



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2606

Fresnes – Approbation de la
modification n°1 du Plan Local
d’Urbanisme

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			97
5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

1. Contexte de modification n°1 du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 22 octobre 2009, révisé le 26 juin 2018 et mis à jour en dernier lieu le 24 janvier 2020.

Deux ans après sa mise en œuvre, un premier bilan a mis en lumière la nécessité de mieux maîtriser la densité, d'encourager le développement d'activités économiques, et d'élargir la protection du patrimoine bâti remarquable de la Commune.

Dans ce cadre, par délibération du 13 juin 2019, le Conseil municipal a déterminé les axes suivants de la modification du PLU :

- Maîtriser la densité dans les secteurs les plus constructibles ;
- Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire ;
- Diversifier et renforcer les normes de stationnement ;
- Développer l'activité économique sur l'axe de l'A 86 ;
- Renforcer la protection du patrimoine architectural ;
- Adapter et corriger les documents.

La procédure a ensuite été formalisée par arrêté n° A2019-367 du 19 septembre 2019 du Président de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de plan local d'urbanisme, qui a prescrit la modification n°1 du PLU de Fresnes.

Le dossier de modification du PLU et les avis des personnes publiques associées ont été soumis à enquête publique du 1^{er} septembre 2021 au 1^{er} octobre 2021.

2. Avis des Personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) préalablement à l'enquête publique.

Les personnes publiques associées ont principalement émis les remarques suivantes sur le projet de modification :

- Préciser l'impact de la modification sur les objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
- Intégrer les dispositions du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France en matière de stationnement pour les immeubles de bureaux et le stationnement vélo ;
- Intégrer la résidence de la Peupleraie dans le patrimoine bâti à préserver ;
- Intégrer plusieurs dispositions visant à mieux préserver la qualité architecturale des bâtiments.

3. Modalités d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° A2021-594 du 23 juin 2021, corrigé par l'arrêté n° A2021-607 du 30 août 2021, le président l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'enquête publique sur la modification du PLU de Fresnes.

L'enquête publique s'est tenue du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021 où un registre a été tenu à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Fresnes et en ligne.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences :

- Samedi 4 septembre 2021 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 15 septembre 2021 de 16h30 à 19h30
- Vendredi 1^{er} octobre 2021 de 14h30 à 17h30

4. Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a remis le 2 novembre 2021 son rapport concluant à un avis favorable à la modification du PLU assorti des recommandations suivantes :

- Préserver les cœurs d'îlots en secteur pavillonnaire en renforçant l'obligation de retrait en fond de parcelle de 4 m à 8 m ;
- Moduler l'emprise au sol en secteur pavillonnaire selon la taille des terrains ;
- Préciser dans le règlement la possibilité de déroger à l'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation des arbres remarquables ;

- Étudier la possibilité d'intégrer dans le patrimoine bâti à préserver les deux maisons des années 1930 situées 12-14 rue Henri Barbusse ;
- Prévoir d'augmenter la distance entre les constructions et l'alignement pour permettre le stationnement devant les habitations ;
- Préciser les dispositions relatives au bassin de rétention du Moulin de Berny ;
- Étudier les moyens nécessaires pour réduire la fracture Nord-Sud ;
- Évaluer les besoins des Fresnois en matière de mobilité.

5. Approbation du PLU modifié

Afin de tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur, et des avis des personnes publiques associées, le document arrêté a été modifié sans que son économie générale ne soit altérée :

- Correction des normes de stationnement pour les constructions à destination de bureau ;
- Mise en place d'une norme de stationnement vélo pour les établissements scolaires ;
- Intégration de recommandations de l'architecte des bâtiments de France liées à la protection du patrimoine bâti ;
- Modification du retrait des constructions par rapport à la limite de fond de parcelle en zone UE. Le retrait minimum est porté à 8 m ;
- Modification du coefficient d'emprise au sol pour les terrains supérieurs à 400 m² en zone UE, l'emprise au sol maximale est portée à 30 % des terrains ;
- Intégration dans le patrimoine classé du PLU de la résidence de la Peupleraie et des deux maisons des années 1930 situées 12-14 rue Henri Barbusse ;
- Mise en place d'un objectif d'intégration paysagère pour le projet bassin de rétention du Moulin de Berny.

Le détail des réponses aux avis des personnes publiques associées et aux recommandations du commissaire enquêteur figurent en annexe de la présente délibération.

Suite à l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Fresnes en date du 9 décembre 2021, il est ainsi proposé au Conseil territorial d'approuver la modification n°1 du PLU tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Les pièces annexées sont composées d'un rapport de présentation et d'un détail des modifications apportées à la suite de l'enquête publique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, le plan de Zonage et les annexes.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153.36 à L.153-44 relatifs à la procédure de modification d'un PLU et la mise à l'enquête publique ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil municipal n° 2019-82 du 13 juin 2019 relative au lancement de la modification du PLU de Fresnes ;

Vu l'arrêté n° A2019-367 du 19 septembre 2019 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre prescrivant la modification du P.L.U de Fresnes ;

Vu l'arrêté n° A2021-594 du 23 juin 2021 du Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, corrigé par l'arrêté n° A2021-607 du 30 août 2021 prescrivant l'enquête publique sur la modification du PLU de Fresnes ;

Vu la décision n°MRAe IDF-2020-5461 en date du 4 août 2020 dans laquelle la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France dispensant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'une évaluation environnementale ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de commune de Fresnes révisé le 26 juin 2018 et mis à jour en dernier lieu le 24 janvier 2020 ;

Vu le projet de modification n°1 du PLU de Fresnes, ci-annexé ;

Vu l'avis de la Chambre du Commerce et de l'Industrie d'Île de France en date du 11 juin 2021 ;

Vu l'avis de la commune de Wissous en date du 7 juillet 2021 ;

Vu l'avis d'Île-de-France Mobilités en date du 20 juillet 2021 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 juillet 2021 ;

Vu l'avis de la Préfète du Val-de-Marne en date du 9 août 2021 ;

Vu l'avis de la RATP en date du 16 septembre 2021 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental en date du 7 octobre 2021 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de Fresnes en date du 9 décembre 2021 ;

Considérant que la modification du PLU de Fresnes a pour objet de mieux maîtriser la densité, d'encourager le développement d'activités économiques, et d'élargir la protection du patrimoine bâti remarquable de la Commune et de corriger certaines dispositions des documents ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée en mairie de Fresnes du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021 ;

Considérant les mesures de publicité effectuées dans deux journaux d'annonces légales, sur les panneaux administratifs de la Commune et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, sur les lieux des secteurs à enjeux et sur le site internet de la ville de Fresnes ;

Considérant que les personnes publiques associées ont principalement émis les remarques suivantes sur le projet de modification du PLU :

- Préciser l'impact de la modification sur les objectifs de densification du Schéma Directeur de la Région Île-de-France ;
- Intégrer les dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France en matière de stationnement pour les immeubles de bureaux et le stationnement vélo ;
- Intégrer la résidence de la Peupleraie dans le patrimoine bâti à préserver ;
- Intégrer plusieurs dispositions visant à mieux préserver la qualité architecturale des bâtiments ;

Considérant que le rapport du commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification du PLU assorti des recommandations suivantes :

- Préserver les cœurs d'îlots en secteur pavillonnaire en renforçant l'obligation de retrait en fond de parcelle de 4 m à 8 m ;
- Moduler l'emprise au sol en secteur pavillonnaire selon la taille des terrains ;
- Préciser dans le règlement la possibilité de déroger à l'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation des arbres remarquables ;
- Étudier la possibilité d'intégrer dans le patrimoine bâti à préserver les deux maisons des années 1930 situées 12-14 rue Henri Barbusse ;
- Prévoir d'augmenter la distance entre les constructions et l'alignement pour permettre le stationnement devant les habitations ;
- De préciser les dispositions relatives au bassin de rétention du Moulin de Berny ;
- Étudier les moyens nécessaires pour réduire la fracture Nord-Sud ;
- Évaluer les besoins des Fresnois en matière de mobilité ;

Considérant que le projet de modification PLU a évolué, sans que son économie générale ne soit altérée, pour tenir compte des personnes publiques associées et de certaines observations formulées lors de l'enquête publique, le tableau joint en annexe à la présente délibération retranscrit l'ensemble des évolutions règlementaires apportées au PLU postérieurement à l'enquête publique ;

Considérant que la modification du PLU de Fresnes a pour objet de mieux maîtriser la densité, d'encourager le développement d'activités économiques, et d'élargir la protection du patrimoine bâti remarquable de la commune et de corriger certaines dispositions des documents ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Approuve la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Fresnes telle qu'annexée à la présente délibération. Les pièces annexées sont composées d'un rapport de présentation et d'un détail des modifications apportées à la suite de l'enquête publique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement, le plan de Zonage et les annexes.
2. Dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Fresnes et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre durant un mois. En outre, la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
3. Dit que le dossier de modification n°1 PLU de Fresnes approuvé par le Conseil territorial sera mis à la disposition du public et consultable en mairie de Fresnes et au siège de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux heures d'ouverture de ceux-ci.
4. Dit que conformément à l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021 ayant été publiée le 21 décembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

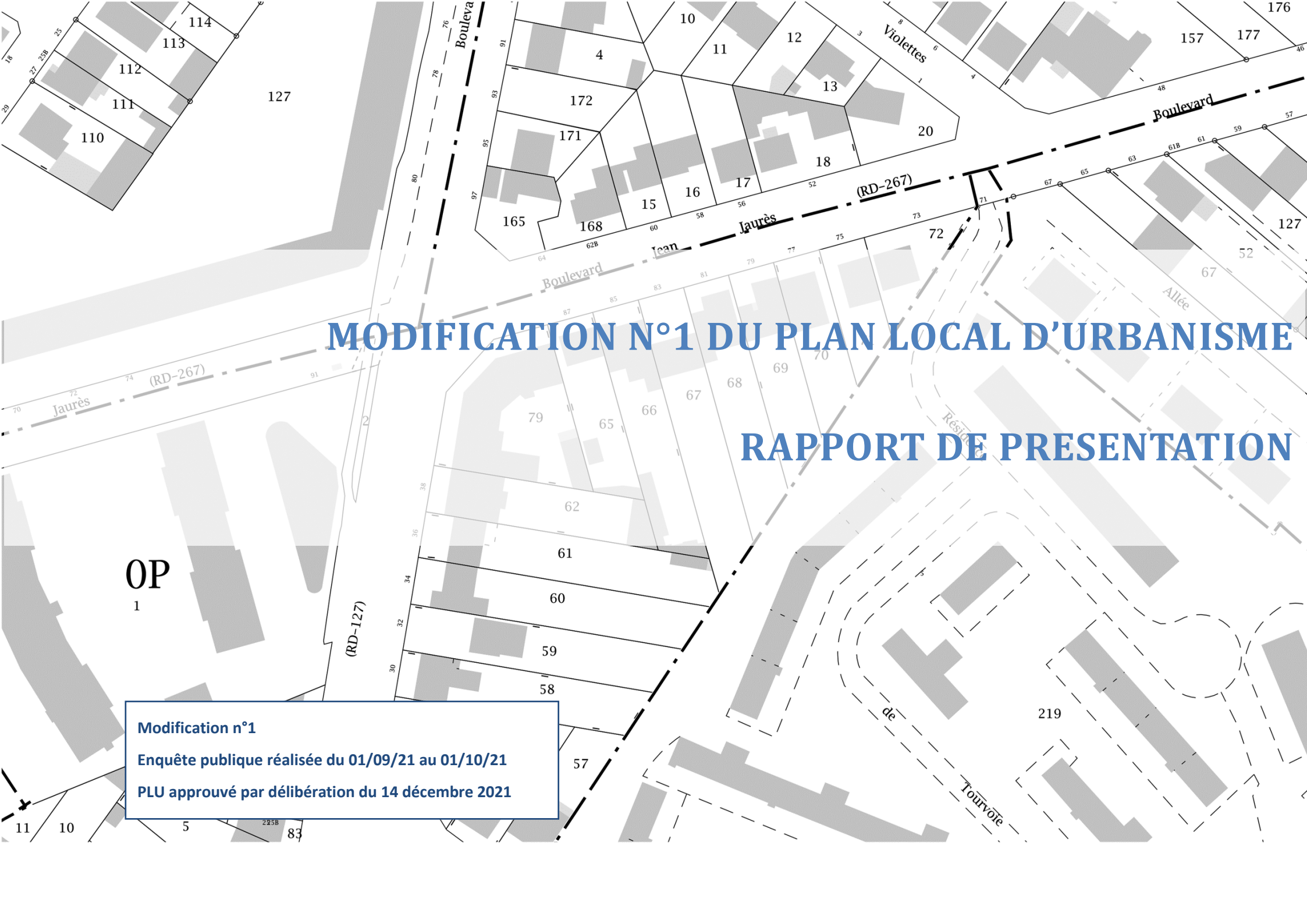
RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1

Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21

PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

OP
1



SOMMAIRE

1. Exposé des motifs	3
1.1 Contexte de la Modification n°1 du PLU.....	3
2. Objet de la modification	5
2.1 Maitriser la densité.....	5
2.3 Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire	7
2.4 Diversifier et renforcer les normes de stationnement.....	8
2.5 Développer de l'activité et des commerces	9
2.6 Protection du patrimoine	9
2.6 Adaptation des documents.....	11
3. Rapport de compatibilité	16
3.1 Compatibilité avec les documents supracommunaux.....	16
3.2 Compatibilité avec les objectifs du PADD.....	22

Annexes

1 Détail des modifications

2 Arrêté n° A2019-367 du 19 septembre 2019 du Président du Grand-Orly Seine Bièvre

3 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n° MRAe IDF-2020-5461 du 4 août 2020

4 Délibération du Conseil municipal n°2011-11 du 11 février 2021 modifiant les secteurs de taux de la taxe d'aménagement

5 Réponses aux avis PPA et enquête publique

1. EXPOSÉ DES MOTIFS

1.1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

1.1.1 Bilan de la révision du PLU

Le plan local d'urbanisme (P.L.U) a été approuvé le 22 octobre 2009, sa révision générale a été approuvée le 26 juin 2018. Le document a ensuite été mis à jour :

- Par arrêté du 28 novembre 2018 pour annexer les secteurs majorés de la part communale de la taxe d'aménagement ;
- Par arrêté du 1^{er} mars 2019 pour annexer le Plan de Prévention des risques de mouvements de terrains différenciés du Val-de-Marne ;
- Par arrêté du 24 janvier 2020 pour annexer la mise à jour des secteurs majorés de la part communale de la taxe d'aménagement.

Deux ans après sa mise en œuvre, la nécessité de tirer un premier bilan de ce document de programmation est apparue.

Les enjeux suivants ont été identifiés :

- La mise en œuvre d'un développement urbain soutenable et durable nécessite une meilleure maîtrise de la densité sur des secteurs identifiés ;
- Le patrimoine culturel et environnemental du territoire doit être mieux protégé ;
- Le développement d'activité et de commerce le long des axes structurants nécessite la mise en place de règles spécifiques.

- La bonne application de certaines dispositions du P.L.U nécessite une rédaction clarifiée.

Par arrêté n° A2019-367 du 19 septembre 2019¹, le Président de l'Etablissement public Grand-Orly Seine Bièvre, compétent en matière de plan local d'urbanisme, a prescrit la modification n°1 du P.L.U de Fresnes.

Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Fresnes a délibéré le 11 février 2021 sur la modification des secteurs de majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement sur son territoire. En application de l'article R 151-52 du code de l'urbanisme, il convient que cette nouvelle sectorisation soit annexée au P.L.U².

1.1.2 Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification s'applique lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. La présente modification du P.L.U s'inscrit dans ce cadre.

¹ Annexe 2

² Annexe 4

Par ailleurs, la procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Ainsi, les évolutions du P.L.U ne nécessitent pas de procédure de révision.

1.1.3 Evaluation environnementale

Par décision n° MRAe IDF-2020-5461 du 4 août 2020, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, la modification n°1 du P.L.U de Fresnes a été dispensée d'évaluation environnementale au cas par cas³.

1.1.4 Concertation

La procédure de modification des documents d'urbanisme n'oblige pas à l'organisation d'une concertation préalable.

Ce projet s'inscrit dans ce cadre, toutefois, trois réunions d'informations auprès des conseils de quartier (Centre, Nord et Sud) ont été organisées par la Commune en décembre 2020, afin de permettre un échange avec les habitants sur les évolutions du document.

³ Annexe 3

2. OBJET DE LA MODIFICATION

Les axes suivants ont été déterminés pour la modification :

- Maîtriser la densité dans les secteurs les plus constructibles ;
- Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire ;
- Diversifier et renforcer les normes de stationnement ;
- Développer l'activité économique sur l'axe de l'A 86 ;
- Renforcer la protection du patrimoine architectural ;
- Adapter et corriger les documents.

2.1 MAITRISER LA DENSITE

Zones concernées : UA, UB, UG, UGa

Constat : Le règlement actuel permet le développement de programmes immobiliers très denses.

La hauteur et l'implantation des constructions ne sont souvent pas adaptées au tissu urbain existant.

Par ailleurs, les coefficients d'emprise au sol élevés participent à l'imperméabilisation des sols et empêchent le développement de cœurs d'îlots cohérents.

Prise en compte : Les règles de gabarit et d'implantation sont revues à la marge afin de permettre une meilleure insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain et une moindre imperméabilisation des sols. Des règles de prospect prenant en compte la configuration des terrains sont intégrées.

2.1.1 Baisse des hauteurs

Hauteurs	UA	UG	UGa
Actuelles	Façade : 15 m Totale : 18 m	Façade : 18 m Totale : 20 m	Façade : 12 m Totale : 15 m
Modifiées	Façade : 12 m Totale : 15 m	Façade : 15 m Totale : 18 m	Façade : 9 m Totale : 12 m

Intégration d'une règle de hauteur prenant en compte la largeur des voies pour les façades implantées à l'alignement : la hauteur des façades implantées sur rue ne pourront excéder la largeur des voies sur lesquelles elles s'implantent.

2.1.2 Réduction l'emprise au sol

Emprises au sol	UA	UG	UGa	UB
Actuelles	60 %	75%	60%	35%
Modifiées	50%	65%	50%	25%

La baisse du coefficient en zone UB permet en outre de respecter le caractère de la zone composée de grandes résidences d'habitation comportant des bâtiments de hauteurs importantes, implantés sur emprises foncières vastes comportant de grands espaces libres accessibles.

2.1.3 Augmentation des superficies d'espaces verts

Espaces Verts	UA	UG	UGa	UB
Actuels	30 % 15 % PT ⁴ 15 % EVC ⁵	15% PT	30 % 20 % PT 10 % EVC	50 % 30 % PT 20 % EVC
Modifiés	40 % 25 % PT 15 % EVC	25 % PT	40 % 30 % PT 10 % EVC	60 % 40 % PT 20 % EVC

2.2.4 Modification des règles d'implantation à l'alignement

Alignement	UB	UA- UG - UGa
Règle actuelle	Implantation à 4 m de l'alignement des voies	Implantation à l'alignement des voies
Règle modifiée	Implantation à 8 m de l'alignement des voies	Implantation à l'alignement des voies. Retrait à 4 m si des logements en RDC situés côté rue.

⁴ PT : Pleine terre

⁵ EVC : espaces naturels ou semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Un coefficient de valeur écologique leur est attribué en fonction de chaque type de surface.

Introduction d'une disposition particulière permettant des retraits à l'alignement pour préserver les arbres d'alignement identifiés au Plan Local d'Urbanisme.

2.2.5 Introduction d'une règle de prospect en limite séparative

Implantation	UA- UG - UGa
Règle actuelle	Implantation possible soit en limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) soit en retrait. En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Implantation à au moins 4 m de la limite séparative en cas de façade comportant une baie principale ➤ Implantation à au moins 1,90 m si la façade ne comporte pas de baie principale.
Règle modifiée	Implantation possible en limite séparative latérale, soit en retrait. En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> ➤ avec vue : $L=H/2^6$ sans être inférieur à 8 m ➤ sans vue : $L=H/2$ sans être inférieur à 6 m Retrait obligatoire sur la limite de fond de parcelle en respectant les règles de prospect ci-dessus.

⁶ « L » correspond à la distance entre la façade des constructions et la limite séparative.

« H » correspond à la hauteur de la façade.

2.2.6 Modification des règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Implantation	UB	UA- UG - UGa
Règle actuelle	<p>Façades avec vues : L= H/2 - minimum 8 m</p> <p>Façades sans vues : L= H/2 - minimum 6 m</p>	<p>Façades avec vues : minimum 8 m</p> <p>Façades sans vues : minimum 4 m</p>
Règle modifiée	<p><u>Distances entre constructions nouvelles</u></p> <p>Façades avec vues : L= H - minimum 8 m</p> <p>Façades sans vues : L= H/2 - minimum 6 m</p> <p><u>Distances entre constructions nouvelles et existantes</u></p> <p>La façade de la construction nouvelle est prise en compte pour le calcul du prospect.</p>	<p><u>Distances entre constructions nouvelles</u></p> <p>Façades avec vues : L= H - minimum 8 m</p> <p>Façades sans vues : L= H/2 - minimum 4 m</p> <p><u>Distances entre constructions nouvelles et existantes</u></p> <p>La façade de la construction nouvelle est prise en compte pour le calcul du prospect.</p>

2.3 RENFORCER LES ESPACES VERTS EN ZONE PAVILLONNAIRE

Zone concernée : UE

Constat : Le secteur pavillonnaire permet des possibilités de construction significatives. Il est nécessaire de préserver les espaces verts des cœurs d'îlot et d'éviter les projets de divisions parcellaires trop denses sans faire obstacle à l'amélioration des constructions existantes.

Prise en compte : Une réduction limitée de l'emprise au sol maximale des constructions assortie d'une augmentation des espaces verts permet de répondre à cet objectif.

2.3.1 Réduction l'emprise au sol

Emprise au sol	UE
Règle actuelle	40 %
Règle modifiée	<p>Pour les unités foncières d'une superficie inférieures ou égales à 400 m² : 35% de la superficie du terrain.</p> <p>Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 400 m² : 30% de la superficie du terrain.</p>

2.3.2 Augmentation des espaces verts

Espaces verts	UE
Règle actuelle	40 % dont : 30 % Pleine terre 10 % Espaces verts complémentaires
Règle modifiée	50% dont : 40 % Pleine terre 10 % Espaces verts complémentaires

Par ailleurs, pour renforcer la protection des cœurs d'îlots la distance entre les constructions et la limite de fond de parcelle est portée de 4 m à 8 m.

2.4 DIVERSIFIER ET RENFORCER LES NORMES DE STATIONNEMENT

Zones concernées : ensemble des zones urbaines

Constat : Les règles actuelles ne permettent pas la réalisation de stationnements adaptés aux besoins et usages des habitants et ont pour conséquence un report du stationnement sur l'espace public.

