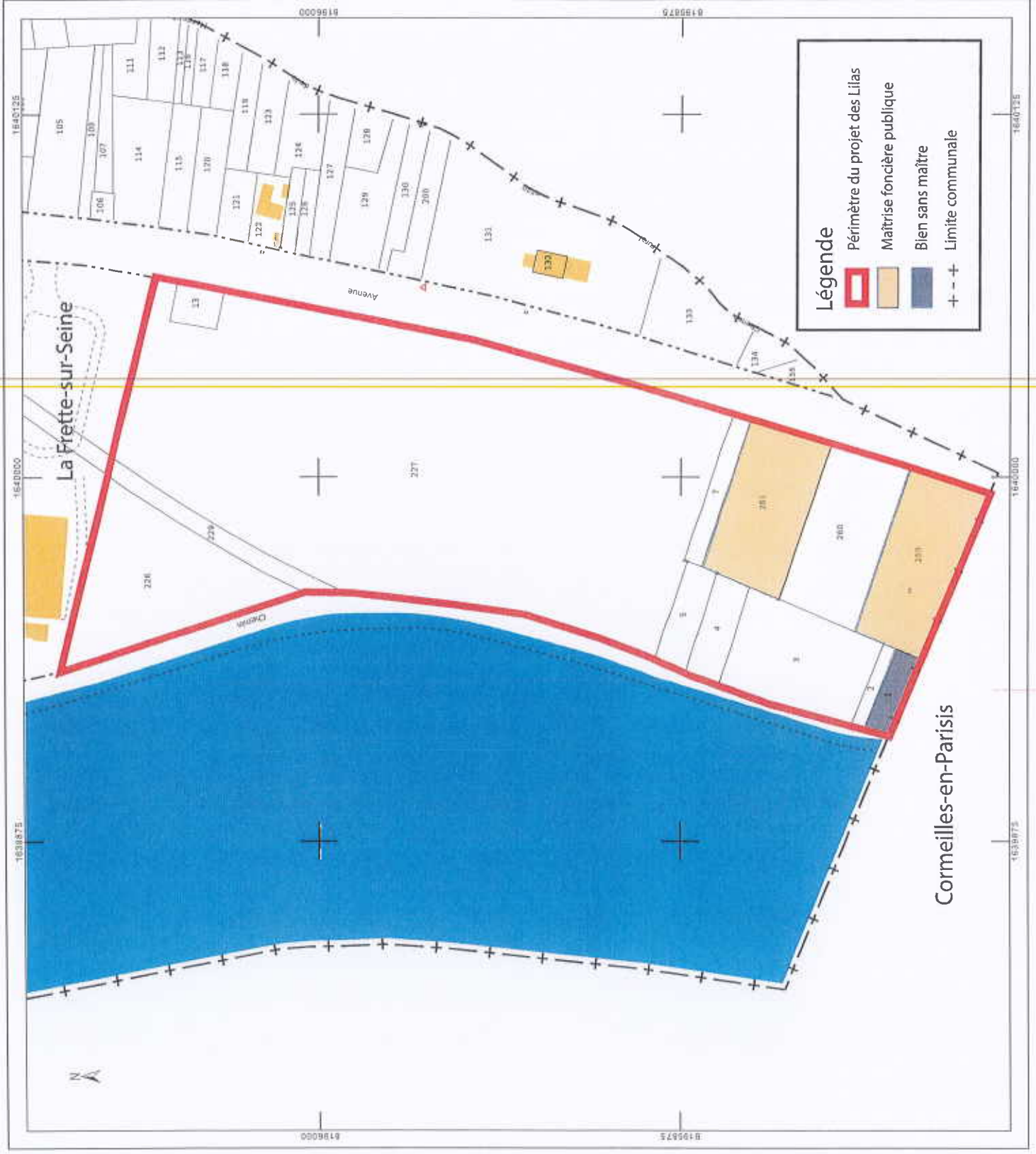
Date d'édition : 01/07/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
CERGY-POINTEAUX VEXIN  
POLE TOPOGRAPHIQUE DE GESTION  
CADASTRALE CENTRE DES FINANCES  
PUBLIQUES 95093  
95093 CERGY PONTAUX CEDEX  
tél. 01.30.75.77.54 -fax  
ptgc.950.cergy@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)  
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes  
publics



















# Projet de Plan de Zonage soumis à la concertation

## PROTECTION DU PAYSAGE

- LEGENDE**
- Ligne de zone ou de secteur
- ZONES URBAINES**
- UA** Zone bâtie en milieu urbain à vocations principales d'habitat
  - UAa** Zone bâtie en milieu urbain à vocations principales d'habitat (densité 125 à 200 hab./ha, voirie structurée)
  - UFe** Zone bâtie principalement aux habilitations d'habitat
  - UG** Zone réservée principalement aux habilitations industrielles
  - UGa** Secteur de UG au sein des Sites
  - UH** Zone réservée principalement aux habilitations industrielles
- ZONES A URBANISER**
- NA** Zone à urbaniser dans le secteur principal d'habitat
  - NI** Zone à urbaniser dans le secteur principal d'habitat
- ZONES NATURELLES**
- N** Zone soumise à protéger en raison de la qualité du paysage et de l'intérêt qu'il comporte
  - NV** Sites et écosystèmes particuliers

- Espaces à protéger**
- Espaces remarquables protégés
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Culturel
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Naturel
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Industriel
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Scientifique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Artistique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Religieux
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Archéologique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Linguistique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Industriel et Scientifique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Artistique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Religieux
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Linguistique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Artistique et Religieux
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Linguistique et Archéologique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel et Scientifique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Artistique et Religieux et Linguistique
  - Sites inscrits à l'Inventaire des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel et Scientifique et Linguistique
- Axe de l'habitat**
- Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Culturel
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Naturel
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Industriel
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Scientifique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Artistique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Religieux
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Archéologique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Linguistique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Industriel et Scientifique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Artistique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Religieux
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Linguistique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Artistique et Religieux
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Linguistique et Archéologique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel et Scientifique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Artistique et Religieux et Linguistique
  - Axe de l'habitat des Sites de Patrimoine Historique et Archéologique et Industriel et Scientifique et Linguistique