Prise en compte : L'intégration de règles de dimensions et de dispositions pour de places de stationnement et les dégagements, ainsi qu'une meilleure prise en compte des deux-roues motorisés et des vélos permet de répondre à cet objectif.

2.4.1 Intégrer des dimensions minimales pour les places, les dégagements et les accès

L'article 6.1 des dispositions communes aux zones urbaines relatif au stationnement est complété comme suit :

Dimensions de place standard : 5 m x 3 m

Dimensions de places pour personnes à mobilités réduites : 5 m x 3,30 m. Un rappel est ajouté concernant les dispositions légales en vigueur imposant que dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants.⁷

Largeur minimales des dégagements : 5 m de large

Disposition des places : les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.

2.4.2 Intégrer une norme pour le stationnement des deux roues motorisés

L'article 6.2 des dispositions communes aux zones urbaines relatif au stationnement est complété comme suit :

Stationnement deux roues motorisés : 2% de la surface de plancher des constructions est dédiée au stationnement des 2 roues motorisés.

2.4.3 Améliorer les conditions d'accessibilité des locaux vélos.

⁷ Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

L'article 6.3 relatif au stationnement des cycles est complété par les dispositions suivantes concernant les caractéristiques des locaux vélos afin qu'ils soient accessibles de plain-pied, et que leur accès soit facilité en limitant le nombre de portes à passer et en prévoyant les espaces de dégagement/manœuvre.

2.4.3 Sécurisation des accès

L'article 7.3 des dispositions communes aux zones urbaines relatif aux accès est modifié pour préciser que les rampes d'accès autres que l'habitat individuel devront comporter un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 m afin de sécuriser l'interface avec le domaine public et les piétons.

2.5 DEVELOPPER DE L'ACTIVITE ET DES COMMERCES

Zone concernée : UG

Constat : La zone UG a pour objet le développement de l'activité économique autour des grands axes. Le règlement permet cependant la réalisation de programmes à dominante d'habitation et ne contraint pas assez l'installation d'activité.

Prise en compte : Mieux encadrer les conditions de création de logements dans cette zone permet de développement de l'activité économique.

2.5.1 Encourager le développement d'activité productive

L'article UG 1.2 relatif aux types d'activité et destination autorisé sous condition est modifié pour autoriser les constructions à usage d'habitation uniquement dans le cadre de programme mixte comprenant un minimum de surface de plancher d'activité économique de 60 %.

2.6 PROTECTION DU PATRIMOINE

Zones concernées : UE, UGa

Constat : Le tissu pavillonnaire de Fresnes est caractérisé par la présence d'ensembles pavillonnaires remarquables, issus du mouvement des castors ou porté par des initiatives associatives. Il en résulte la création au milieu du XXe siècle de plusieurs résidences et lotissements caractérisés par leur unité architecturales et par leur implantation sur un parcellaire arboré et paysagé.

Il est dans ce cadre, nécessaire de protéger les caractéristiques architecturales de ces ensembles.

Prise en compte : Inscription de ces ensembles dans le patrimoine bâti remarquable de la Ville afin de permettre leur conservation et la préservation de leur aspect architectural et de leurs caractéristiques.

1.2.6 Protection du patrimoine

Les ensembles de la résidence de Tourvoie, du Clos de Tourvois, de résidence de la Butte Fleurie, les maisons en bandes du Clos la Garenne, la résidence de l'allée Gervaise et les maisons jumelées situées avenue de la Liberté sont intégrées au patrimoine bâti remarquable et identifiées du PLU et identifiées au plan de zonage.

Le règlement prévoit des prescriptions permettant la préservation de leur aspect général et la nécessité que les extensions ou surélévations envisagées s'inscrivent dans leur continuité architecturale.

Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie

Localisation : parcelles O 219 – Bd Jean Jaurès

Epoque de construction : 1953

Caractéristiques : Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.

Ces 29 maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et par leurs bandeaux de parement en bois.



Maisons en bande du Clos de Tourvoie

Localisation : parcelles O 230 – rue A Daix

Epoque de construction : 1953

Caractéristiques : Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble 29 de maisons en bandes

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande de la Butte Fleurie

Localisation : parcelles O 39 - rue A Daix

Epoque de construction : 1953

Caractéristiques : La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de 40 maisons en bande.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terrasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



© Pierre Aioutz

Maisons en bande du Clos la Garenne – allée du Grand Saule – avenue Garennière – allée de l'Etang

Localisation : parcelle J 126

Epoque de construction : 1950

Caractéristiques : Ces pavillons sont situés au sein de la résidence du Clos la Garennes.

Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande allée Gervaise

Localisation : parcelle E 339– Allée Gervaise

Epoque de construction : 1950

Caractéristiques : Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.



Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté

Localisation : n°35 à 45 avenue de la Liberté – n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.

Epoque de construction : 1970

Caractéristiques : Cet ancien lotissement de comporte une vingtaine de pavillons possédant une unité architecturale remarquable.

Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie des ouvrants. Le lotissement comporte plusieurs maisons jumelées dont le rythme des façades doit être conservé.



Résidence de la Peupleraie

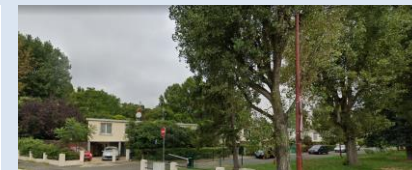
Localisation : V 80 à 82, V 84, V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106-107, V 109 à 111

Epoque de construction : 1955

Caractéristiques : La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.

Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.

Les pavillons sont caractérisés par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.



Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse

Localisation : n°12- 14 rue Henri Barbusse

Epoque de construction : 1930

Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.



Barbusse comprenant 120 logements entre actuellement dans sa phase opérationnelle.

La programmation et les évolutions de la zone UG concernant les constructions mixtes à destination d'habitation nécessite que sa programmation soit revue et que le projet puisse mieux répondre à l'objectif de développement de l'activité économique sur le linéaire de l'A 86.

2.6 ADAPTATION DES DOCUMENTS

Zones concernées : Ensemble des zones urbaines

Constat : L'évolution des projets urbains et la pratique des documents d'urbanisme font apparaître la nécessité d'amender et de corriger les documents actuels.

Prise en compte

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) de la Tuilerie et du Moulin de Berny doivent être ajustées pour s'adapter à l'évolution des grands projets de développement urbain.

Des corrections d'erreur matérielles doivent par ailleurs être apportées aux documents.

2.6.1 Adaptation de l'O.A.P de la Tuilerie

L'O.A.P de la Tuilerie est en cours de réalisation, la 1^{ère} tranche située à l'angle de l'avenue de la division Leclerc et de la rue Henri

OAP Tuilerie	
Objectifs actuels	<ul style="list-style-type: none">➤ Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts ;➤ Repositionner les commerces sur le front de rue➤ Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse ;➤ Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM ;➤ Nombre de logements approximatif prévus : 101 logements et 120 studios étudiants.
Objectifs modifiés	<ul style="list-style-type: none">➤ Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts➤ Repositionner les commerces sur le front de rue➤ Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse.➤ Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM.➤ Nombre de logements approximatif prévus : 150

2.6.1 Adaptation de l'O.A.P du Moulin de Berny

Afin qu'un projet urbain cohérent puisse émerger sur ce secteur, il est nécessaire que la programmation et les évolutions de la zone UG concernant les constructions mixtes à destination d'habitation nécessite que sa programmation soit prise en compte afin que le projet puisse mieux répondre à l'objectif de développement de l'activité économique sur le linéaire de l'A 86.

Par ailleurs, le projet étant en cours de conception, il est nécessaire que les mentions relatives à l'offre commerciale alimentaire ne soient pas restrictives.

Enfin, pour permettre la réalisation de logements qualitatifs en bordure de l'autoroute A 86, il est nécessaire d'ajouter une mention quant à leur positionnement vers le cœur d'îlot.

OAP Moulin de Berny	
Objectifs actuels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reconstruction du marché et de l'Intermarché en RDC de nouveaux logements le long de l'A86 qui bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7 ; R+8 max) ➤ Renfort de l'offre de commerces ; ➤ Construction de nouveaux logements le long du boulevard Pasteur ; ➤ Rénovation du marché couvert ; ➤ Réalisation d'un bassin de rétention des eaux enterré ; ➤ Requalification du Parc du Moulin de Berny ; ➤ Création d'une liaison douce pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. ➤ Reconstruction du groupe scolaire. Une offre de logements sera proposée ainsi que de nouveaux

OAP Moulin de Berny	
	<p>équipements (crèche et résidence personnes âgées).</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Desserte du nouveau quartier par des liaisons douces, piétonnes et cyclables. ➤ Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 230 logements.
Objectifs modifiés	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Reconstruction d'une offre commerciale alimentaire diversifiée ➤ Construction d'une offre de logement positionnée en priorité vers le cœur d'îlot. Les immeubles situés le long de l'A86 bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+ Attique max) ➤ Construction de nouveaux logements le long du boulevard Pasteur ; ➤ Réalisation d'un bassin de rétention des eaux enterré ; ➤ Requalification du Parc du Moulin de Berny ; ➤ Création d'une liaison douce pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. ➤ Reconstruction du groupe scolaire. Une offre de logements sera proposée ainsi que de nouveaux équipements (crèche et résidence personnes âgées). ➤ Desserte du nouveau quartier par des liaisons douces, piétonnes et cyclables. ➤ Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 100 logements.

2.6.3 Faciliter l'application de certaines règles en revoyant leur rédaction

Prise en compte des demandes des services de l'Etat

Dans son courrier du 10 septembre 2018 relatif à l'approbation de la révision du P.L.U le préfet du Val-de-Marne émis plusieurs demandes de précision ou de correction.

Rapport de présentation - scénarios de développement : correction d'une erreur matérielle aux pages 117 du RP 1 A et 10 du RP 1B relative à la croissance annuelle du parc de logements dont l'objectif de construction est de 100 logements par an.

Rapport de présentation (RP 1B) 5. Justifications des règles et des zones du plu : Intégration de la justification de la modification de zonage UN (équipements publics) :

- Secteur de la grange Dimière : celui-ci a été redécoupé pour correspondre aux limites parcellaires exactes du terrain.
- Secteur collège Antoine de Saint Exupéry : il est intégré en zone UA pour que les éventuelles modifications de celui-ci soient en cohérence avec le tissu urbain.

Orientation d'Aménagement et de Programmation du Moulin de Berny : Intégration du principe de stationnement vélos aux abords de la station de TVM.

Corrections du règlement

Plusieurs corrections de formes doivent être mise en œuvre pour faciliter l'application du règlement

- *Ensemble urbain remarquable du Quartier St-Exupéry – Schweitzer* : les dispositions relatives aux clôtures renvoient à la règle générale pour les hauteurs de celles-ci.
- *Définition des espaces verts de pleine terre* : clarification de la règle des espaces verts de pleine terre rappelant l'obligation de planter ces espaces.
- *Définition de la hauteur* : Intégration de définitions de "hauteur de façade" et "d'attique" mentionnées dans le règlement. Par ailleurs une précision est ajoutée concernant les bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics auxquels les règles de hauteur ne s'appliquent pas.
- *Stockage des déchets* : Intégration des besoins liés aux locaux encombrants.
- *Caractéristiques architecturales et paysagères* : Intégration de d'une mention sur le traitement harmonieux des édifices en toiture.
- *Alignement en zones urbaines* : modification de la règle obligeant les terrains à l'angle de deux voies à procéder à un nouvel alignement en pan coupé. L'obligation de pan coupé s'applique au bâtiment situé à l'alignement et non au terrain de l'opération.
- *Emprise au sol des zones urbaines* : suppression de la disposition particulière relative à l'amélioration des constructions dont la rédaction ne permet pas son application.

- *Implantation vis-à-vis des limites séparatives en zone UE* : Ajout d'une disposition pour préserver les vues depuis les balcons et terrasses.
- *Zone UF* : clarification de l'autorisation d'amélioration des constructions existantes à destination d'habitation dans la zone UFa.
- *Zone UF* : modification de la règle relative aux espaces verts dans le cas de modification de construction existante pour que les espaces verts existants soient préservés.
- *Arbres remarquables* : suppression du Sophora Japonica situé dans le parc André Villette (arbre abattu en 2019 pour raisons de sécurité).

3. RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

3.1 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

La modification du Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur.

Le PLU de Fresnes est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le Plan Local

de l'Habitat (PLH) de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, secteur Val de Bièvre.

Il doit en outre prendre en compte le Plan de Déplacements d'Ile-de-France, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, le Plan Climat Aire Energie de la Métropole du Grand Paris.

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) (approuvé le 18/10/2013 _ Atteinte des objectifs à horizon 2030)	
<p><u>Renouvellement urbain et Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui concernent l'ensemble de la commune (à l'exception de la plaine de Montjean) - Prévoir la densification renforcée de plusieurs secteurs, identifiés comme « secteur à fort potentiel de densification », pour répondre aux besoins locaux et régionaux : situés au sud du territoire et le long du TVM - Augmenter la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », ici au sud et à l'ouest de la commune près de la gare du RER C et B - 1 secteur d'urbanisation préférentielle correspondant au site de la ZAC la Cerisaie Sud. - Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France. Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France. 	<p>Les objectifs pour 2030 du SDRIF correspondent à une densité comprise entre 92 et 97 logements par hectare de surface urbanisée.</p> <p>En 2012 cette densité était établie à 84,2 lgt/ha et de 86,7 lgt /ha en 2017. Les données actualisée des livraisons de logements permettent de l'établir à 91.7 lgt /ha en 2020.</p> <p>La baisse de la constructibilité sur les secteurs denses ne sera pas un obstacle aux objectifs de densification du SDRIF.</p> <p>Objectif de 100 logements / an</p> <p>Le PLU prévoit la réalisation de 100 logements sur la période 2017 –25 soit une production totale de 800 logements. Sur la période 2017-2021 la construction de 536 logements a été autorisée (PC purgés – réalisés ou en cours).</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
	<p>La modification des objectifs des OAP Tuilerie (30 logements environ restants à programmer) et Moulin de Berny (100 logements) – permet de répondre partiellement à cet objectif.</p> <p>Les modifications portant sur les règles de densités dans les zones UA, UB, UG, UGa impactent la constructibilité à hauteur de 18% - permettant donc de réaliser des immeubles collectifs contribuant à cet objectif.</p> <p>Enfin, la présente modification ne concerne pas les ZAC Cerisaie (300 logements environ restant à construire) et Charcot-Zola (50 logements environ restant à construire).</p>
<p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale. - Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations. - Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses. - Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces. 	<p>Les dispositions du PLU relatives au commerce de centre-ville sont inchangée.</p> <p>Le renfort de l'activité économique en zone UG aux abords de l'A 86 participe à atteindre ces objectifs.</p>
<p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale. - Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France, permettre une mixité fonctionnelle et sociale et structurer et renforcer les polarités économiques. - Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie. 	<p>Le renfort de l'activité économique en zone UG aux abords de l'A 86 participe à atteindre ces objectifs.</p>
<p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs. - Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements. - Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle. 	<p>La modification de l'O.A.P du Moulin de Berny permet à la Commune de s'inscrire dans une dynamique de requalification</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'intégration environnementale des grands équipements. 	de ses équipements publics.
<p><u>Trame Verte et Bleue / paysage :</u> Le SDRIF identifie divers éléments de Trame Verte et Bleue à préserver et à valoriser à Fresnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 liaisons vertes à préserver et valoriser : la continuité écologique le long de la Bièvre et un espace de respiration au droit du Ru de Rungis - La Plaine de Montjean comme « espace vert et de loisirs d'intérêt régional » et espace agricole cohérent qui se prolonge au Sud. 	La réduction des surfaces artificialisées des opérations immobilières permettra de conforter le maillage d'espaces verts créés par les cœurs d'îlots.
<p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances - Lutter contre l'imperméabilisation des sols - Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population - Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales <p><u>Energie- Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique - Réduire la vulnérabilité de la région - Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle - Privilégier des espaces bâtis économes en ressources - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau - Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine, diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques 	<p>La réduction des surfaces artificialisées des opérations immobilières permet de renforcer l'atteinte de ces objectifs.</p> <p>Les dispositions de la modification n'impactent pas les objectifs inscrits au PADD de favoriser la transition énergétique, diminuer la place de la voiture en ville, et d'adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales.</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) (approuvé le 19 juin 2014, atteinte des objectifs à horizon 2020)	
<p><u>Recommandations à prendre pour Fresnes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo, - Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux. - A Fresnes, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante / et plus d'une place pour 50m² de Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante 	<p>Le PLU actuel est conforme aux dispositions du PDUIF.</p> <p>La modification ne porte pas atteintes aux normes de stationnement pour les véhicules motorisés et renforce les normes relatives au stationnement vélo afin d'en faciliter les conditions d'accès.</p>
PLH de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, secteur Val de Bièvre (approuvé en 2009 – mis à jour en 2015)	
<p>Les objectifs du PLH étaient de 1226 logements/an pour la période 2010 à 2015. Ces objectifs ont été atteints. Pour la prolongation du PLH (2016-2017), l'objectif de production de 1350 logements neufs par an est poursuivi.</p> <p><u>Des objectifs pour une offre pour tous :</u> maintien du taux de logement social à 36% minimum à l'échelle du territoire communautaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - encourager la production de PLAI-familiaux dans des objectifs - Contribuer à une meilleure répartition des différents logements sociaux et de typologies de logements pour une offre adaptée à la demande locale en veillant aux équilibres entre communes. <p><u>Des objectifs pour une offre adaptée à chaque besoin spécifique recensé :</u> entre 2010 et 2015, 2 300 logements dédiés (étudiants, personnes âgées, publics handicapés, démunis, jeunes actifs, etc.) ont été livrés. Sur la période de prolongation (2016-2017), près de 500 logements dédiés supplémentaires seront livrés pour poursuivre la réponse du territoire aux besoins spécifiques des différents publics.</p>	<p>Les dispositions de la modification ne portent pas atteinte aux objectifs de production de logements du PLU qui s'inscrivent dans la continuité des objectifs du PLH.</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'orientation de réaliser 33% de logements dédiés après 2017. 	
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France (approuvé le 21 octobre 2013)	
<p><u>Le SRCE définit à Fresnes, plusieurs espaces reconnus pour leurs intérêts écologiques : la plaine de Montjean est identifiée comme « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La Bièvre est « corridor multi-trames à préserver ou à restaurer ». Le SRCE évoque une trame bleue fragilisée à reconquérir. 	<p>Plaine de Montjean : non concerné par la modification.</p> <p>Bièvre : La zone N, où les cours d'eau sont ouverts, n'est pas concernée par la modification mais située à proximité immédiate des secteurs concernés.</p> <p>Les cours d'eau canalisés traversent le tissu urbain et les zones concernées par la modification, toutefois, les modalités de leurs protections (zone non aedificandi, restent inchangés)</p>
Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie Approuvé le 20 décembre 2015 2016 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre Approuvé le 19 avril 2017.	
<p><u>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie</u> Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, autour de grands défis portés sur la diminution des pollutions, la restauration et la protection des milieux aquatiques, la prévention du risque inondation.</p> <p><u>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre</u> <u>Les orientations pour le SAGE sont les suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie - La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations - Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière - La reconquête des milieux naturels - La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville. <p>1 zones humides identifiées : le Parc des Aulnes / Stade sud – le Parc des Prés. Par ailleurs les périmètres d'inconstructibilité sont prescrits aux abords de la Bièvre et du</p>	<p>La modification ne porte pas atteintes aux dispositions de protections des cours d'eau de la Bièvre et du Ru de Rungis (zones non aedificandi aux abords des cours d'eau canalisés et non canalisés)</p> <p>En outre, la diminution de 10% des coefficients d'emprise au sol dans les zones denses (UA, UB, UG, UGa) et de 5% en secteur pavillonnaire (UE), couplé à l'augmentation des superficies de pleine terre et d'espaces verts permettent de renforcer la lutte contre le ruissellement urbain.</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
<p>Ru de Rungis.</p>	
<p>Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France approuvé le 23 novembre 2012</p>	
<p>Le SRCAE d'Île-de-France fixe les objectifs et orientations au niveau régional :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sobriété énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments - La maîtrise des consommations électriques du territoire - Le développement des modes de transports alternatifs - La promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle - Le développement des énergies renouvelables - La densification, l'extension et la création de réseaux de chaleur et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables <p>Il fixe également des objectifs en matière de qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ; - Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air - Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air 	<p>Les dispositions de la modification n'impactent pas les objectifs inscrits au PADD de favoriser la transition énergétique, diminuer la place de la voiture en ville, et d'adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales.</p>

Rappel des objectifs des documents supra communaux	Compatibilité de la modification du PLU
Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris approuvé le 12 novembre 2018	
<p>Le PCAEM vis à structurer l'action métropolitaine structurer l'action métropolitaine dans un objectif de réduction des gaz à effet de serre et comporte les objectifs généraux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre la neutralité carbone à 2050 - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 - Accroître la résilience de la métropole face aux effets du changement climatique - Ramener les concentrations en polluants atmosphériques à des niveaux - Réduire massivement les consommations énergétiques finales, notamment pour les secteurs résidentiels et tertiaires, ainsi que du transport - Obtenir un mix énergétique diversifié et décarboné, grâce au développement des énergies renouvelables et de récupération. 	<p>Les dispositions de la modification n'impactent pas les objectifs inscrits au PADD de favoriser la transition énergétique, diminuer la place de la voiture en ville, et d'adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales.</p> <p>La diminution des coefficients d'emprises au sol dans les secteurs les plus denses et le renforcement des objectifs de pleine terre permet par ailleurs de mieux lutter contre le phénomène de ruissellement urbain, renforcé par les épisodes météorologiques intenses.</p>

3.2 COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PADD

La modification du PLU s'inscrit dans la continuité du projet d'aménagement et de développement durable et permet une meilleure atteinte de ses objectifs.

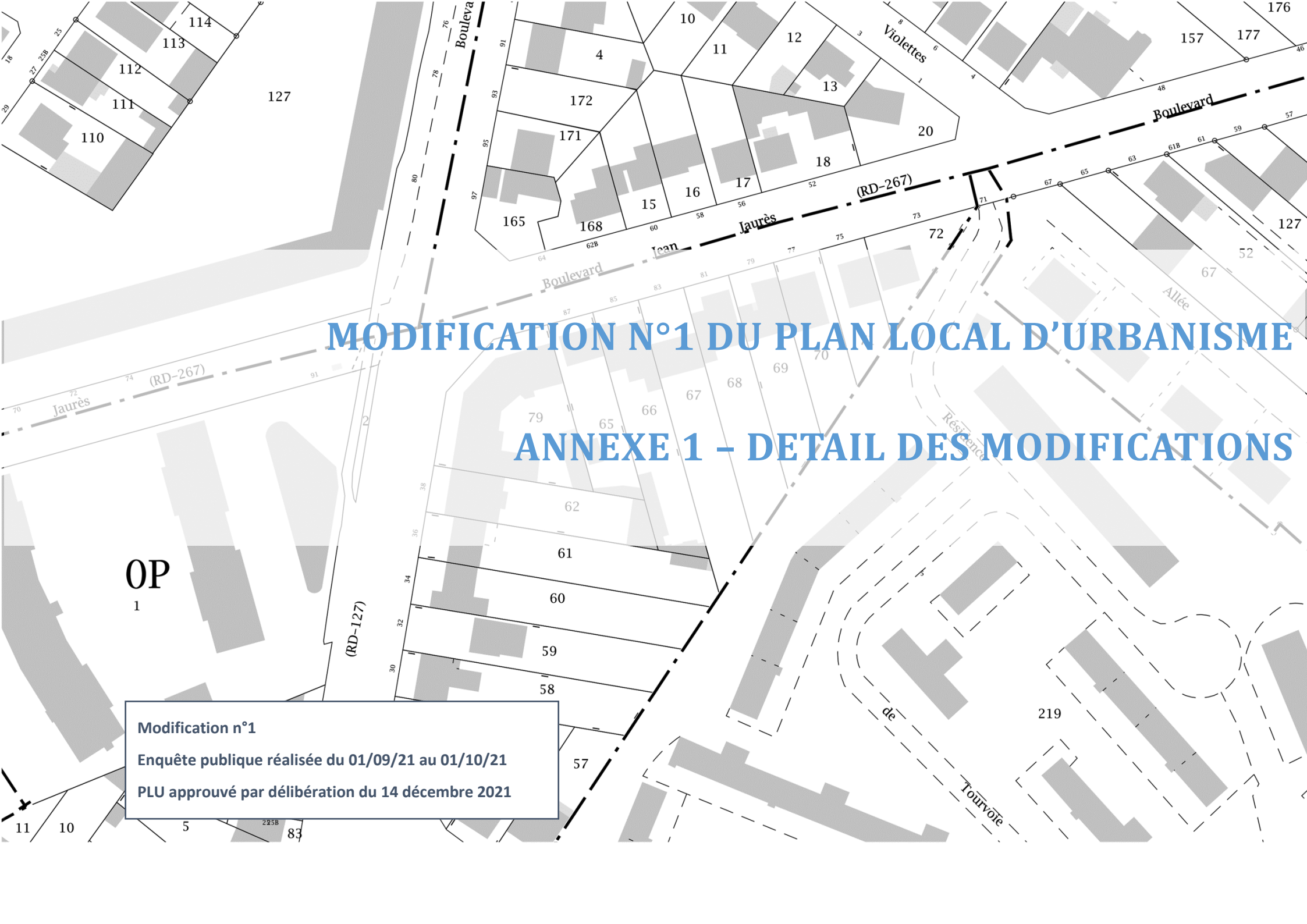
Rappel des axes du PADD	Compatibilité de la modification du PLU
1. Une ville en mutation, une image à affirmer	
<p>Objectif 1. Des centralités à hiérarchiser pour conforter une organisation urbaine équilibrée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amorcer la mise en valeur du centre-ville pour en faire une centralité structurante ; - Conforter le maillage en polarités de quartier ; <p>Objectif 2. Recomposer le tissu urbain fresnois à travers l'émergence de nouveaux quartiers</p>	<p>La baisse des hauteurs dans les zones denses et notamment en zone UA (baisse d'un niveau), permet de développer en centre-ville des programmes en cohérence avec le tissu urbain existant, hérité du passé rural de Fresnes composé de bâtiment de faible hauteur. Les mesures du règlement relatives au commerce en centre-ville restent inchangées.</p>

Rappel des axes du PADD	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre des projets sur les secteurs stratégiques des quartiers de la Cerisaie, le centre-ville, le Moulin de Berny, le Parc des Sports, la Tuilerie : répondre aux besoins en équipements publics, développer une offre en logement diversifiée et encourager la mixité fonctionnelle. - Dynamiser l'attractivité à travers un tissu urbain en mutation : accompagner le renforcement de l'urbanisation le long des principaux axes Nord-Sud du territoire et soutenir la dynamique de renouvellement urbain. <p>Objectif 3. Atténuer les ruptures liées aux infrastructures de transports et aux grandes emprises foncières</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers une reconnexion des quartiers Nord et Sud de Fresnes ; - Conforter des liens et accroches urbaines entre les différents secteurs de la ville. <p>Objectif 4. Préserver des formes architecturales variées et équilibrées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser l'évolution urbaine : Préserver les grands équilibres entre formes urbaines à l'échelle de la ville, préserver les compositions paysagères des grandes résidences en permettant leur requalification, accompagner le développement et la mutation du tissu pavillonnaire, fixer un objectif de consommation des espaces naturels et agricoles nul. 	<p>La mise en place d'un seuil de surface d'activité économique minimal pour les programmes immobilier mixtes en zone UG permet par ailleurs de renforcer les objectifs de mixité fonctionnelle sur les secteurs stratégiques. Cette modification permet également une urbanisation en cohérence avec la proximité de l'autoroute A 86, dont les parties non couvertes ne sont pas propices au développement du logement.</p> <p>La modification permet une meilleure préservation des ensembles issus des grandes résidences, notamment par le coefficient d'emprise au sol faible en zone UB, pour préserver les espaces de respiration existants. L'intégration des ensembles pavillonnaires remarquables participe également à cette dynamique.</p> <p>Enfin la baisse de 5%, du coefficient d'emprise au sol en zone pavillonnaire (UE), permet une meilleure maîtrise de la mutation du tissu en évitant les découpages morcelés.</p>
2. Une ville attractive et connectée a la métropole	
<p>Objectif 1. Profiter d'un positionnement au cœur du Grand Paris</p> <ul style="list-style-type: none"> - Profiter d'une accessibilité routière importante par la desserte par l'A6 et l'A86 : - Améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée des modes de transport doux et collectifs <p>Objectif 2. Soutenir un pôle économique en devenir</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affirmer l'image des différentes zones d'activités de Fresnes : 	<p>La modification du PLU permet de conforter ces objectifs notamment en permettant un meilleur développement de l'activité économique aux abords de l'autoroute A 86.</p>

Rappel des axes du PADD	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> - Engager l'évolution des zones d'activités : - Permettre un développement économique en dehors des ZA et engager une diversification du tissu économique de la commune en favorisant l'implantation de nouvelles activités (artisanat, commerces, industries), en particulier sur les abords de l'A86 ; 	
3. Un projet de proximité au service des besoins des habitants	
<p>Objectif 1. Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produire une offre en nouveaux logements diversifiée qui tienne compte du potentiel foncier de la commune et des objectifs des documents supra-communaux (PLH, SDRIF, CDT, TOL), <p>Objectif 2. Conforter l'offre en équipements publics en cohérence avec les ambitions de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'offre globale en équipement à l'apport de nouvelles populations, notamment sur les secteurs stratégiques : <ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Secteur du Parc de Sports</i> : Création d'un nouveau groupe scolaire en bordure du Parc des Aulnes, concentration des activités sportives du sud dans un même lieu, aménagement de nouveaux espaces sportifs et de loisirs en fonction des opportunités foncières ; 	<p>La modification du PLU s'inscrit dans la continuité des objectifs de cet axe.</p> <p>La baisse de densité permet de conserver l'objectif de réalisation de 100 logements par an permettant de répondre aux objectifs des documents supra communaux.</p> <p>Par ailleurs, les modifications portées aux OAP de la Tuilerie et du Moulin de Berny conservent les objectifs fixés en matière de création d'équipements publics.</p>

Rappel des axes du PADD	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> ➤ <i>Secteur Moulin de Berny</i> : Permettre la création d'un groupe scolaire plus fonctionnel, d'une crèche et d'une résidence séniors. ➤ <i>Secteur Tuilerie</i> : création de lieux de vie multi-activité autour des marchés rénovés, requalification des espaces commerciaux ➤ <i>Secteur Centre-ville</i> : Constitution d'une nouvelle cité scolaire de centre-ville (crèche, maternelle, élémentaire, collège) amélioration l'accès, du Parc André-Villette création de zones piétonnes et de promenades. ➤ <i>Secteur Cerisaie</i> : Mobilisation l'emprise foncière libérée par la destruction du groupe scolaire Bastié-Bleuets création d'une salle des fêtes création d'une résidence service pour personnes âgées. <p>Objectif 3. Vers un urbanisme durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l'engagement dans le cadre de la transition énergétique des territoires - Diminuer la place de la voiture en ville - Perfectionner la gestion de l'eau visant la suppression des inondations et l'atteinte d'une meilleure qualité des eaux de la Bièvre et du Ru de Rungis - Adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales (gestion de l'eau, risques et nuisances) - Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets 	<p>Les dispositions de la modification n'impactent pas l'objectif qui tend à un urbanisme durable.</p>
4. Un cadre de vie à valoriser	
<p>Objectif 1 : Contribuer à la valorisation et à la préservation des espaces verts, des paysages naturels, ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser et améliorer les réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique constitué de la Plaine de Montjean et des vallées de la Bièvre et du Ru de Rungis - Amplifier la trame verte urbaine et développer ses multiples usages 	<p>La modification du PLU s'inscrit dans ces objectifs.</p> <p>Elle permet notamment d'améliorer les protections de la trame verte et bleue en renforçant les coefficients d'espaces verts de pleine terre permettant une meilleure qualité des cœurs d'îlots en secteur dense comme en secteur pavillonnaire.</p>

Rappel des axes du PADD	Compatibilité de la modification du PLU
<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les cœurs d'îlot, en protégeant les alignements d'arbres - Protéger les alignements d'arbres qui jouent un rôle écologique et paysager, tout en permettant leur renouvellement ; - Développer l'offre de jardins familiaux ou jardins partagés - Intégrer la biodiversité et les usages dans tous les projets futurs d'aménagement - Optimiser les espaces de la trame verte en leur conférant de multiples usages au service des habitants : gestion alternative des eaux pluviales en favorisant les toitures végétalisées, - Inciter à la gestion durable des espaces publics et privés <p>Objectif 2 : Améliorer le cadre de vie des Fresnois</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la requalification et la reconquête des espaces publics afin de contribuer à l'attractivité communale et au cadre de vie des quartiers - Souligner le relief de coteau (bâtiments les plus hauts en hauteur, axes perspectifs au niveau des espaces verts, etc...) et valoriser les perspectives sur le grand paysage ; - Pérenniser les marqueurs patrimoniaux et valoriser la diversité architecturale. 	<p>La modification du PLU s'inscrit dans cet objectif.</p>



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXE 1 – DETAIL DES MODIFICATIONS

OP
1

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

SOMMAIRE

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION	3
2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	6
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE	38

1. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Rapport de présentation 1 A – diagnostic territorial	
	<p>RP 1 A p.117</p> <p>Le tableau p. 117 est modifié pour intégrer la correction de l'objectif de 100 logements / an sur la période 2017-2026.</p>
Rapport de présentation 1 B – justification des choix retenus	
<p>RP 1 B p.10</p> <p>Un scénario qui vise la construction de 200 logements par an jusqu'en 2017, puis un ralentissement pour atteindre une moyenne globale de 150 logements/an sur la période 2017-2026.</p>	<p>RP 1 B p.10</p> <p>Un scénario qui vise la construction de 200 logements par an jusqu'en 2017, puis un ralentissement pour atteindre une moyenne globale de 100 logements/an sur la période 2017-2026.</p>
<p>RP 1 B p.31</p> <p>Zone UN « Comparaison avec le PLU précédent Peu de changement sont pris en compte pour la zone UN dans le présent PLU mise à part le site de l'école du Moulin de Berny, et une bande constructible le long du boulevard Pasteur, qui sont tous les deux basculés en zone UGa, compris dans les secteurs de projets stratégiques et pouvant évoluer. Ainsi que la transformation d'un petit secteur UN au sud du Parc des Aulnes qui passe en N puisque cette zone a été intégrée au Parc. »</p>	<p>RP 1 B p.31</p> <p>Zone UN « Comparaison avec le PLU précédent Peu de changement sont pris en compte pour la zone UN dans le présent PLU mise à part le site de l'école du Moulin de Berny, et une bande constructible le long du boulevard Pasteur, qui sont tous les deux basculés en zone UGa, compris dans les secteurs de projets stratégiques et pouvant évoluer. Ainsi que la transformation d'un petit secteur UN au sud du Parc des Aulnes qui passe en N puisque cette zone a été intégrée au Parc. Le secteur de la grange Dimière a été redécoupé pour correspondre aux limites parcellaires exactes du terrain. le secteur du collège Antoine de Saint Exupéry est supprimé et intégré en zone UA pour que les éventuelles modifications de celui-ci soient en cohérence avec le tissu urbain.»</p>

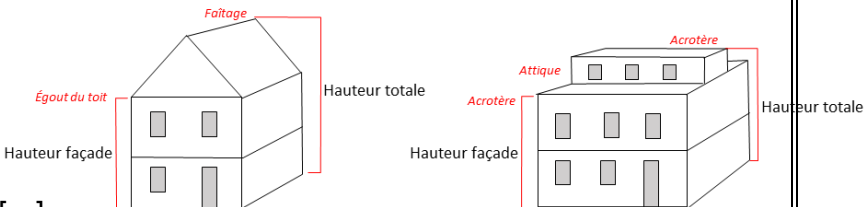
2. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
2 Secteur du Moulin de Berny	
<p>Programme d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le projet de la municipalité, la première phase d'aménagement affectera le marché et l'Intermarché. Ils seront reconstruits en rez-de-chaussée de nouveaux logements le long de l'A86 qui bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7 ; R+8 max) justifiée par la localisation en bordure de l'autoroute. L'offre de commerces sera renforcée. - De nouveaux logements seront également édifiés le long du boulevard Pasteur, d'une hauteur plus faible de manière à assurer une transition douce avec les pavillons bordant l'autre côté du boulevard Pasteur. - Dans une logique de valorisation de l'entrée de ville et des commerces qui s'y trouvent, le marché couvert profitera d'une rénovation. - Un bassin de rétention des eaux est prévu sur ce secteur, il sera enterré. - Le Parc du Moulin de Berny bénéficiera d'une requalification de ses espaces et de sa composition paysagère. - Une liaison douce sera aménagée pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. Elle permettra l'accès sécurisé au groupe scolaire. - Le groupe scolaire sera reconstruit dans un environnement sécurisé et préservé des nuisances routières. Une offre de 	<p>Programme d'actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première phase d'aménagement affectera les terrains situés le long de l'A86 qui comprendra une offre commerciale alimentaire diversifiée et permettra le développement d'activités économique compatibles avec la création de nouveaux logements qui bénéficieront d'une hauteur majorée. - Une offre de logements sera positionnée en priorité vers le cœur d'îlot. Les immeubles situés le long de l'A86 bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+ Attique max). - Dans une logique de valorisation de l'entrée de ville et des commerces qui s'y trouvent, le marché couvert profitera d'une rénovation. <p>Un bassin de rétention des eaux est prévu sur ce secteur. Sa réalisation fera l'objet d'un traitement paysager permettant une intégration avec son environnement proche.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Parc du Moulin de Berny bénéficiera d'une requalification de ses espaces et de sa composition paysagère. - Une liaison douce sera aménagée pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. Elle permettra l'accès sécurisé au groupe scolaire. - Le groupe scolaire sera reconstruit dans un environnement sécurisé et préservé des nuisances routières. Une offre de logements sera

Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>logements sera proposée ainsi que de nouveaux équipements (crèche et résidence personnes âgées). Les cœurs d'îlots seront traités en espaces verts ou avec de faibles densités. Les aménagements sur ce site devront s'inspirer des qualités paysagères de la résidence de la Peupleraie (composition paysagère soignée avec une végétation dense, nombreux espaces plantés...). Par ailleurs, les logements collectifs ménageront des hauteurs dégressives en transition avec le tissu pavillonnaire.</p> <p>- L'ensemble du nouveau quartier sera desservie par des liaisons douces, piétonnes et cyclables.</p> <p>Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 230 logements.</p>	<p>proposée ainsi que de nouveaux équipements (crèche et résidence personnes âgées). Les cœurs d'îlots seront traités en espaces verts ou avec de faibles densités. Les aménagements sur ce site devront s'inspirer des qualités paysagères de la résidence de la Peupleraie (composition paysagère soignée avec une végétation dense, nombreux espaces plantés...). Par ailleurs, les logements collectifs ménageront des hauteurs dégressives en transition avec le tissu pavillonnaire.</p> <p>- L'ensemble du nouveau quartier sera desservie par des liaisons douces, piétonnes et cyclables.</p> <p>- Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 100 logements.</p>
5 Secteur Tuilerie	
<p>Programme d'actions :</p> <p>Le projet, piloté par les copropriétaires de la résidence de la Tuilerie, se traduira par les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé. - Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur visibilité et leur attractivité. - Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse. - Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM. - Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 110 logements et 120 studios étudiants. 	<p>Programme d'actions :</p> <p>Le projet, piloté par les copropriétaires de la résidence de la Tuilerie, se traduira par les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé. - Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur visibilité et leur attractivité. - Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse. - Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM. - Nombre de logements approximatif prévus : 150

3. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Dispositions communes		
4. Ensembles urbains remarquables protégés	Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine : soubassement bétonné surmonté d'un dispositif à claire voie. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, non compris les piliers et les éventuels espaces servant à recevoir les coffrets des concessionnaires.	Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine : soubassement bétonné surmonté d'un dispositif à claire voie. Leurs dimensions respectent les dispositions de l'article 4.1 des dispositions communes aux zones urbaines.
Définition Attique	Création	Est considéré comme attique le dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. Il est situé en retrait des façades des niveaux inférieurs.
Définition Espaces verts de pleine terre	Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Les aires de stationnement extérieures ne sont pas comprises dans les espaces de pleine terre.	Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils doivent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Les aires de stationnement extérieures ne sont pas comprises dans les espaces de pleine terre.

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
<p>Définition</p> <p>Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale autorisée des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction et jusqu'à son point le plus haut (faîtage ou acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte.</p> <p>[...]</p> <p><u>Ouvrages techniques divers en toitures</u></p> <p>Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, pour les constructions nouvelles, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50m la hauteur plafond sus-mentionnée. Pour les constructions existantes, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50 m la hauteur des constructions. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées dans le règlement de la zone UD.</p>	<p>La hauteur des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction.</p> <p>La hauteur de façade est mesurée entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les toits en pente ou l'acrotère du niveau inférieur à l'attique pour les toits terrasses.</p> <p>La hauteur totale est mesurée ente le terrain naturel et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère). Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte.</p>  <p>[...]</p> <p><u>Ouvrages techniques divers en toitures</u></p> <p>Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, pour les constructions nouvelles, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50m la hauteur plafond sus-mentionnée. Pour les constructions existantes, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50 m la hauteur des constructions. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées dans le règlement de la zone UD.</p>

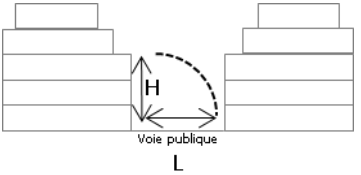
Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Dispositions communes aux zones urbaines		
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p>4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères</p> <p>[...] Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p>	<p>4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères</p> <p>[...] Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.</p> <p>Les toits terrasses sont autorisés.</p> <p>Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.</p> <p>Clotures</p> <p>Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.</p>
	<p>4.3.3 Stockage de déchet</p> <p>Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².</p>	<p>4.3.3 Stockage de déchet</p> <p>Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leurs surfaces respectives seront définies en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
		<p>Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique</p>
<p>6. Stationnement</p>	<p>6.1. Dispositions générales</p>	<p>6.1. Dispositions générales</p> <p>L'article 6.1 est complété comme suit</p> <p>Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3 m Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3,30 m Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 m de large Pour les bâtiments d'habitations : les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.</p> <p>Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des personnes à mobilité réduite doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
		leur construction
6. Stationnement	6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures)	<p>6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)</p> <p>L'article 6.2 est modifié comme suit</p> <p>Bureaux</p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
		<p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher <p>35% de la surface de stationnement est dédiée aux deux roues motorisés.</p> <p>Stationnement deux roues motorisés (hors bureau) : 2% de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.</p>
6. Stationnement	6.3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) :	<p>6.3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) :</p> <p>pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur. <p>Le dernier paragraphe de l'article 6.3 est complété comme suit :</p> <p>Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille ("vélos cargos")</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
7. Desserte par les voies publiques ou privées	<p>7.3. Accès</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.</p> <p>Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m, • pour les autres destinations, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 5 m. 	<p>7.3. Accès</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.</p> <p>Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m, • pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 m.
Zone UA		
3.1 Emprise au sol	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.</p> <p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et</p>	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.	
3.2 Hauteur	<p>3.2.1 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15m de hauteur de façade ; - 18m de hauteur totale. <p>Lorsqu'il est en attique, le dernier étage devra respecter un retrait minimum de 1,50 m vis-à-vis des limites du plan de la façade.</p> <p><u>Cas particuliers :</u> La hauteur totale de la construction pourra être augmentée de 1m conformément à l'article 1.2 offrant un bonus de hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, présentant un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public à l'exception des édicules en toitures qui doivent se conformer aux dispositions générales décrites dans les définitions.</p>	<p>3.2.1 Dispositions générales</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12 m de hauteur de façade ; - 15 m de hauteur totale. <p>Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.</p> <p>La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.</p>  <p>3.2.2 Dispositions particulières :</p> <p>La hauteur totale de la construction pourra être</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
		<p>augmentée de 1m conformément à l'article 1.2 offrant un bonus de hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, présentant un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>3.3 Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales :</p> <p>La façade sur rue des constructions devra être édifée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu), sauf pour les constructions d'habitation qui respecteront un retrait d'1m en rez-de-chaussée sur les parties de façades comportant des ouvertures.</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales :</p> <p>La façade sur rue des constructions devra être édifée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu), sauf pour les constructions d'habitation qui respecteront un retrait de 4m en rez-de-chaussée sur les parties de façades comportant des baies principales.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>3.3.2. Cas particuliers :</p> <p>Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin, - pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales, - pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...), - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>	<p>3.3.2. Dispositions particulières :</p> <p>Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :</p> <p>pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin, Pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage. pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales, pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...), pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>
<p>3.4 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>3.4.1. Dispositions générales :</p> <p>Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives, ou en retrait conformément aux règles de recul mentionnées ci-après. Toutefois, la longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.</p> <p>En cas de retrait, celui-ci devra être égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sauf convention résultant d'un contrat de "cour 	<p>3.4.1. Dispositions générales :</p> <p>Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la façade et la limite séparative mesurée horizontalement en tout point de la</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales telles que définies en annexe,</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 1,90 m si la façade ne comporte pas de baie principale. <p>Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative, - une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel. 	<p>façade, H correspond à la hauteur de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres. - En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres. <p>Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects. La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.</p> <p>Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative, une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
3.5 implantation des constructions sur une même propriété	<p>3.5.1. Champs d'application :</p> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 8 m si la façade comporte de vues baies principales telles définies en annexe, - à au moins 4 m dans le cas contraire. 	<p>3.5.1. Champs d'application :</p> <p>Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres. - En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres. <p>Pour l'application des règles de prospect :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L correspond à la distance entre les façades des constructions non contiguës. - H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. <p>Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.</p> <p>Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS)	<p>Le coefficient de biotope par surface est égal à 30% de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 15 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre · 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires 	<p>Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 25 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre · 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires
Zone UB		
3.1 Emprise au sol	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 35% de la superficie du terrain.</p>	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.</p>
	<p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée, sans pouvoir excéder 40%.</p>	<p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée, sans pouvoir excéder 40%.</p>
3.2 Hauteur	<p>3.2.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 18 m de hauteur de façade, · 21 m de hauteur totale. <p>Lorsqu'il est en attique, le dernier étage devra respecter un retrait minimum de 1,50 m vis-à-vis des limites du plan de la façade.</p>	<p>3.2.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> · 18 m de hauteur de façade, · 21 m de hauteur totale. <p>Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>3.2.2. Cas particuliers : Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuel.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.</p>	<p>3.2.2. Dispositions particulières : Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuel.</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>3.3 Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales : Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la façade des constructions devra être édifiée à au moins 4m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu). Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions. Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.</p> <p>3.3.1. Cas particuliers</p> <p>[...]</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales : Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la façade des constructions devra être édifiée à au moins 8 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu). Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions. Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.</p> <p>3.3.2. Dispositions particulières</p> <p>[...]</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>	<p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale</p>
<p>3.5 implantation des constructions sur une même propriété</p>	<p>3.5.1. Champs d'application : Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une distances minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière comporte des ouvertures ; • Une distances minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture. <p>La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions. Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2)</p>	<p>3.5.1. Champs d'application : Pour l'ensemble de la zone les constructions non contigus hors secteur UB1 et UB2 situés sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres. - En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres. <p>Pour l'application des règles de prospect :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L correspond à la distance entre les façades des constructions non contiguës mesurées horizontalement en tout point de la façade.

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	pour l'implantation des constructions.	<p>- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute.</p> <p>Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.</p> <p>Les balcons, et éléments de façades ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.</p> <p>La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.</p> <p>Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions. Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.</p>
5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) :	5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) : Le coefficient de biotope par surface est égal à 50% de l'unité foncière. Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit : 30 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre. 20 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires	5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) : Le coefficient de biotope par surface est égal à 60 % de l'unité foncière. Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit : 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre. 20 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires
Zone UD		

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
3.2 Hauteurs	<p>3.2.2. II - Dispositions particulières :</p> <p>Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.</p>	<p>3.2.2. II - Dispositions particulières :</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Zone UE		
3.1 Emprise au sol	<p>3.1.1. Dispositions particulières :</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.</p> <p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée, sans pouvoir excéder 40%.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :</p> <p>Pour les unités foncières d'une superficie inférieures ou égales à 400 m² : 35% de la superficie du terrain. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 400 m² : 30% de la superficie du terrain.</p> <p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions pourra être dépassée, sans pouvoir excéder 40%.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
3.2 Hauteurs	<p>3.2.2. Cas particuliers :</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.</p>	<p>3.2.2. Dispositions particulières :</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

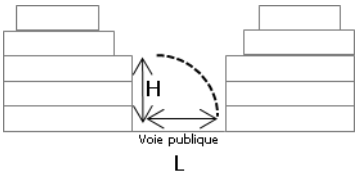
Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	3.3.2 Cas particuliers : <p>[...] Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>	3.3.2 Dispositions particulières : <p>[...]Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>
3.4 Implantation par rapport aux limites séparative	3.4.3 Dispositions particulières <p>[...] En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 4,00 m, si la façade comporte des baies principales. - à au moins 1,90 m dans le cas contraire. <p>La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</p>	3.4.2 <u>Limites de fond de parcelle</u> <p>Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait. Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", ce retrait devra être égal à au moins 8 m</p> 3.4.3 Dispositions particulières <p>[...] En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 4,00 m, si la façade comporte des baies principales. - à au moins 1,90 m dans le cas contraire. <p>La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.</p> <p>Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
5. Traitement des espaces libres	<p>5.1.1. Coefficient de biotope par surface</p> <p>Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre • 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires. 	<p>5.1.1. Coefficient de biotope par surface</p> <p>Le coefficient de biotope par surface est égal à 50% de l'unité foncière.</p> <p>Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre • 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires
Zone UF		
1 . Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p>1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions</p> <p>Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement. Les habitations dans la mesure où elles sont indispensables à la surveillance et à la gestion des entreprises, [...] - Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien. 	<p>1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions</p> <p>Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :</p> <p>L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement. Les habitations nouvelles dans la mesure où elles sont indispensables à la surveillance et à la gestion des entreprises, [...]. En zone UFa L'amélioration des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
3.2 Hauteurs		Ajout du paragraphe suivant : 3.2.2 Dispositions particulières : Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.
5.1. Traitement des espaces libres	La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m ² d'espace vert. Les parties de terrain frappées de recul seront également traitées en espaces verts. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m ² de terrain.	La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m ² d'espace vert. Les parties de terrain frappées de recul seront également traitées en espaces verts. En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m ² de terrain.
5.1. Traitement des espaces libres	5.1.2. Dispositions particulières : Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisé par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.	5.1.2. Dispositions particulières : Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, les travaux d'amélioration des constructions existantes devront à minima conserver les surfaces d'espaces verts existantes avant travaux. De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.	
Zone UG		
1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	1.2 Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions Sont admises les constructions non interdites à l'article UG1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après : L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement ; Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes avec des activités économiques, hors secteur UGa ;	3.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions Sont admises les constructions non interdites à l'article UG1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après : L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement ; Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 60% de surface de plancher destinées à l'activité économique, hors secteur UGa ;

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
3.1 Emprise au sol	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 75% de la superficie du terrain.</p> <p>En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 60% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique », l'emprise au sol des constructions est limitée à 85% de la superficie du terrain concerné la disposition graphique.</p>	<p>3.1.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 65% de la superficie du terrain.</p> <p>En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique », l'emprise au sol des constructions est limitée à 85% de la superficie du terrain concerné la disposition graphique.</p>
3.1 Emprise au sol	<p>3.1.2. Cas particuliers :</p> <p>Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières.</p>	<p>3.1.2. Dispositions particulières :</p> <p>En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée.</p>
3.2 Hauteur	<p>3.2.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 18m de hauteur de façade et 20m de hauteur totale sur le reste de la zone.</p> <p>Dans le secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <p>12m de hauteur de façade ; 15m de hauteur totale.</p> <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le</p>	<p>3.2.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m de hauteur de façade - 18 m de hauteur totale <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le long de l'avenue de la Division Leclerc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 27m de hauteur totale.</p> <p>Dans le secteur UGa, la hauteur maximale des constructions</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>long de l'avenue de la Division Leclerc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 27m de hauteur totale.</p> <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le long de l'avenue du Parc des Sports, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m de hauteur totale.</p>	<p>ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9 m de hauteur de façade ; - 12 m de hauteur totale <p>Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le long de l'avenue du Parc des Sports, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m de hauteur totale.</p> <p>Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.</p> <p>La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.</p> 

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>3.2.2. Cas particuliers :</p> <p>Rue Emile Zola, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m au faitage.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.</p>	<p>3.2.2. Dispositions particulières :</p> <p>Rue Emile Zola, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m au faitage.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales :</p> <p>En zone UG, les constructions devront être édifiées, à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).</p> <p>Dans le secteur UG_a, les constructions devront respecter un retrait d'1m en rez-de-chaussée pour les constructions d'habitation sur les parties de façades comportant des ouvertures.</p>	<p>3.3.1. Dispositions générales :</p> <p>En zone UG, et en secteur UG_a les constructions devront être édifiées, à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).</p> <p>Les constructions devront respecter un retrait de 4 m en rez-de-chaussée pour les constructions d'habitation sur les parties de façades comportant des baies principales.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</p>	<p>Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.</p>
	<p>3.3.2. Cas particuliers :</p> <p>Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.</p> <p>Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>	<p>3.3.2. Dispositions particulières :</p> <p>Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage.</p> <p>[...] Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.</p>
<p>3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>3.4.1. Dispositions générales :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Dans toute la zone, en cas de retrait ou de recul celui-ci devra être égal :</p>	<p>3.4.1. Dispositions générales :</p> <p>Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.</p> <p>En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales</p> <p>- à au moins 1,90m si la façade ne comporte pas de baie principale.</p>	<p>prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la construction et la limite séparative, H correspond à la hauteur de façade:</p> <p>En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.</p> <p>Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.</p> <p>La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.</p> <p>Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).</p> <p>Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :</p> <p>- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
		<p>- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.</p>
<p>3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p>	<p>3.5.1. Champs d'application :</p> <p>Non réglementé, hors secteur UGa.</p> <p>Sur le secteur UGa, les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à au moins 8 m si la façade comporte de vues baies principales, - à au moins 4 m dans le cas contraire. 	<p>3.5.1. Champs d'application :</p> <p>Pour l'ensemble de la zone les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres. - En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres. <p>Pour l'application des règles de prospect : L correspond à la distance entre les constructions. H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.</p> <p>Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.</p>

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
5.1 traitement des espaces libres	<p>5.1.1 Coefficient de biotope par surface</p> <p>En zone UG : Le coefficient de biotope par surface est égal à 15% de l'unité foncière, uniquement traités en pleine terre.</p> <p>En secteur UGa : Le coefficient de biotope par surface est égal à 30% de l'unité foncière. Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :</p> <p>20% minimum de l'unité foncière traités en pleine terre- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires</p>	<p>5.1.1 Coefficient de biotope par surface</p> <p>En zone UG : Le coefficient de biotope par surface est égal à 25% de l'unité foncière, uniquement traités en pleine terre.</p> <p>En secteur UGa : Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière. Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :-</p> <p>30% minimum de l'unité foncière traités en pleine terre- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires.</p>
Zone UZ		
3.2 Hauteurs	<p>3.2.2 Cas particuliers :</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.</p>	<p>3.2.2 Dispositions particulières :</p> <p>Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.</p> <p>Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
Annexe 2		

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
Arbres remarquables	Sophora Japonica Cet arbre ancien est caractéristique des jardins d'agrément de la bourgeoisie. Il donne son nom à la promenade du Sophora. Quelques individus plus jeunes ont été plantés à proximité pour à terme le renouveler. Son port irrégulier permet de le distinguer.	Sophora Japonica Cet arbre ancien est caractéristique des jardins d'agrément de la bourgeoisie. Il donne son nom à la promenade du Sophora. Quelques individus plus jeunes ont été plantés à proximité pour à terme le renouveler. Son port irrégulier permet de le distinguer.
Annexe 3		
	<p>Ajout de la section suivante : Les ensembles d'architecture moderne</p> <p>Résidence de la Peupleraie</p> <p>Localisation : V 80 à 82, V 84, V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106-107, V 109 à 111</p> <p>Epoque de construction : 1955</p> <p>Caractéristiques : La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.</p> <p>Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.</p> <p>Les pavillons sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.</p>	
Eléments de patrimoine bâti remarquable repérés au titre de l'article L151-19 du code de	<p>Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie parcelles– O 219 – Bd Jean Jaurès</p> <p>La résidence de Tourvoie comporte un ensemble de maisons en bande construites entre 1953 et 1955. Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.</p>	

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
l'urbanisme	Implantées sur une seule unité foncière, ces maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et leurs bandeaux de parement en bois.	
	<p>Maisons en bande du Clos de Tourvoie - parcelles O 230 – rue A Daix</p> <p>Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble de maisons en bandes construites en 1953</p> <p>Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.</p>	
	<p>Maisons en bande de la Butte Fleurie - parcelles O 39 - rue A Daix</p> <p>La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de maisons en bande construit en 1953</p> <p>Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terrasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.</p>	
	<p>Maisons en bande du Clos la Garenne parcelle J 126 - allée du Grand Saule – avenue Garennière - allée de l'Etang</p> <p>Situées au sein de la résidence du Clos la Garennes ces maisons en bandes ont été construites en xxx.</p> <p>Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.</p>	
	<p>Maisons en bande allée Gervaise parcelle E 339– Allée Gervaise</p> <p>Implanté sur une seule unité foncière, cet ensemble a été construit en 1950 .</p> <p>Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.</p>	

Article	Rédaction initiale	Rédaction modifiée
	<p>Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté – rue Bergonié - n°35 à 45 avenue de la Liberté – n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.</p> <p>Cet ancien lotissement construit dans les années 1970 de comporte une vingtaine de pavillons possédant une unité architecturale remarquable.</p> <p>Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie des ouvrants. Le lotissement comporte plusieurs maisons jumelées dont le rythme des façades doit être conservé.</p>	
	<p>Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse Localisation : n°12- 14 rue Henri Barbusse</p> <p>Epoque de construction : 1930</p> <p>Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.</p>	
	<p>Prescriptions pour les ensembles d'architecture moderne</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les formes et pentes de toitures sont similaires à l'existant - Les rythmes des façades, retraits et débords sont conservés - Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants. Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant. - Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion). - Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...) 	

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

Légende	Modification
5.1 a Plan de zonage général	
Patrimoine bâti à protéger	Intégration des ensembles suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Maisons en bande Clos de Tourvoie - Résidence de Tourvoie - Résidence de la Butte Fleurie - Maisons en bandes de la résidence du Clos la Garenne - Maisons en bande située allée Gervaise - Lotissement rue Bergonié, Louis Lépine et avenue de la Liberté - Maisons 12-14 rue Henri Barbusse - Résidence de la Peupleraie
Arbres remarquables	Suppression du Sophora

ARRETE n°A2019-367 en date du 19 septembre 2019

Objet : Modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Fresnes

Le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5219-5 relatif à la compétence en matière de plan local de l'urbanisme, exercée de plein droit par l'Établissement Public Territorial depuis le 1^{er} janvier 2016 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Établissement Public Territorial « Grand Orly Seine Bièvre » dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre en date du 26 juin 2018 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fresnes ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Commune de Fresnes en date du 13 juin 2019 prenant acte de la prescription de la modification du PLU ;

Considérant que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de mieux maîtriser la densité sur des secteurs identifiés de la Commune pour favoriser les conditions nécessaires à un développement urbain adapté et apporter des corrections de fond et de forme sur certains aspects des documents écrits et graphiques, afin de faciliter l'application du règlement ;

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que cette modification a pour effet de diminuer les possibilités de construire ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification est menée à l'initiative du Président de l'Établissement Public Territorial ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

Arrête

Article 1^{er} : La procédure de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Fresnes est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification a pour objet :

- la diminution de constructibilité notamment dans les zones UA, UB, UG, UGa
- d'apporter des corrections de fond et de forme au règlement et au plan de zonage.

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant le début de l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le Président de l'Etablissement Public Territorial ou son représentant, en présente le bilan au Conseil territorial qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée du conseil territorial.

Article 6 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de l'Etablissement Public Territorial et en Mairie de Fresnes durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département du Val-de-Marne. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial.

Article 7 : Le présent arrêté produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Article 8 : Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et Madame la Maire de Fresnes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne.

À Orly, le 19 septembre 2019

Le Président de l'Etablissement
Public Territorial,
Michel Leprêtre

Le Président

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte;
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification

Notifié le :

Envoyé en préfecture le : 01/10/2019

Affiché le : 02/10/2019



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une
évaluation environnementale la modification du plan local
d'urbanisme de Fresnes (94)**

n°MRAe IDF-2020-5461

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale et ses articles L.153-36 à 48 relatifs aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme ;

Vu la décision du Conseil d'État N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 17 avril 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019, 11 décembre 2019, du 3 juin 2020 et du 24 juillet 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 2 juillet 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant délégation en application de l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant les décisions des 12 juillet 2018 et du 18 juin 2020 sur le même objet ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Fresnes en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Fresnes, reçue complète le 18 juin 2020 ;

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Philippe Schmit, son président, lors de sa séance du 2 juillet 2020 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France faite par Philippe Schmit le 29 juillet 2020 ;

Considérant que la procédure de modification du PLU de Fresnes vise à permettre :

- une adaptation des règles de construction et d'implantation des futurs projets immobiliers sur les zones UA (centre-ville), UB (zone d'immeubles d'habitation collective), UG et UGa (zone destinée aux commerces et à l'artisanat) afin de « mieux maîtriser la densité » par une réduction des hauteurs et de l'emprise au sol des constructions et par une augmentation des espaces verts ;

- une augmentation de la surface des espaces verts en zone UE (zone pavillonnaire) ;
- un encadrement des conditions de création de logements pour favoriser le développement de l'activité et des commerces ;
- une intégration des « maisons castor » dans le patrimoine bâti remarquable ;
- une actualisation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur la Tuilerie et le Moulin de Berny ;
- un meilleur encadrement des conditions de stationnement (dimensions minimales pour les places, norme pour les stationnements deux roues motorisées, accès des locaux vélos) ;
- la correction d'erreurs matérielles ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale sur les projets, y compris dans le cadre de l'examen eu cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant que le PLU de Fresnes tel qu'issu de la modification projetée devra être compatible avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) en application de l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, et qu'à ce titre, il devra comporter un rapport de présentation justifiant sa compatibilité avec l'objectif régional de limitation de la consommation d'espaces non encore urbanisés, démontrant en particulier que ses dispositions réglementaires ne font obstacle aux orientations du SDRIF à l'échelle communale de densité humaine et de densité d'espaces d'habitat ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Fresnes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1er :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Fresnes n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

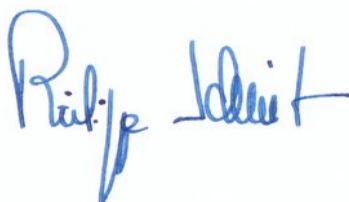
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Fresnes modifié est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 4 août 2020

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,
son président délégataire,

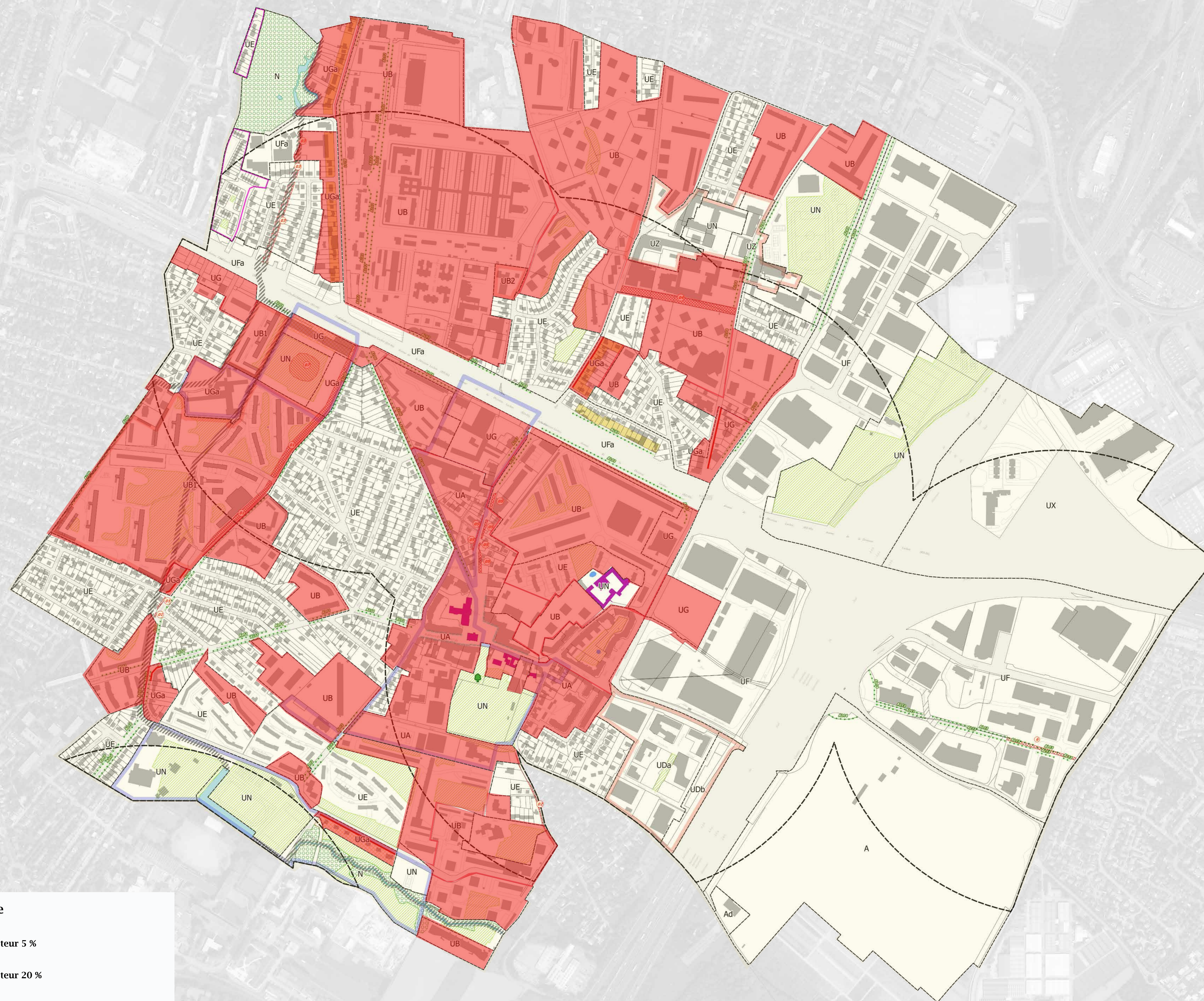


Philippe Schmit

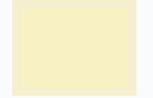
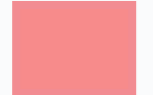
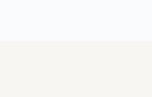
Voies et délais de recours

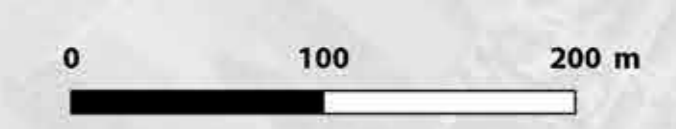
La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Taux de la part communale de la taxe d'aménagement



Légende

-  Secteur 5 %
-  Secteur 20 %
-  Secteur 0 %



Modification n°1 du PLU - Annexe 3

2021 - 11

VILLE DE FRESNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11 février 2021

L'an deux mille vingt et un, le onze février, à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la commune de Fresnes s'est réuni au gymnase Pierre Périquoï, sis Chemin de la Tour aux Chartiers à Fresnes, sur la convocation de Madame Marie Chavanon, Maire.

Le nombre de conseiller.ères municipaux.ales en exercice est de 35.

MODIFICATION DES SECTEURS DE TAUX MAJORÉS DE LA PART COMMUNALE DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Étaient présent.es :

Mme Marie Chavanon - Maire, M. Philippe Pallier, Mme Marie Leclerc-Bruant, M. Kaddour Métir, Mme Annette Perthuis, M. Josselin Aubry, Mme Rachida Sadane, Mme Paule Frachon, M. Mamadou Dramé, M. Frédéric Besnier - adjoint.es, M. Michel Souillac, M. Christian Caristan, Mme Claire Lefèbvre, Mme Brigitte Gautier Tironneau, M. Philippe Lecomte, Mme Cécilia Vala, Mme Isabelle Dutronc, M. Benoît Legoëdec, M. Yann Pirolli, M. Olivier Guillotin, Mme Véronique Vela-Rodriguez, Mme Émilie Legros, Mme Estelle Leyssenne, M. Julien Baillergeau, Mme Laura Youkana, M. Richard Domsps, M. Antoine Madelin, Mme Jessie Claude et M. Jean-Jacques Um - conseiller.ères.

Étaient représenté.es :

M. Régis Oberhauser représenté par M. Josselin Aubry.
Mme Elsa Solvignon représentée par M. Kaddour Métir.
Mme Muriel Éthève représentée par M. Antoine Madelin.
M. Philippe Vafiadès représenté par M. Richard Domsps.
Mme Aurélie Million représentée par Mme Jessie Claude.
Mme Marie Giné représentée par M. Jean-Jacques Um.

Mme Annette Perthuis est désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

D94-219400348-20210211-2021-11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/02/2021

Affichage : 15/02/2021



Modification n°1 du PLU – Annexe 3

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son articles L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1, L. 331-2, L. 331-5 et L. 331-15 ;

Vu la délibération n° 2011-119 en date du 15 novembre 2011 instaurant le régime de la taxe d'aménagement à Fresnes et fixant le taux de la part communale à 5% sur l'ensemble du territoire ;

Vu la délibération n° 2018-100 en date du 18 novembre 2018 majorant le taux de la part communale de la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération n° 2019-119 en date du 21 novembre 2019 modifiant les secteurs de majoration de part communale de la taxe d'aménagement ;

Vu le Plan Local d'urbanisme approuvé le 26 juin 2018 ;

Vu le plan de sectorisation ci-annexé ;

Considérant que l'article L. 331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être défini par secteur et majoré jusqu'à 20% si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ;

Considérant que la Commune a identifié dans le rapport de présentation du P.L.U le vieillissement des équipements publics de Fresnes et la nécessité que l'offre d'équipements publics soit en cohérence avec le développement du territoire ;

Considérant que ces travaux, hors travaux d'assainissement, sont rendus nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles qui seront édifiées dans les secteurs sus mentionnés ;

Considérant que la zone UB du P.L.U correspondant aux zones de grandes résidences comporte un patrimoine vieillissant, susceptible d'entraîner des projets de requalification pouvant impliquer une augmentation du nombre de logements ;

Considérant que ces requalifications auront pour conséquence une augmentation substantielle du nombre d'habitants impliquant une pression supplémentaire sur les équipements publics notamment scolaires et périscolaires, il est dès lors nécessaire que la zone UB fasse l'objet d'une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement à 20% ;

Considérant que le secteur de l'orientation d'aménagement et de programmation du Moulin de Bery, comporte un potentiel important de densification avec notamment un secteur de hauteur spécifique à 27 mètres et dont le programme pourra intégrer la création de logements, il est dès lors nécessaire que ce secteur fasse l'objet d'une majoration de la part communale de la taxe d'aménagement à 20% ;

Considérant que certains terrains peuvent être concernés par différents zonages et différents taux, et qu'il est nécessaire d'intégrer l'ensemble des unités foncières concernées au secteur de taxe d'aménagement majorée pour permettre son application ;

Considérant que la carte de sectorisation annexée à la délibération doit faire l'objet d'une correction d'erreur matérielle afin d'intégrer l'îlot situé rue Maurice Ténine – avenue Edouard Herriot, situé en zone UA en secteur de part communale majorés à 20 % ;

Vu l'avis favorable de la commission « ville durable » ;

Modification n°1 du PLU - Annexe 3

Après avoir entendu l'exposé de Madame Marie Leclerc-Bruant, rapporteure,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

Par 30 voix pour - Mme Marie Chavanon, M. Philippe Pallier, Mme Marie Leclerc-Bruant, M. Kaddour Métir, Mme Annette Perthuis, M. Josselin Aubry, Mme Rachida Sadane, M. Régis Oberhauser (représenté), Mme Paule Frachon, M. Mamadou Dramé, Mme Elsa Solvignon (représentée), M. Frédéric Besnier, M. Michel Souillac, M. Christian Caristan, Mme Claire Lefebvre, Mme Brigitte Gautier- Tironneau, M. Philippe Lecomte, Mme Cécilia Vala, Mme Isabelle Dutronc, M. Benoît Legoëdec, M. Yann Pirolli, M. Olivier Guillotin, Mme Véronique Vela-Rodriguez, Mme Émilie Legros, Mme Estelle Leyssenne, M. Julien Baillergeau, Mme Laura Youkana, M. Richard Doms, Mme Muriel Éthève (représentée) et M. Philippe Vafiadès (représenté) - et 5 abstentions - Mme Aurélie Million (représentée), M. Antoine Madelin, Mme Jessie Claude, Mme Marie Giné (représentée) et M. Jean-Jacques Um,

Article 1^{er} - Modifie le taux de la part communale de la taxe d'aménagement selon les modalités suivantes :

Secteur de taux à 20 % : les unités foncières situées dans le secteur des zones UA, UB, UG, UGa, identifiées au plan ci-annexé

Secteur de taux à 5 % : le reste du territoire communal, identifié sur le plan ci-annexé.

Article 2 - La carte annexée à la délibération est corrigée afin d'intégrer l'ilot situé rue Maurice Ténine – avenue Edouard Herriot, situé en zone UA en secteur de part communale majorée à 20 %.

Article 3 - Précise que la majoration de la taxe d'aménagement n'est pas motivée par des travaux sur le réseau d'assainissement collectif.

Article 4 - Précise que la présente délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme.

Article 5 - La présente délibération et le plan ci-joint seront :

- Annexés pour information au Plan Local d'Urbanisme.
- Transmis aux services de l'État.

Pour extrait conforme :
La Maire,



Mme M. CHAVANON

Marie Chavanon



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RÉPONSES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
ET AU PROCÈS-VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

OP
1

Modification n°1

Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21

PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

Avis des Personnes Publiques associées consultées à compter du 10 mai 2021	
Avis de la DRIEA en date du 09 août 2021	
Remarques	Prise en compte
<p>Densité : Mieux démontrer que la baisse de densité permet de conserver l'objectif de réaliser 100 logements par an et continue de répondre aux objectifs du SDRIF.</p> <p>Stationnement : La norme du stationnement des deux roues motorisées est incompatible avec le PDUIF</p> <p>Le PLU doit intégrer une norme pour les zones situées à moins de 500 m des TCSP (réponse intégrée à l'avis Ile de France mobilité)</p>	<p>Densité</p> <p><i>Compatibilité au SDRIF :</i></p> <p>Les objectifs pour 2030 du SDRIF correspondent à une densité comprise entre 92 et 97 logements par hectare de surface urbanisée.</p> <p>En 2012 cette densité était établie à 84,2 lgt/ha et de 86,7 lgt /ha en 2017. Les données actualisée des livraisons de logements permettent de l'établir à 91.7 lgt /ha en 2020.</p> <p>La baisse de la constructibilité sur les secteurs denses ne sera pas un obstacle aux objectifs de densification du SDRIF.</p> <p><i>Objectif de 100 logements / an</i></p> <p>Le PLU prévoit la réalisation de 100 logements sur la période 2017 –25 soit une production totale de 800 logements. Sur la période 2017-2021 la construction de 536 logements a été autorisée (PC purgés – réalisés ou en cours).</p> <p>La modification des objectifs des OAP Tuilerie (30 logements environ restants à programmer) et Moulin de Berny (100 logements) – permet de répondre partiellement à cet objectif.</p> <p>Les modifications portant sur les règles de densités dans les zones UA, UB, UG, UGa impactent la constructibilité à hauteur de 18% - permettant donc de réaliser des immeubles collectifs contribuant à cet objectif.</p>

	<p>Enfin, la présente modification ne concerne pas les ZAC Cerisaie (300 logements environ restant à construire) et Charcot-Zola (50 logements environ restant à construire).</p> <p><i>Modification des documents : Précisions intégrées au rapport de présentation de la modification</i></p>
Avis d'Ile de France mobilité en date du 20 juillet 2021	
Remarques	Prise en compte
<p>Stationnement – normes applicables aux bureaux : Le PDUIF fixe une norme plafond fixée à : 60 m² / m² de surface de plancher à – 500 m du TVM 50 m² / m² de surface de plancher à+ 500 m du TVM</p> <p>La norme du PLU actuel prévoit seulement une norme plafond de 50 m² / m² de surface de plancher pour les constructions situées à + de 500 m du TVM.</p> <p>La norme de production de places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels – elle inclut stationnement automobile et 2 roues motorisés.</p> <p>La modification du PLU prévoyant une surface pour le stationnement des 2 roues motorisés correspondant à 2% de la surface de plancher des constructions surpasse la norme plafond du PDUIF.</p> <p>Stationnement vélo : pour être compatible au PDUIF les normes doivent être renforcées soit dans la procédure actuelle ou lors d'une modification à venir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir des locales poussettes séparées des locaux vélos. - Intégrer une norme pour les établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur. 	<p>Stationnement – normes applicables aux bureaux :</p> <p>Prise en compte du PDUIF en intégrant un plafond de 60 m²/ m² de surface de plancher à – 500 m des transports en communs.</p> <p>Dans cette norme plafond 35% de la surface de stationnement est dédiée aux deux roues motorisés.</p> <p>Stationnement vélo :</p> <p>Dans les constructions d'habitation les locaux poussettes et vélos peuvent être séparés ou commun. S'ils sont communs ils sont augmentés de 5 m² et leur aménagement est optimisé pour permettre l'ensemble des usages.</p> <p>Mise en place d'une norme pour les établissements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur. <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans le règlement du PLU.</i></p>

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23 juillet 2021

Remarques	Prise en compte
<p>Densité : Préconisation d'une baisse d'emprise au sol plus importante en zone UE (35%) pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.</p> <p>OAP Moulin de Berny : expliciter la raison pour laquelle le bassin de rétention n'est plus précisé comme « enterré ». Il ne doit pas porter atteinte aux abords du Château de Berny</p> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande de clarification sur la définition d'attique - Proposition d'intégrer une règle pour prévoir un bardage autour des édicules techniques en toiture - Proposition d'intégrer une disposition pour permettre le passage de la faune à travers les clôtures <p>Proposition d'intégrer les règles suivantes pour les nouveaux ensembles protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction des extensions et véranda côté rue - Interdiction d'isolation thermique par l'extérieur - Les occultations doivent correspondre à la typologie de chaque construction (exemple interdire les volets roulants) - Interdire le PVC pour les menuiseries, volets, clôtures - Le dessin originel des menuiseries devrait être respecté - Les châssis de toit devraient respecter une dimension de 80cmx100m et être encastrés sans volet roulants - Les modénatures des édifices doivent être conservées - Les panneaux solaires ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. - Les arbres remarquables et les perspectives visuelles doivent être protégés - La résidence de la Peupleraie devrait être intégrée aux éléments repérés. 	<p>Densité : En zone UE de coefficient d'emprise au sol maximal est porté à 30 % pour les terrains supérieurs à 400 m². Le retrait minimum pour l'implantation des constructions vis-à-vis de la limite de fond de parcelle est porté à 8 m pour mieux préserver les cœurs d'îlots.</p> <p>OAP Moulin de Berny : Le projet de bassin de rétention est situé en dehors du périmètre de protection de la façade du Château de Berny. Une disposition de l'OAP précise la nécessité d'intégration paysagère pour le projet bassin de rétention</p> <p>Règlement : Les remarques suivantes sont retenues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarification de la définition d'attique - Intégration d'une règle pour prévoir un bardage autour des édicules techniques en toiture - Intégration une disposition pour permettre le passage de la faune à travers les clôtures - Intégration de la Résidence de la Peupleraie dans le patrimoine bâti remarquable - Intégration d'une recommandation afin de préserver les modénatures et menuiseries du patrimoine bâti remarquable <p>Le reste des propositions rendent difficile l'adaptation des logements, notamment en matière d'amélioration énergétique et ne sont dès lors pas retenues.</p>

<p>Plan de zonage : correction d'une erreur matérielle relative à l'article protégeant les bâtiments remarquables</p>	<p>Plan de zonage : correction d'une erreur matérielle relative à l'article protégeant les bâtiments remarquables</p> <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans le règlement et le plan de zonage du PLU.</i></p>
<p>Avis de la Commune de Wissous en date du 7 juillet 2021</p>	
<p>Avis favorable</p>	
<p>Avis de la Chambre du commerce et de l'industrie du Val-de-Marne en date du 8 juin 2021</p>	
<p>Avis favorable</p>	
<p>Avis de la RATP en date du 16 septembre 2021</p>	
<p>Avis sans demandes de modification du projet de PLU</p>	
<p>Avis du Conseil Départemental en date du 7 octobre 2021</p>	
<p>L'avis du Conseil Départemental est parvenu le 11 octobre 2021, dans un délai postérieur à l'enquête publique et ne peut de ce fait être pris en compte.</p>	

Recommandations du Commissaire Enquêteur	
Recommandations	Prise en compte
Renforcer l'interdiction de construire en fond de parcelle en secteur pavillonnaire en étudiant le passage d'un retrait de 4 m à 8 m pour renforcer la protection des cœurs d'îlots.	<p>Prise en compte de cette recommandation.</p> <p>En zone UE, le retrait minimum pour l'implantation des constructions vis-à-vis de la limite de fond de parcelle est porté à 8 m.</p> <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans le règlement</i></p>
Moduler en zone UE le taux d'emprise au sol selon la taille des terrains.	<p>Prise en compte de cette recommandation.</p> <p>En zone UE, les terrains d'une superficie supérieure à 400 m² ne peuvent excéder 30 % d'emprise au sol.</p> <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans le règlement</i></p>
Préciser dans le règlement des zones concernées la possibilité pour les projets de construction de déroger à certaines règles d'implantation à l'alignement pour prendre en compte la préservation des arbres remarquables.	<p>Le PLU n'identifie pas d'arbres remarquables toutefois, les zones UA, UG, Uga, comportent des dérogations d'implantations pour préserver les arbres d'alignement.</p> <p>Pour l'ensemble des zones la préservation des arbres existants est préconisée.</p>
Etudier les mesures de protection des maisons présentant un intérêt patrimonial particulier comme les 2 maisons d'architecture des années 30 situées au 12-14 rue Henri Barbusse	<p>Prise en compte de cette recommandation.</p> <p>Les 2 maisons d'architecture des années 30 situées au 12-14 rue Henri Barbusse sont intégrées dans le patrimoine bâti remarquable.</p> <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans le règlement</i></p>

<p>Prévoir la possibilité d'augmenter la distance entre les constructions et l'alignement actuellement de 4m minimum pour permettre un stationnement devant les habitations.</p>	<p>Au regard des dispositions existantes du PLU, cette modification d'apparaît pas nécessaire :</p> <p>En zone UE, l'implantation des constructions à 4 m minimum de l'alignement n'interdit pas un recul supérieur</p> <p>La modification prévoit une norme de taille de place de stationnement (5 m x 3 m) pour permettre la réalisation de places utilisables.</p>
<p>Préciser ultérieurement dans le PLU si le bassin de Berny sera enterré ou semi-enterré.</p>	<p>Prise en compte de cette recommandation.</p> <p>La rédaction de cette disposition de l'OAP du Moulin de Berny a pour vocation à faciliter la mise en œuvre du futur projet de bassin de rétention.</p> <p>Une disposition de l'OAP précise la nécessité d'intégration paysagère pour le projet bassin de rétention</p> <p><i>Modification des documents : modifications intégrées dans l'OAP du Moulin de Berny</i></p>
<p>Evaluer dans le rapport de présentation les besoins actuels et futurs des populations de Fresnes (et tout particulièrement de Fresnes Nord) en matière de déplacement et de transport.</p>	<p>Cette étude sera réalisée dans le cadre du futur plan des mobilités.</p>
<p>Etudier l'ensemble des moyens nécessaires pour réduire la fracture entre le Nord et le Sud de la ville de Fresnes</p>	<p>La lutte contre cette rupture urbaine est un objectif constant des politiques publiques de la Commune</p> <p>Toutefois le cadre de la modification du PLU n'est pas adapté à répondre à cet enjeu</p>

RAPPORT DE PRESENTATION FRESNES

1A - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

SOMMAIRE

Sommaire	5		
1. Contexte et objectifs de l'élaboration du PLU	6		
Contexte et objectif de la révision du PLU.....	6		
Situation de Fresnes	7		
Un ancrage fort dans le sud francilien	7		
Une commune intégrée dans le périmètre de la Vallée Scientifique de la Bièvre (VSB)	8		
Un nouvel établissement public territorial en adéquation avec la réalité fresnoise	8		
2. Des besoins à prendre en compte, pour un projet de territoire durable	9		
Démographie et habitat : des objectifs de développement continu	9		
Une dynamique économique à soutenir.....	18		
Fresnes, une commune à connecter aux projets de transports	28		
Des équipements et services, un atout à confirmer	37		
Se prémunir des risques et nuisances	42		
Une gestion optimisée de l'eau et des déchets	51		
Vers des bilans énergétiques vertueux.....	66		
3. Une Trame Verte à conforter, un cadre de vie à affirmer	75		
Une trame verte et bleue urbaine à redécouvrir en lien avec les vallées de la Bièvre et du Ru de Rungis	75		
Des atouts paysagers et patrimoniaux à valoriser	91		
Une morphologie urbaine mosaïque et fragmentée	99		
4. Des potentialités à saisir, pour une attractivité renforcée	110		
Déclinaison des documents cadres et enjeux.....	110		
Mode d'occupation du sol 2012	111		
Potentiel foncier, un devenir à encadrer	112		
Des perspectives d'évolutions engagées	113		
Scénariis de développement	114		
Un équilibre entre projets et maintien de l'identité et du cadre de vie	119		

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA REVISION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fresnes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2009. Depuis, plusieurs modifications ont été menées en 2011 et 2012.

Le contexte législatif a évolué depuis les années 2000 et impose désormais de prendre en compte de **nouveaux enjeux liés à l'environnement**, au développement durable et **d'intégrer de nouveaux outils dans le PLU** (loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite **loi « Grenelle II »** promulguée le 12 juillet 2010, ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite **loi « ALUR »**, promulguée le 26 mars 2014).

En outre, l'étude de prospective urbaine Fresnes 2030, menée en amont de l'élaboration du PLU, a donné l'occasion de travailler en concertation avec les habitants de Fresnes sur le devenir de la ville à travers la définition de grands projets urbains. Cette large opération de concertation menée auprès des habitants a permis d'amorcer des réflexions autour de la question : « quels objectifs se fixer à 15 ans pour orienter les actions de la Ville, construire un cadre cohérent pour les opérations d'aménagement à venir et proposer de nouvelles perspectives de développement ». Cette étude, dans un contexte métropolitain en évolution, a permis de définir des secteurs stratégiques de développement du territoire.

Des nouveaux projets sont alors envisagés pour l'évolution du tissu urbain et l'amélioration de la qualité de vie sur Fresnes, qui vont avoir un impact sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de s'appuyer sur ces projets

pour **favoriser un développement urbain cohérent, mixte et équilibré** tout préservant les ambiances apaisées qui caractérisent Fresnes.

Le 17 septembre 2015, la commune a décidé de lancer la révision Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de répondre notamment aux objectifs de :

- ✓ Poursuivre et organiser un renouvellement urbain orienté sur la reconstruction des équipements prévus au programme de campagne de 2014, notamment des équipements scolaires et petite enfance.
- ✓ Poursuivre la construction d'une offre de logements diversifiés, répondant aux besoins des Fresnois et aux exigences démographiques ; tout en préservant le caractère pavillonnaire des quartiers d'habitat individuel.
- ✓ Améliorer le cadre de vie des Fresnois, renforcer l'attractivité et l'image de la commune grâce à des projets de requalification des espaces publics.
- ✓ Contribuer à la valorisation et à la préservation des espaces verts, des paysages naturels ; ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue.
- ✓ Repenser les déplacements (voitures, vélo, piéton) : renforcer les déplacements doux à l'intérieur de la commune et optimiser le rabattement des lignes de bus depuis Fresnes vers les gares du Grand Paris Express.
- ✓ Favoriser la pérennisation et le développement des commerces dans tous les quartiers de la Ville.
- ✓ Contribuer au maintien et au développement économique, en particulier des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des entreprises de l'économie sociale et solidaire.

Le présent document constitue le diagnostic du territoire. Il correspond à la première partie du rapport de présentation du PLU de Fresnes.

SITUATION DE FRESNES

Fresnes est une commune de l'agglomération parisienne, située à moins de 10 kilomètres au sud de Paris et à environ 15 kilomètres de Créteil.

Commune du Val de Marne, Fresnes est implantée à l'extrémité sud-ouest du département, elle jouxte ainsi les départements des Hauts de Seine à l'ouest et de l'Essonne au sud.

Fresnes est limitrophe des communes suivantes :

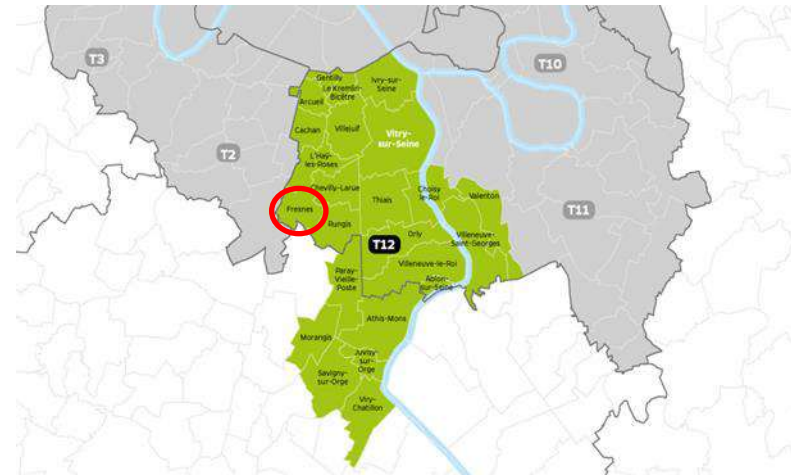
- pour le Val de Marne (94) : l'Hây-les-Roses, au Nord-Est, Chevilly-Larue, à l'ouest, Rungis au Sud-Est.
- pour l'Essonne (91) : Wissous, au sud;
- pour les Hauts de Seine (92) : Antony, à l'ouest.

La ville est au croisement d'un réseau routier dense :

- axes routiers majeurs : la RN 186 longe l'A86 sur un axe est-ouest et de nombreuses départementales assurent des liaisons nord-sud,
- axes autoroutiers : l'A6 (Paris-Lyon) forme une emprise imposante à l'est de la commune; l'A86 coupe la commune en une partie nord et une partie sud. Ces voies assurent des liaisons avec : l'A10 (Paris, Orléans, Bordeaux, Poitiers) et la RN20 (Paris-Orléans),
- à proximité : de l'aéroport d'Orly, des lignes de RER B (Roissy – Saint-Rémy-les-Chevreuse) et C (Massy-Palaiseau – Orly et Paris-Austerlitz) et de la gare TGV de Massy-Palaiseau.

UN ANCRAGE FORT DANS LE SUD FRANCILIEN

Au sein de la Métropole, Fresnes est une ville au carrefour de différents territoires.



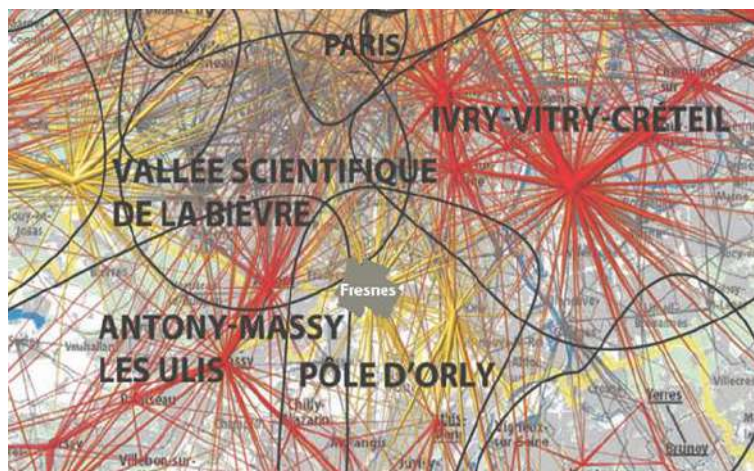
Périmètre de l'EPT T12 en décembre 2015, source: le journal du Grand Paris

La commune de Fresnes bénéficie d'une situation géographique privilégiée au Sud de Paris, à l'Ouest de l'Etablissement Public Territorial (EPT) T12 « Grand-Orly Val-de-Bière Seine-Amont », à proximité des pôles d'emplois d'Orly-Rungis, Créteil et Massy. La proximité d'infrastructures de transport structurantes pour la région, à la fois axes routiers et transports en commun, permet depuis Fresnes un accès rapide au reste du territoire francilien.

La commune est par ailleurs au carrefour de trois bassins de vie majeurs : la Vallée Scientifique de la Bièvre qui compte plus de 580 000 habitants, le bassin de vie Antony-Massy-Les Ulis avec 240 000 habitants et le Pôle d'Orly qui regroupe 330 000 habitants.

UNE COMMUNE INTEGREE DANS LE PERIMETRE DE LA VALLEE SCIENTIFIQUE DE LA BIEVRE (VSB)

La Vallée Scientifique de la Bièvre est une maille cohérente (physique et urbaine) de la métropole parisienne, entre Paris, Saclay, Seine-Amont et Val-de-Seine. Ce territoire regroupe 600 000 habitants et 4 EPCI au sein d'une communauté de projets transversaux dans les domaines de la santé, le développement urbain et économique. L'objectif de cette entité est d'assurer une mise en cohérence et en réseau de projets complémentaires pour positionner le territoire dans la dynamique métropolitaine.



Carte des bassins de vie selon les flux domicile-travail, source : Devillers et Associés

UN NOUVEL ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL EN ADEQUATION AVEC LA REALITE FRESNOISE

Les Etablissements Publics Territoriaux (EPT) sont des structures administratives ayant le statut d'EPCI créées au 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris (MGP). Toutes les intercommunalités qui existaient alors sur le territoire du Grand Paris ont disparu et leurs villes ont intégré l'un de ces territoires. Parmi les 12 nouveaux EPT, le T12, dont Fresnes fait partie, regroupe 3 EPCI (Communauté d'Agglomération (CA) Val de Bièvre, CA Seine Amont, CA Les Portes de l'Essonne), 24 communes et près de 680 000 habitants. Le T12 représente le plus grand territoire de la Métropole du Grand Paris en superficie (123km²) et le 2^{ème} en termes de population (après Paris).

Les établissements publics territoriaux disposent d'une dizaine de compétences auparavant exercées par les villes ou leurs intercommunalités, qui leurs seront progressivement transférées d'ici 2018 et concernent principalement les domaines de l'aménagement, du développement économique et de l'habitat.

2. DES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE, POUR UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

2.1. DEMOGRAPHIE ET HABITAT : DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT CONTINUS

1.1.1 QUE DISENT LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ?

La révision du PLU s'inscrit dans un cadre règlementaire global dont il faut tenir compte. Des orientations de rang supérieur s'appliquent au PLU, soit dans un régime de compatibilité ou via une « prise en compte ».

CDT CAMPUS SCIENCES ET SANTE

Les Contrats de Développement Territorial (CDT) sont élaborés sous l'égide du Préfet de la Région Ile-de-France. Ils définissent les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipements, de développement commercial, de développement économique et culturel. Chaque contrat doit porter sur le développement d'un territoire constitué d'une ou de plusieurs communes, d'un seul tenant et sans enclave. Le contrat fixe la liste des communes concernées.

Les Contrats de Développement Territorial devront notamment être en mesure de contribuer :

- A la construction d'un volume de logements ambitieux (70 000 logements par an en Ile-de-France),

- A l'amélioration notable du cadre de vie des habitants, par une diminution des nuisances sonores liées aux infrastructures, une qualité urbaine et architecturale et une offre accrue d'espaces verts.

La ville de Fresnes est incluse dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) Campus Sciences et Santé signé avec l'Etat le 29 octobre 2013 qui regroupe 7 autres communes : Arcueil, Cachan, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif, l'Haÿ-les-Roses et Bagneux (Hauts-de-Seine).

Le CDT préconise la production annuelle de 1 700 logements pendant 15 ans dont 1 350 à l'échelle de l'ex CA du Val de Bièvre (CAVB) avec une part d'au moins 36% de logements sociaux.

PLH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU VAL DE BIEVRE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ex CAVB a été approuvé en 2009. Ses orientations ont cependant été mises à jour en 2015. Entre 2010 et 2015, le PLH de la CA du Val de Bièvre affichait pour objectif chiffré la production de 1 226 logements par an, objectif qui a été atteint.

Pour la prolongation du Programme Local de l'Habitat 2016-2017, les objectifs du CDT Campus Sciences et Santé, conformes à la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL), seront suivis. Ils préconisent un rythme de production de 1 350 logements neufs par an, dont 200 logements/an à Fresnes. La programmation de logements à horizon 2021 sera également suivie et actualisée dans le cadre du travail du PLH afin d'évaluer la capacité du territoire à soutenir le rythme de 1 350 logements/an à l'issue du PLH.

Le PLH de l'ex CAVB comporte également des objectifs qualitatifs en matière de logement et préconise le développement d'une offre pour tous avec :

- Une production et un maintien du taux de logement social à 36% minimum à l'échelle du territoire communautaire
- Le suivi et l'incitation à la production de PLAI-familiaux dans des objectifs
- La contribution à une meilleure répartition des différents logements sociaux (PLUS, PLS et PLAI notamment familiaux) et de typologies de logements pour une offre adaptée à la demande locale en veillant aux équilibres entre communes.

Le PLH tente également à créer une offre adaptée aux besoins spécifiques et maintient l'orientation de réaliser 33% de logements dédiés dans la réflexion sur la programmation à engager après 2017.

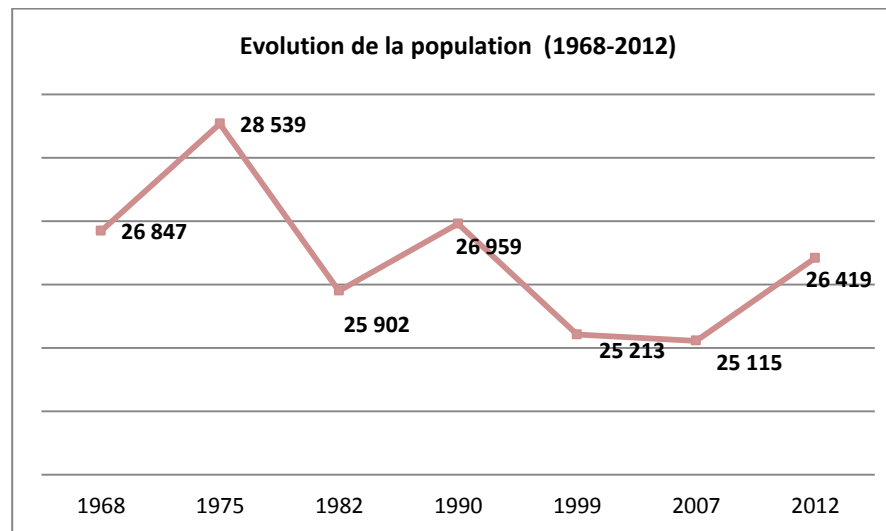
1.1.2 UNE ATTRACTIVITE TERRITORIALE A PERENNISER

UN ESSOR RECENT DE LA POPULATION QUI DECOULE D'UN SOLDE NATUREL POSITIF ET D'UN SOLDE MIGRATOIRE ALLANT VERS L'EQUILIBRE

Depuis 1990, Fresnes a connu une croissance démographique irrégulière, alternant des phases positives et négatives.

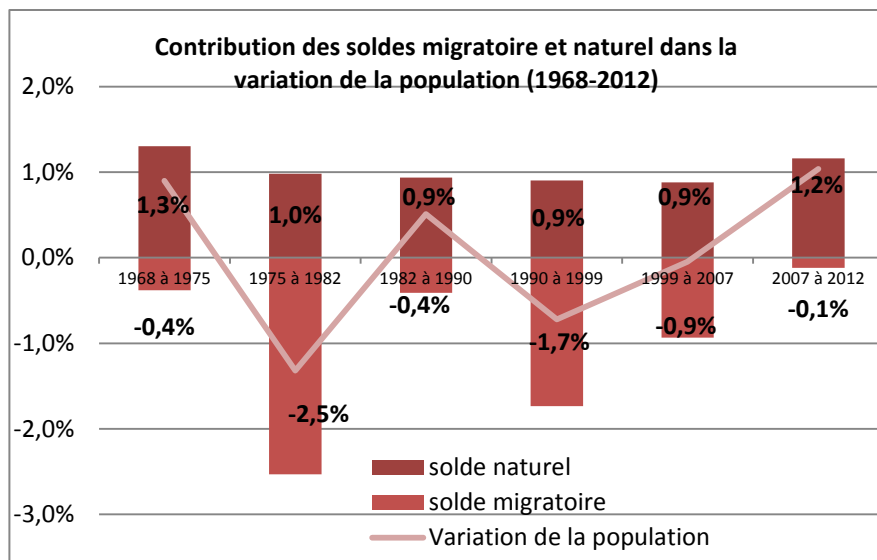
La ville est touchée par une baisse de la population significative de -6,5% entre 1990 et 1999, puis par une baisse moins importante entre 1999 et 2007 qui tend vers une stagnation (-0,4%).

Entre 2007 et 2012, la croissance démographique connaît un nouvel essor et s'élève à +5,2%, soit une croissance annuelle de 1%.



Source : INSEE 2012

Cet essor récent découle d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire allant vers l'équilibre. Positif depuis 1968 et stable entre 1982 et 2007 (+0,9%), le solde naturel a atteint un taux plus élevé entre 2007 et 2012 avec 1,2%. Sur l'ensemble des périodes observées, le solde migratoire de la commune est resté négatif mais entre 2007 et 2012 il s'est rapproché de 0 indiquant un équilibre entre les entrées et les sorties sur le territoire.



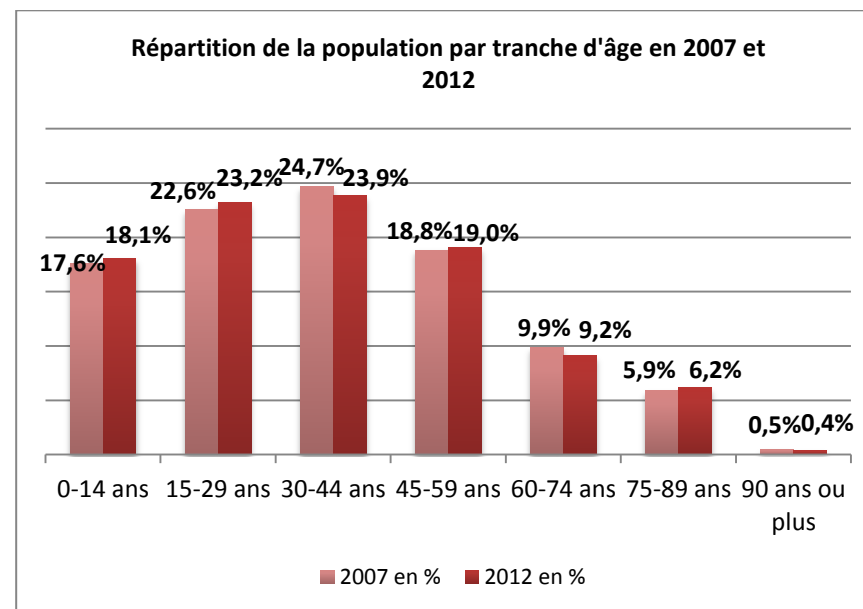
Source : INSEE 2012

UNE POPULATION QUI RAJEUNIT

Entre 2007 et 2012, Fresnes a connu un rajeunissement de sa population avec un indice de jeunesse (rapport entre le nombre d'individus de moins de 20 ans et de 60 ans et plus) passé de 1,43 à 1,51. La part des moins de 30 ans est en hausse et atteint 41,3% en 2012 contre 40,2% en 2007.

En revanche, la part des 30-60 ans a diminué, passant de 43,5% en 2007 à 42,9%, avec une légère baisse des 30-44 ans et une légère augmentation des 45-59 ans. La part des plus de 60 ans est également en baisse (16,3% en 2007 contre 15,8% en 2012)

Ces tranches d'âges représentatives de la population fresnoise reflètent notamment l'arrivée de jeunes couples dans la période précédente cherchant une vie plus retirée de la capitale.



Source : INSEE 2012

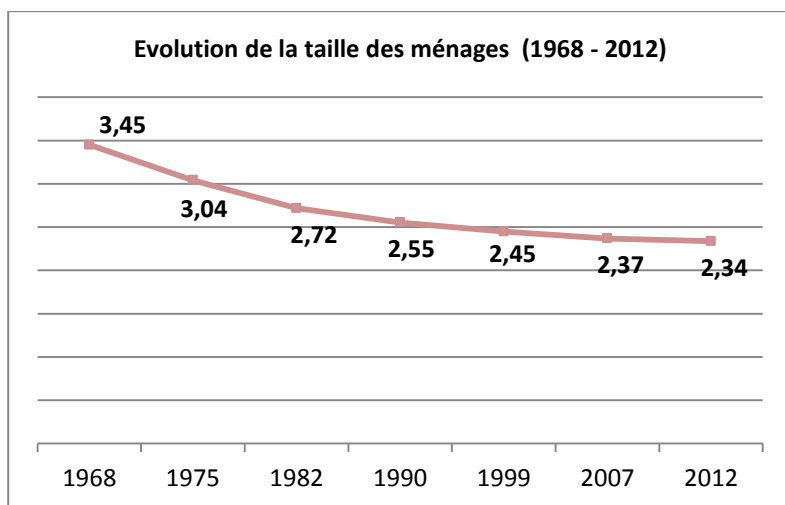
UN PHENOMENE DE DESERREMENT DES MENAGES MAIS UNE MAJORITE DE COUPLES AVEC ENFANT(S)

L'évolution des caractéristiques des ménages fresnois s'inscrit dans les tendances observées sur le département.

A l'instar de nombreuses communes, Fresnes connaît une diminution de la taille de ses ménages, ou « desserrement des ménages ». Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- la fragilisation des unions (d'où l'augmentation de ménages d'une personne) ;
- l'accroissement de l'espérance de vie ;
- la décohabitation des jeunes (jeunes quittant le domicile familial).

On constate ainsi une baisse importante de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 1982, suivie d'une diminution régulière et d'une tendance à la stagnation depuis 2007. En 2012, Fresnes et le Département compte en moyenne 2,3 personnes par ménage.

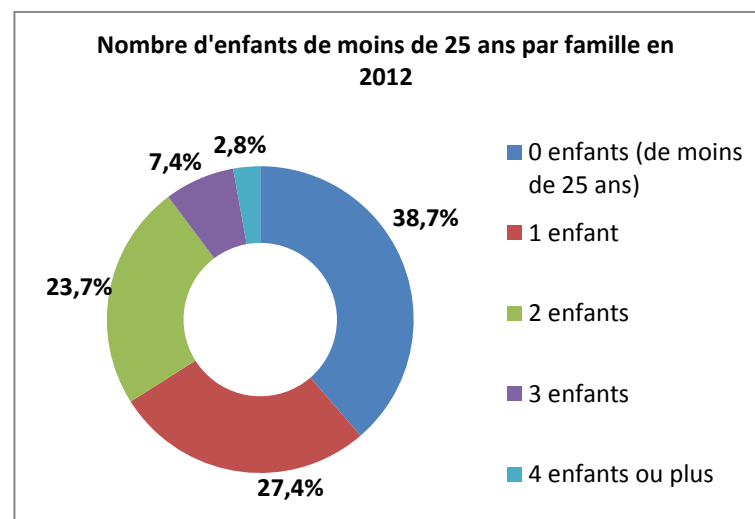


Source : INSEE 2012

Le desserrement des ménages constaté implique de nouveaux besoins en logements puisque pour une même population, le besoin en logements

augmente. S'agissant de Fresnes, on peut considérer que ce sont plutôt les logements de type T2 ou T3 qui sont recherchés par les petits ménages.

Par ailleurs, en 2012, la majorité des ménages fresnois sont des familles (63,1%) et 45,7% de ces familles sont des couples avec enfant(s). Parmi ces dernières, 51,1% ont un 1 ou 2 enfant(s) de moins de 25 ans et seulement 10,2% en ont plus de 3.



Source : INSEE 2012

On constate toutefois une augmentation de la part des ménages d'une personne et des familles monoparentales. Ainsi, 33,6% des ménages fresnois sont composés d'une seule personne en 2012 contre 32% en 2007. Dans le Val-de-Marne, on compte 34,8% de ménages d'une personne en 2012. Sur la même période, la part de familles monoparentales est passée de 19% à 21,3%. Elle atteint 19,2% en 2012 dans le département.

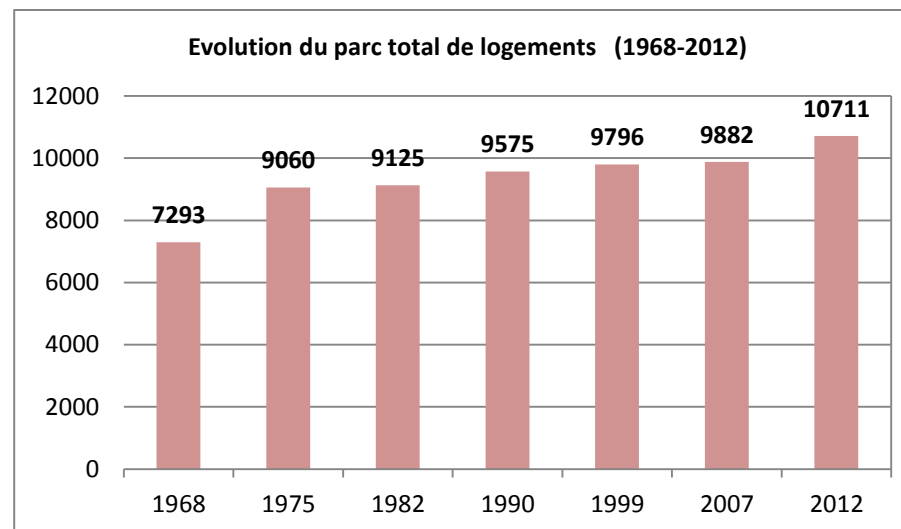
DES REVENUS DANS LA MOYENNE REGIONALE

La population communale se caractérise par une augmentation de la part des ménages aisés, mais des revenus médians qui restent intermédiaires. La part de ménages fiscaux imposés (76,1%) est supérieure à celle du département (72,9%), ainsi que la médiane de revenu disponible par unité de consommation qui atteint 21 896€ à Fresnes contre 21 359€ dans le département.

1.1.3 UN PARC DE LOGEMENT EN CROISSANCE REGULIERE

Depuis 1968, le nombre de logements et de résidences principales est en évolution constante. Au total, une augmentation de 34% du parc de logements est enregistrée entre 1968 et 2012, soit 3 736 logements construits sur cette période. Cependant, la commune a connu des différences d'évolution du parc de logements :

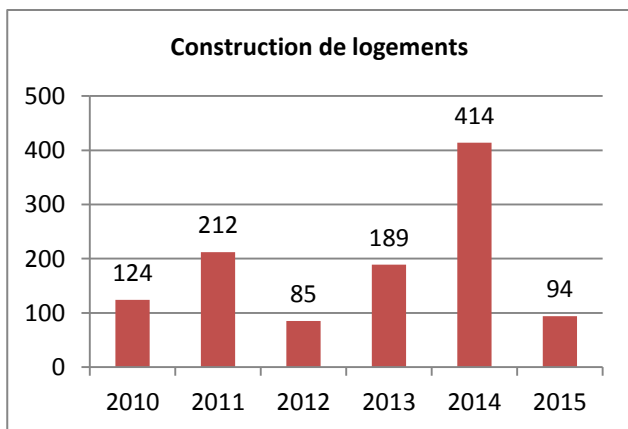
En 2012, la commune compte 10 711 logements après avoir connu une hausse de son parc de 8,4% pour la période 2007-2012 contre +0,9% entre 1999 et 2007.



Source : INSEE 2012

Ces chiffres témoignent en partie du rythme de livraisons qui s'est accéléré durant la période du PLH (2010-2015), pendant laquelle 1 118 logements ont été livrés dont 54% de logements sociaux. Cette production comprend notamment la livraison de la résidence ADOMA de 152 logements conventionnés social, ce qui explique ce fort taux de logements sociaux. Entre 2016 et 2021, la commune a programmé 1 506 logements supplémentaires, soit 251 logements/an avec 59% de logements sociaux. Il s'agit d'opérations identifiées ou prévues, ce prévisionnel peut varier.

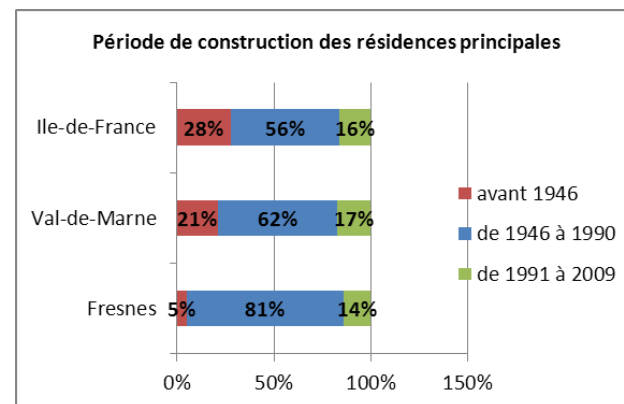
D'autre part, il est à noter que 35,6% de logements locatifs sociaux identifiés comme énergivores seront rénovés avant 2020 selon la loi Grenelle II (Source : DRIEA Ile-de-France).



Source : Bilan du PLH

Le parc de logements fresnois compte une majorité de logements collectifs de grande taille, avec 86% de logements collectifs. Le parc de logements individuels (14%, quartier pavillonnaire) constitue un enjeu essentiel, entre qualité de vie à préserver et possibilité de mutation et de densification. Par ailleurs, à l'échelle de la commune, 48% du parc de résidences principale sont des T4 et plus.

Enfin, le parc fresnois est largement issu des Trente glorieuses avec 81% des résidences principales qui ont été construites en 1946 et 1990.



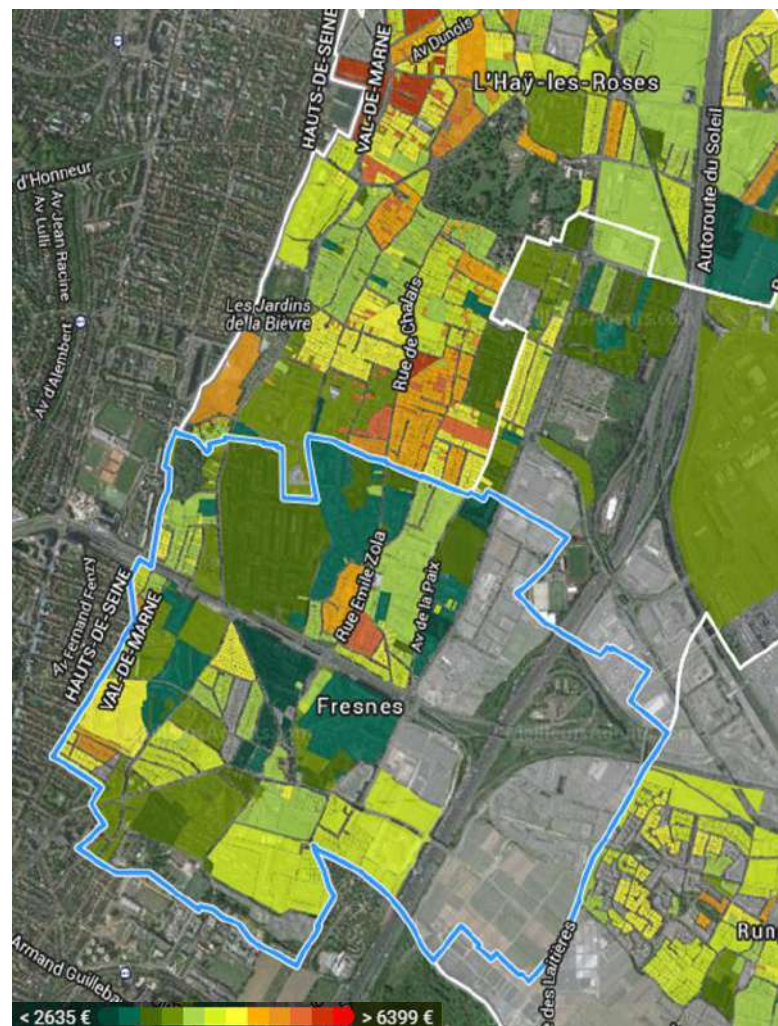
Source : INSEE 2012

1.1.4 UN MARCHÉ ABORDABLE

Selon clameur.fr, les biens sur le marché de la location à Fresnes comptent une surface moyenne habitable de 51,4m² en 2015 et sont loués à 15,3€/m² contre 16,6€/m² sur l'ensemble de la CA Val de Bièvre. Les biens loués sont occupés en moyenne 43,4 mois et le taux de mobilité résidentielle s'élève à 27,7%.

Les biens mis à la vente ont un prix moyen de 3 197€/m² pour un appartement et 4 053€/m² pour une maison.

Ce marché « abordable », comparé à Paris et aux communes de la petite couronne, est à relativiser au vu des différences de prix au sein même du territoire.



Source : lesmeilleursagents.com

1.1.5 UNE PRISE EN COMPTE GRANDISSANTE DES BESOINS SPECIFIQUES

Fresnes compte sur son territoire plusieurs structures d'hébergement spécifique et dispose d'un nombre de places généralement supérieur à la moyenne départementale et régionale pour tous les publics. Ainsi, 88 places en hébergement d'urgence sont à mises disposition pour les ménages précaires, soit un taux d'équipement de 5,5 places pour 1 000 personnes de 20 à 60 ans, contre 2,5 en Île-de-France. La commune dispose également d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 69 places, soit 39,5 places pour 1 000 personnes de 75 ans ou plus, contre 55 dans le Val-de-Marne et 70 en Île-de-France. 42 places en foyer sont destinées aux personnes handicapées garantissant un taux d'équipement de 2,6 places pour 1 000 habitants, soit plus de 3 fois plus qu'en Île-de-France (0,5‰) et dans le département (0,3‰). La commune compte également 159 places en Foyer jeunes travailleurs, 266 places en Foyer travailleurs migrants et 2 places d'urgence pour les vagabonds et ex-détenus.

Malgré un taux de logements sociaux conforme à la loi SRU, celui-ci a progressé depuis 2005 de 25% à 34% en 2014. Au 1^{er} janvier 2015, la commune dénombre 3 190 logements sociaux sur son territoire dont 23% de T&-T2 et 69% des T3-4, alors que la demande est orientée vers les logements de petite taille (47% des demandeurs souhaitent un T1 ou un T2). La pression de la demande sur les T1 est la plus forte avec 12 demandes pour 1 attribution en 2012. Relativement à l'Île-de-France, la pression sur le parc social fresnois est relativement faible avec 4 demandes pour une attribution contre 7 dans la région.

Type de logement	Nombre de logements sociaux au 01/01/2014	Répartition du parc par typologie	Nombre de demandes de logements en attente au 31/12/2013	Nombre de logements attribués en 2014	Pression sur le parc social (ratio demandes/attribution)
T1	102	3%	208	17	12
T2	622	20%	408	106	4
T3	1201	39%	382	126	3
T4	914	30%	291	70	4
T5 et +	209	7%	31	25	1
TOTAL	3048	100%	1320	344	4
				Île-de-France	7
				France	4

Source : INSEE 2012

Afin de compléter cette offre, la commune a engagé la construction d'une résidence jeunes dans la ZAC de la Cerisaie comptant 119 logements dont 83 PLUS et 36 en PLAI, ainsi qu'un foyer jeunes travailleurs de 136 places. La livraison des deux bâtiments est prévue pour 2016.

1.1.6 DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none">➤ Répondre aux objectifs des documents supra-communaux➤ Répondre aux besoins de la population actuelle et future par le développement du parc de logements complet	<ul style="list-style-type: none">• Assurer un objectif de constructions et de rénovations neuves répondant aux obligations du SDRIF et du PLH• Renforcer l’attractivité territoriale pour maintenir une croissance démographique positive• Développer une offre diversifiée et attractive qui permettent la réalisation d’un parcours résidentiel complet sur la commune• Accompagner les besoins liés au desserrement des ménages en développant une offre en petits et moyens logements• Soutenir la réalisation de petits logements (T1/T2) pour répondre à une demande croissante• Anticiper les demandes liées au vieillissement de la population en proposant des logements adaptés au maintien des personnes âgées à domicile

2.2. UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE A SOUTENIR

1.2.1 QUE DISENT LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?

CDT CAMPUS SCIENCES ET SANTE

Le Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé identifie 3 enjeux économiques majeurs pour le CDT :

- Développement du Campus Santé et Biotechnologie
- Développement des PME/PMI technologique
- Maintien de la diversité économique et sociale du territoire

LE PLAN STRATEGIQUE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (PSDE)

Les orientations départementales en matière de développement économique ont été renouvelées le 28 janvier 2013 avec l'adoption d'un nouveau Plan stratégique de développement économique (PSDE). Le PSDE est le document d'orientation du Conseil départemental en matière de développement économique. Il définit les trois ambitions qui guident la politique départementale de développement économique :

- favoriser l'emploi de tous les Val-de-Marnais à travers une économie diversifiée
- positionner le Val-de-Marne en garantissant un développement territorial équilibré
- contribuer à la structuration et au développement d'une nouvelle forme d'économie, plus durable, solidaire et responsable.

PACTE POUR LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DE LA CA DE VAL DE BIEVRE (2014-2017)

Le Pacte pour le développement du territoire de la CA de Val de Bièvre est un plan d'action économique qui s'inscrit dans la dynamique du Grand Paris et contribue de manière opérationnelle aux orientations proposées dans le CDT Campus Sciences et Santé. Le pacte définit 16 actions opérationnelles guidant la stratégie économique de la CA sur une période de 3 ans. Cette politique s'appuie sur 6 leviers principaux:

1. Accompagner la création et le développement endogène d'activités et d'emplois
2. Filières prioritaires: soutenir le développement de l'économie numérique et consolider le bioparc Cancer Campus
3. Faciliter l'impact positif des grands travaux sur l'emploi et l'économie locale
4. Soutenir l'économie sociale et solidaire
5. Agir pour l'insertion professionnelle et en faveur de l'accès à l'emploi local et des habitants
6. Le Plan Local de Déplacements (PLD)

1.2.2 FRESNES, UNE VILLE RESIDENTIELLE, UN BASSIN DE MAIN D'ŒUVRE

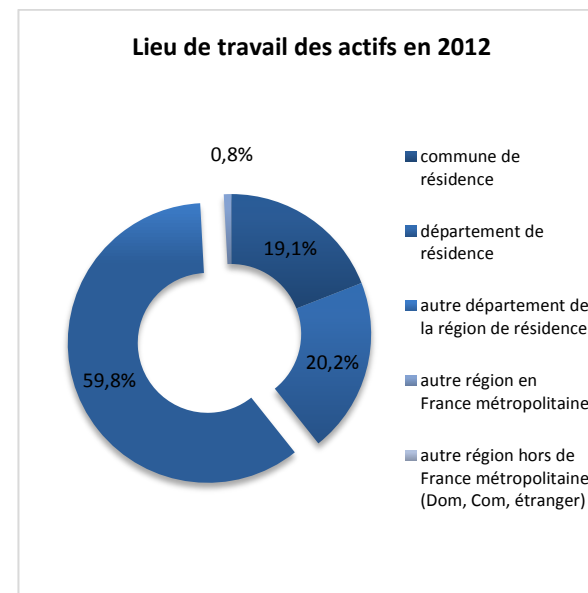
En tant que ville résidentielle, Fresnes fait figure de bassin de main d'œuvre et compte 18 402 actifs en 2013. Ce chiffre est en hausse de 3,6% depuis 2008 (17 760). Pendant la même période, cette hausse du nombre d'actifs s'est accompagnée d'une augmentation du nombre d'emplois de 4,8% (+330 emplois) pour atteindre un total de 7 521 emplois en 2013. L'augmentation de la population active sur la commune est synonyme d'augmentation du taux d'activité (nombre d'actifs 15-64 ans/population 15-64 ans) de 68,6% en 2007 à 69,3%. Cette hausse est liée à l'arrivée de nombreux actifs sur cette période et tend à rejoindre le niveau de la CA Val de Bièvre (73,6%). Toutefois, le taux d'emploi (nombre d'emplois/nombre d'actifs) reste faible et connaît une légère baisse entre 2007 (0,57) et 2012 (0,56). Cette diminution est la conséquence d'une augmentation plus importante de la population active par rapport au nombre d'emplois sur la commune. A l'échelle de la CA Val de Bièvre, le taux d'emploi est plus important (0,78 en 2012).

	Fresnes	CA Val de Bièvre	Val-de-Marne
Taux d'activité	69,3%	73,6%	75,8%
Taux d'emploi	0,56	0,78	0,76
Taux de chômage	8,3%	12,6%	12,3%

Source : INSEE 2012

Comme de nombreuses communes franciliennes, les actifs fresnois travaillent en majorité en dehors du territoire communal (80,9% des actifs en 2012). Parmi ces derniers, seulement 20,2% travaillent dans le Val-de-Marne et 59,8% dans un

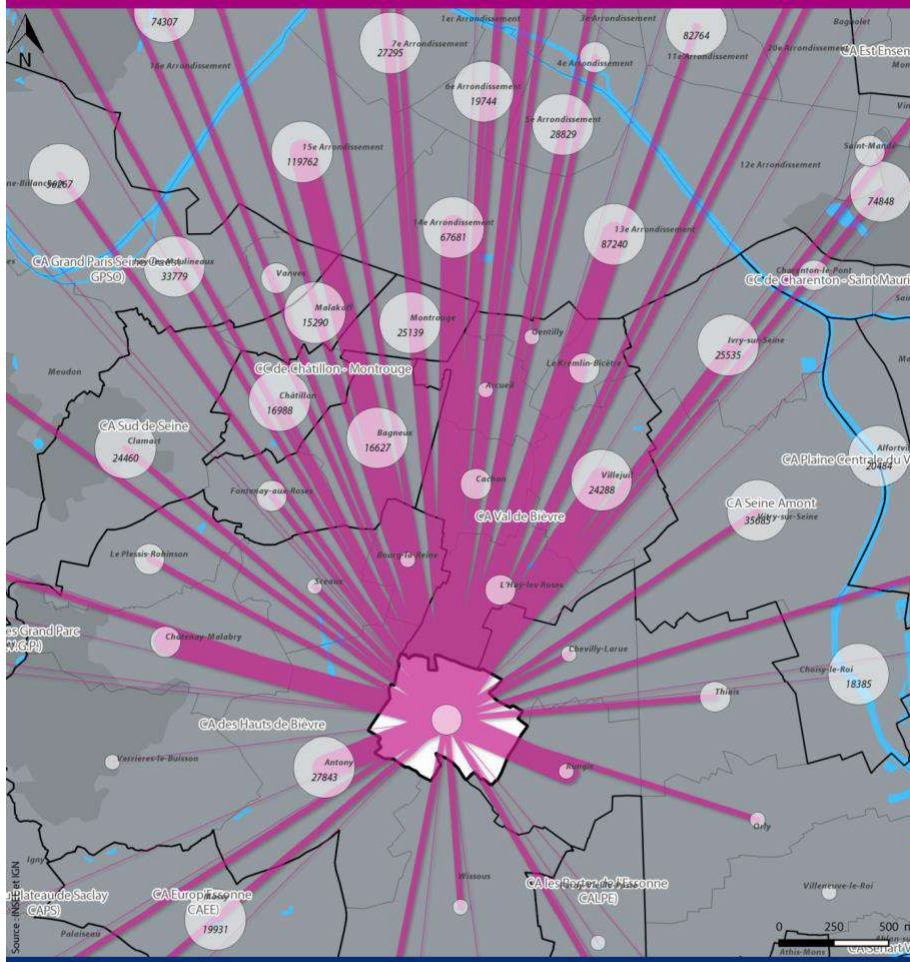
autre département de l'Île-de-France. Ce dernier constat s'explique par le positionnement géographique de la commune à frontière entre 3 départements. Parmi les 9 500 Fresnois travaillant à l'extérieur de la commune, plus de la moitié se déplacent au Nord de la commune vers Paris (27%) et dans la Vallée Scientifique de la Bièvre (26%, source: Etude Fresnes 2030). Les pôles d'emplois d'Antony et Rungis captent respectivement 400 et 500 actifs, soit 9,4% des flux sortants. Ce constat indique un fort ancrage de la population dans le Sud francilien, conséquence d'une excellente desserte routière et d'un manque d'adéquation entre les emplois et les qualifications des actifs.



Source : INSEE 2012

Déplacements domicile-travail vers l'extérieur

PLU de Fresnes - Diagnostic - Février 2016



Nombre d'actifs de 16 à 64 ans par commune

- Moins de 500 actifs
- De 500 à 2 000 actifs
- Plus de 2 000 actifs

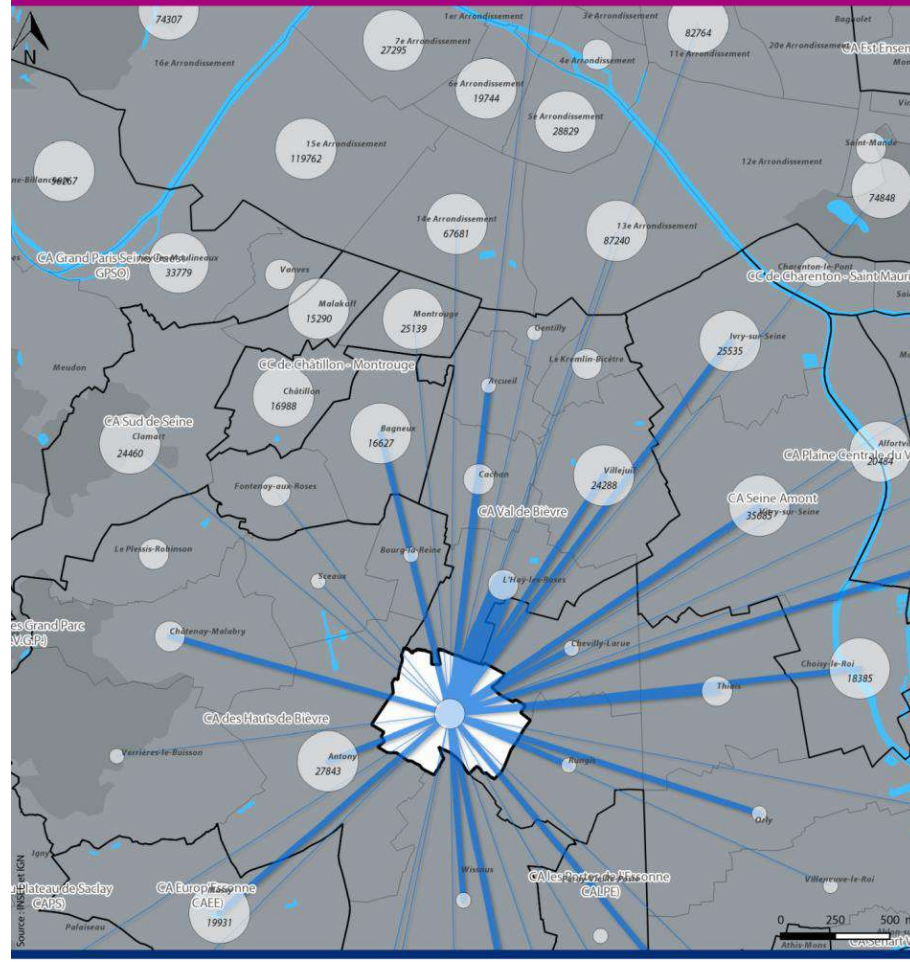
Flux domicile travail depuis Fresnes

- Moins de 50 personnes
- Entre 50 et 200 personnes
- Plus de 200 personnes



Déplacements domicile-travail vers Fresnes

PLU de Fresnes - Diagnostic - Février 2016



Nombre d'actifs de 16 à 64 ans par commune

- Moins de 500 actifs
- De 500 à 2 000 actifs
- Plus de 2 000 actifs

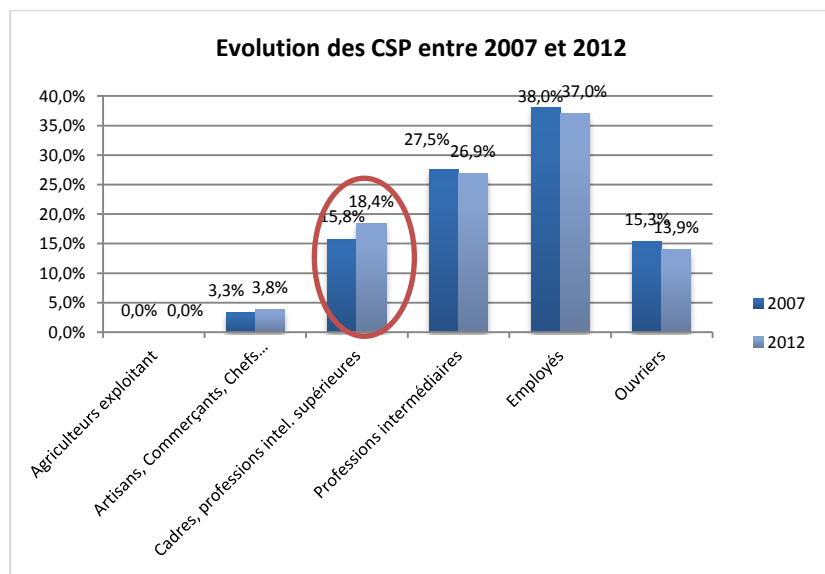
Flux domicile-travail vers Fresnes

- Moins de 50 personnes
- De 50 à 200 personnes
- Plus de 200 personnes



1.2.3 UN PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE EN MUTATION

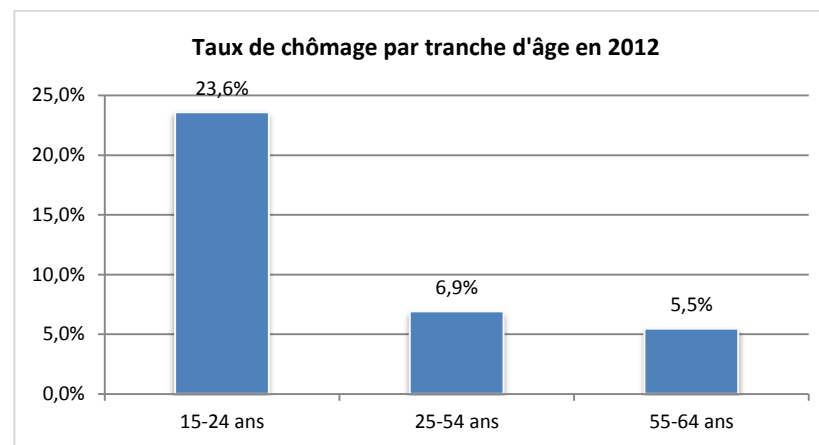
Le profil socio-professionnel de la population fresnoise évolue. On note ainsi une forte progression de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures de 15,8% en 2007 à 18,4% en 2012. Sur la même période, la part d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est également en légère hausse, passant de 3,3% à 3,8%. A contrario, la commune connaît une baisse généralisée des professions intermédiaires, employés et ouvriers. Ce phénomène est lié aux mutations socio-économiques observées sur la région francilienne, se traduisant par l'arrivée d'une nouvelle qualification des emplois, au profit des cadres et professions intellectuelles supérieures.



Source : INSEE 2012

A l'image des tendances observées aux échelles régionales et nationales, le chômage sur la commune connaît une légère hausse depuis 2007, passant de

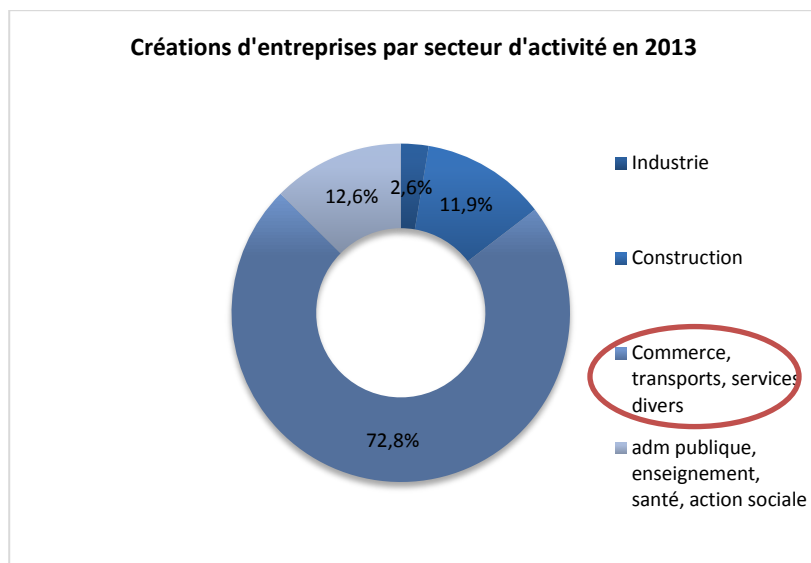
8,1% à 8,3% soit 1 075 demandeurs d'emploi. Ce taux reste toutefois relativement bas comparativement à la CA Val de Bièvre (12,6%), au Val-de-Marne (12,3%) et à l'Île-de-France (12%). Une surreprésentation des chômeurs dans la tranche des 15-24 ans (23,6%) est par ailleurs constatée. Pour lutter contre ce phénomène, la CA Val de Bièvre se donne comme mission d'accompagner les jeunes (16-25 ans) dans leurs orientations et leurs recherches d'emplois, grâce à la mission locale Bièvre Val de Marne à Fresnes.



Source : INSEE 2012

1.2.4 UNE ECONOMIE TOURNEE VERS LE TERTIAIRE

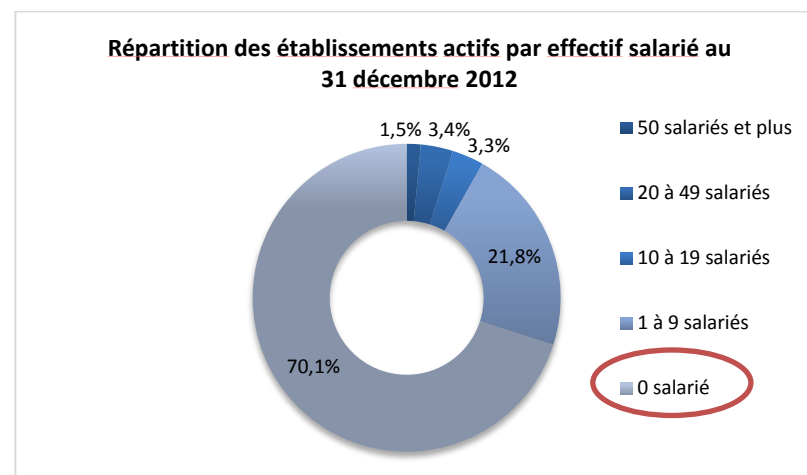
L'économie fresnoise est déjà bien engagée sur le processus de tertiarisation comme en témoigne le recensement de créations d'entreprises de 2013 : sur les 151 créations réalisées cette année-là, près de 72,8% sont dans le secteur tertiaire portant ainsi le total d'entreprises tertiaires à 754 sur la commune. Cette dynamique de tertiarisation du tissu économique Fresnois se traduit également dans la répartition du nombre d'emplois par secteur d'activité. Près de 91,6% des emplois communaux sont dans les secteurs des commerces, services et transports, ou encore de l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale.



Source : INSEE 2012

L'économie fresnoise est également caractérisée par un essor des entreprises individuelles. En 2012, 70,1% des établissements actifs n'ont aucun salarié et

21,8% ont entre 1 et 9 salariés. Cet essor marqué des entreprises individuelles (72,8% des créations d'entreprises en 2013) traduit une certaine attractivité du territoire, et notamment pour les activités tertiaires. Toutefois, la multiplication de ce type d'entreprise est également due à la mise en place depuis le 1^{er} janvier 2009 du régime autoentrepreneur. Cette réforme a suscité la création d'un très grand nombre d'entreprises partout en France.



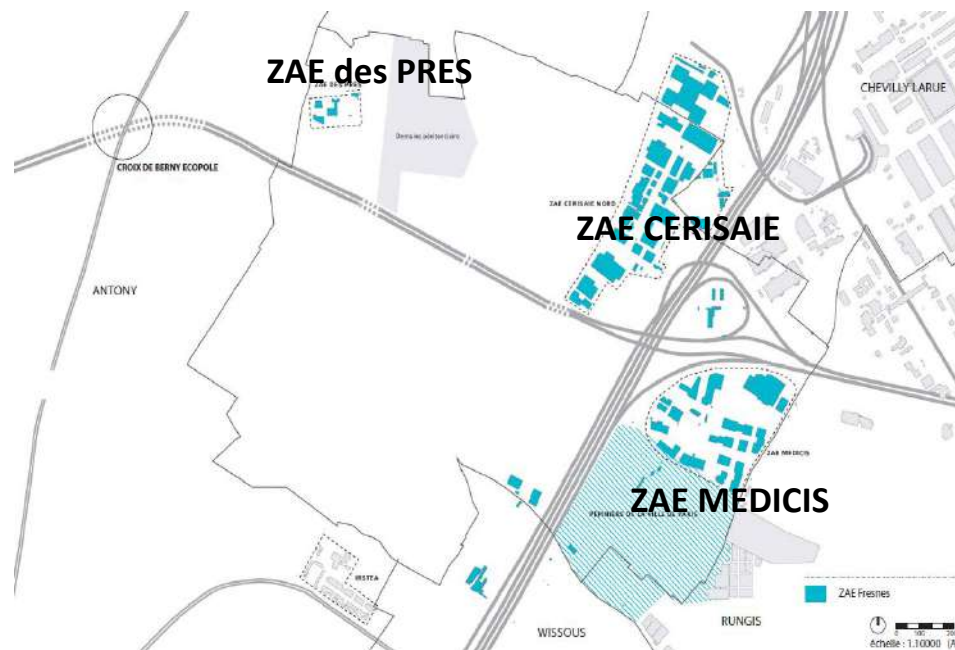
Source : INSEE 2012

On constate par ailleurs un grand nombre d'actions communautaires sur le territoire en faveur du développement communautaire.

1.2.5 UNE SECTORISATION DES ACTIVITES

La commune bénéficie de 3 des 4 zones d'activités de la CA Val de Bièvre, qui représentent une surface de 42,5ha sur le territoire Fresnois. Celles-ci lui permettent de disposer d'une offre économique importante, regroupée dans des Zones d'Activités. Toutefois, Fresnes connaît une concurrence directe des territoires à proximité qui limite les possibilités de développement : parcs d'activités autour d'Orly-Rungis, Massy, Antonypôle, Vélizy, etc.

Les parcs d'activités de la commune se situent essentiellement sur la façade Est de la ville, au contact d'infrastructures routières structurantes (A86 et A6). Elles sont historiquement liées aux activités de l'aéroport d'Orly et au MIN de Rungis. Aujourd'hui, une reconversion est entamée qui doit permettre de diversifier l'offre économique (commerces) et les fonctions assignées (logements). C'est notamment le cas sur la partie Sud de la ZA Cerisaie.



Source : Diagnostic – Fresnes 2030

LE PARC D'ACTIVITES MEDICIS

Le parc d'activités Médicis est une ZA qui bénéficie d'activités en lien avec le pôle Orly-Rungis. Son fonctionnement général est bon et un projet d'extension vers le Sud est envisagé, en lien avec la pépinière de la ville de Paris (zone de 36ha encore cultivée sur la plaine de Montjean).

LE PARC D'ACTIVITES CERISAIE NORD

Le parc d'activités Cerisaie Nord est une ZA de 24ha à cheval entre Fresnes et Chevilly-Larue, composée d'une cinquantaine d'entreprises diversifiées et proposant environ 600 emplois. Malgré un positionnement stratégique (accès depuis l'A86 et la D126), elle ne bénéficie pas d'une bonne visibilité depuis l'A6. Par ailleurs, ce parc est vieillissant et représente un environnement peu attractif pour les entreprises. En lien avec les activités du pôle Orly-Rungis et de la vallée scientifique de la Bièvre, des opportunités d'extensions sont toutefois envisagées.

LE PARC D'ACTIVITES DES PRES

Le parc d'activités des Prés est une petite ZA mixte de 1,5ha, au cœur du tissu urbain, enserrée entre des grands ensembles, une zone pavillonnaire, le centre pénitentiaire et le parc de la Bièvre. Elle est composée d'un ensemble mixte de bureaux, activités et entrepôts mais connaît des dysfonctionnements liés à un manque d'accessibilité, de visibilité et de qualité du bâti. Son positionnement stratégique à proximité de l'A86 et de la station RER Croix de Berny reste cependant un atout.

1.2.6 UNE OFFRE COMMERCIALE MULTIPOLAIRE

L'offre commerciale fresnoise s'organise en polarités de quartier. Le tissu commercial multipolaire facilite les achats de proximité : environ 55% des consommateurs se déplacent à pied pour faire leurs achats. Ces polarités commerciales sont toutefois souvent dégradées et à la recherche d'une nouvelle dynamique. L'étude Fresnes 2030 identifie ainsi 11 polarités commerciales :

1. Vallée aux Renards
2. Liberté
3. Charcot-Zola
4. Avenue de la Paix
5. La Tuilerie
6. Vaillant Couturier
7. Clos la Garenne
8. La Peupleraie
9. Centre-ville
10. Les Fleurs
11. La Cerisaie

Le Sud du territoire communal bénéficie toutefois d'une offre commerciale mieux développée que le Nord par la présence du centre-ville et de la Cerisaie. Ce constat est en passe d'être renforcé par l'ouverture de commerces de proximité (+2 000m²) au sein du nouveau quartier de la ZAC Cerisaie Sud.

L'offre communale est toutefois concurrencée par l'influence prépondérante de plusieurs grands pôles commerciaux du Sud-Ouest francilien, facilement accessible en voiture. C'est notamment le cas des centres commerciaux de la Belle Epine, Thiais Village, Croix Blanc, Vélizy 2 et le centre-ville d'Antony.



Source : Diagnostic – Fresnes 2030

Parmi les 5 secteurs de projets identifiés comme prioritaires sur la commune, 3 font face à des problématiques liées au commerce.

➤ **Le centre-ville, un secteur à restructurer**

Le centre-ville est un secteur répondant aux besoins de proximité. Il est toutefois peu attractif au regard de sa fonction centrale et de son offre commerciale en raison de la concurrence directe avec le centre-ville d'Antony et la Cerisaie, du caractère peu attractif de m'environnement urbain, de la discontinuité des

façades commerciales et d'autres dysfonctionnements observés (circulation, stationnement, visibilité commerciale, etc.).



Arcades du Centre-ville de Fresnes

➤ **La Cerisaie Sud, une zone commerciale en mutation**

Cette zone résulte de la reconversion d'un ancien parc d'activités construit dans les années 1970. L'offre différenciante proposée par les enseignes Playmobil Funpark et Natureo permet à la zone commerciale de profiter d'une zone de chalandise importante. Elle est l'objet d'un projet de développement avec l'arrivée d'un nouveau supermarché de grande capacité, de commerces, d'une salle des fêtes et d'un parc de stationnement. Une complémentarité commerciale est toutefois à trouver avec le pôle du Clos de la Garenne qui doit bénéficier d'une opération de requalification (dégradation et vacance élevée) pour redonner de la qualité à ce secteur faisant office d'entrée Nord de la zone commerciale Cerisaie.

➤ **La Tuilerie-Casino, une requalification nécessaire**

Ce secteur dispose d'une offre commerciale complète et de proximité au cœur de la résidence des Tuileries, portée par une locomotive commerciale : le supermarché Casino. Il rencontre cependant des dysfonctionnements qui nuisent à son attractivité : une architecture peu qualitative, un manque de connexion avec les axes structurants (A86, avenue de la Division Leclerc), une friche à proximité qui nuit à l'image du pôle.

1.2.7 UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE A SOUTENIR

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none">➤ Soutenir les secteurs porteurs de développement➤ Œuvrer en faveur de l’équilibre habitat/emploi➤ Valoriser le commerce de proximité	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer la visibilité, et l’accessibilité des ZAE existantes• Permettre la modernisation des ZA vieillissantes• Tendre vers l’équilibre du ration/habitat emploi (0,5 en 2012)• Soutenir le tissu commercial existant pour garantir une animation des fronts de rues• Assurer l’accessibilité et la visibilité des commerces du centre-ville• Maintenir les micro-centralités au sein des quartiers et requalifier certaines poches commerciales dégradées.• Renforcer prioritairement le tissu commercial des 3 secteurs de projets.• Développer une offre commerciale complémentaire et différenciante par rapport au tissu communal et extra-communal.

2.3. FRESNES, UNE COMMUNE A CONNECTER AUX PROJETS DE TRANSPORTS

1.3.1 QUE DISENT LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ?

PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF) en 2007. Les conclusions ont contribué à la décision de réviser le PDUIF, de même que la volonté de prendre en compte les évolutions conjoncturelles de la région Île-de-France, telles que la sensibilisation croissante aux enjeux de développement durable, l'augmentation structurelle du prix du carburant, etc.

Le PDUIF, arrêté en 2014, fixe les objectifs suivants, auxquels Fresnes doit contribuer :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

PLAN DE DEPLACEMENTS DU VAL-DE-MARNE (2009-2020)

Le Plan de déplacements départemental a été adopté en 2009. C'est le document d'orientation de la politique de déplacements du Val-de-Marne. Tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable, le Conseil départemental engage une politique volontariste des déplacements :

- Développer l'offre et l'usage des transports collectifs et des circulations douces
- Maîtriser le trafic routier des poids lourds
- Favoriser les alternatives à la voiture
- Mettre en place des dispositifs d'aide et d'accompagnement des usagers adaptés aux nouvelles exigences de mobilité

PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS DE LA CA DU VAL DE BIEVRE

Déclinés dans un programme d'actions, les objectifs du PLD du Val de Bièvre approuvés en 2006 sont de :

- Renforcer l'attractivité des transports collectifs,
- Etablir une politique cohérente de stationnement au sein du territoire,
- Requalifier l'espace public et favoriser les déplacements à pied et à vélo,
- Sensibiliser et informer sur l'ensemble des modes de transports.

1.3.2 DES MODES DE DEPLACEMENTS EN FAVEUR DE LA VOITURE INDIVIDUELLE

56,2% des actifs fresnois privilégient un autre moyen de transport de la voiture pour effectuer leur trajet domicile/travail (population active en 2012). Toutefois, 43,8% de ces trajets sont effectués en voiture. Les interviews réalisées lors de l'étude « Fresnes 2030 », ce choix modal est justifié par commodité et par plaisir, les transports en commun étant peu adaptés aux modes de vie des Fresnois (avec des enfants).

Néanmoins l'analyse des modes de transports selon le lieu de travail révèle des habitudes plus contrastées. Ainsi, les actifs fresnois travaillant dans leur commune de résidence se rendent majoritairement au travail à pied (45,6%) et ceux qui travaillent dans un autre département de la région utilisent davantage les transports en commun (50,8%).

	Commune de résidence	Autre commune du département de résidence	Autre département de la région de résidence	Autre région en France métropolitaine	Ensemble
Pas de transport	12,1%	0,3%	0,2%	6,1%	2,7%
Marche à pied	45,6%	0,9%	1,7%	5,1%	10,4%
Deux roues	1,7%	4,1%	4,2%	8,2%	3,7%

Voiture, camion, fourgonnette	25,1%	64,2%	43,2%	43,9%	43,8%
Transports en commun	15,4%	30,5%	50,8%	36,7%	39,5%

Source : INSEE 2012

Les actifs venant travailler sur Fresnes représentent un effectif de 4 942 salariés et occupent environ 67% des emplois communaux. Ils proviennent essentiellement de l'Haÿ-les-Roses (200 actifs) et Antony (250 actifs), et des communes à l'Est de l'A6 (Vitry-sur-Seine, Villejuif). 50 à 70% des déplacements sont effectués en véhicule individuel. La grande facilité d'accès à la commune par la route et le manque de transport en commun depuis l'Est du territoire en sont les raisons principales.

1.3.3 UN RESEAU ROUTIER METROPOLITAIN MAIS CONTRAINT

La commune profite de la proximité d'un réseau viaire structurant, à l'origine de flux de circulation intenses. Elle est bordée par les autoroutes A6 et A86/N86, infrastructures majeures qui traversent le territoire sur des axes Nord-Sud et Est-Ouest. L'A86 qui traverse la commune est la deuxième rocade la plus empruntée de l'Île-de-France et supporte un flux de circulation important. Elle permet aux habitants de rejoindre rapidement Versailles à l'Ouest et Créteil/Choisy-le-Roi à l'Est. L'A6 relie dans la région Fresnes à Paris au Nord et à Evry/Corbeil-Essonnes au Sud.

Plus localement, la commune est desservie par des axes secondaires qui permettent des liaisons inter-quartiers et métropolitaines :

- **D127 (Boulevard Pasteur / Avenue de la Liberté)**: axe Nord-Sud à l'Ouest de la commune qui relie la commune à l'Haÿ-les-Roses et plus largement vers Paris. La D127 représente l'un des points de passage de l'A86 vers le Sud de la commune.
- **D268 (Avenue de la République)**: cet axe représente l'une des subdivisions de la D127 au niveau du rond-point de la Déportation, en direction du centre-ville.
- **D126 (Avenue Stalingrad / Avenue Edouard Herriot)**: axe Nord-Sud à l'est de la commune qui rejoint Paris au Nord et la zone commerciale Cerisaie au Sud. Le croisement avec l'A86 est matérialisé par le rond-point Roosevelt.
- **D267 (Avenue Jean Jaurès / Avenue de la Cerisaie)**: l'un des rares axes Est-Ouest, au Sud de la commune, qui permet de connecter le centre-ville d'Antony à la zone commerciale Cerisaie, en passant par le centre-ville.

Des voies tertiaires maillent également le territoire et représentent des liaisons inter-quartiers moins structurantes mais tout aussi importantes pour les déplacements: Rue Henri Barbusse, Rue Emile Zola, rue Auguste d'Aix, etc.

Ce maillage routier dense crée des ruptures au sein de la commune et induit des nuisances. Les flux de circulation importants génèrent de nombreuses nuisances sonores pour les quartiers à proximité des infrastructures et des problèmes de circulation, notamment au niveau du rond-point Roosevelt et de la Déportation. Ce dernier est congestionné à cause des problèmes d'entrée/sortie de la Cerisaie et du passage du TCSP « Trans Val-de-Marne » (TVM). Les infrastructures de transports créent des ruptures urbaines conséquentes, divisant la commune en 4 entités distinctes. L'A86 provoque notamment une dichotomie entre Nord et le Sud du territoire due essentiellement au manque de traversées qui rendent difficiles les circulations Nord-Sud. Ces ruptures sont renforcées par de grandes emprises urbaines imperméables (grands ensembles, centre pénitentiaire...) dans le tissu communal qui contraignent et limitent également les flux, notamment Est-Ouest.



Source : Ville de Fresnes

1.3.4 UN RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN LIMITE

La commune ne dispose d'aucune gare du réseau lourd de transport en commun sur son territoire. Elle se place néanmoins à proximité de deux lignes RER. Le RER B traverse la commune d'Antony et place les stations « Croix de Berny » et « Antony » à proximité de la limite Ouest de la ville. Deux lignes de bus permettent de rabattre les Fresnois vers ces stations. Cette ligne donne un accès rapide à Paris et aux aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle, ainsi qu'au plateau de Saclay et à l'aéroport d'Orly par l'Orlyval à Antony. Le **RER C** est également sur la commune d'Antony mais placé au Sud de Fresnes avec la station « Chemin d'Antony ». Aucune ligne de bus n'assure une liaison entre la commune et cette gare.

Ainsi, le réseau de bus constitue l'unique offre de transports en commun de Fresnes. La commune est desservie par 6 lignes de bus du réseau RATP qui relient Fresnes à Paris et aux communes limitrophes :

- **Ligne 184** qui assure la liaison entre la Porte d'Italie de Paris jusqu'au Sud de Fresnes, en passant par Cachan et l'Haÿ-les-Roses. Cette ligne dessert également Gentilly et Arcueil-Cachan ;
- **Ligne 186** qui relie le Nord de la commune à la Porte d'Italie, en passant par Chevilly-Larue, l'Haÿ-les-Roses, Cachan, Arcueil et le Kremlin-Bicêtre ;
- **Ligne 187** qui connecte la commune à la Porte d'Orléans, en passant par l'Haÿ-les-Roses, Cachan, Bagneux, Arcueil et Montrouge (connexion avec le RERB);
- **Ligne 286** qui assure un rabattement vers les gares RER d'Antony à l'Ouest, et de Villejuif au Nord (connexion avec le M7 et T7 à Villejuif);
- **Ligne 396** qui assure quant à elle un rabattement vers la gare RER « Croix de Berny » à l'Ouest, et vers le MIN de Rungis et le centre commercial Belle Epine à Thiais ;
- **La ligne V2** du réseau de bus « Valouette » qui est un transport collectif intercommunal gratuit voué à desservir les quartiers les moins pourvus en transport collectif, en complémentarité avec le réseau

RATP. Elle permet de relier Fresnes à L'Hay les Roses. Ce bus est essentiellement utilisé par les étudiants et les personnes âgées.

- **Le « Trans-Val-de-Marne » (TVM)** est une ligne de bus en site propre orienté Est-Ouest qui traverse la commune au niveau de l'A86. Suite à son prolongement vers Croix de Berny en 2007, le TVM connecte aujourd'hui la commune au RER B à l'Ouest et aux RER C, D et A à l'Est.



- Temps d'accès aux stations de bus à pied**
- Moins de 1 minute à pied
 - Entre 1 et 2 minutes à pied
 - Entre 2 et 4 minutes à pied
 - Entre 4 et 6 minutes à pied
 - Plus de 6 minutes
- Stations de bus
— Ligne de bus



- Temps d'accès aux stations TVM**
- Moins de 1 minute à pied
 - Entre 1 et 2 minutes à pied
 - Entre 2 et 4 minutes à pied
 - Entre 4 et 6 minutes à pied
 - Plus de 8 minutes
- Stations TVM
— Ligne TVM



Le STIF mène actuellement des études pour l'amélioration de la connexion aux futures gares du Grand Paris Express. Les nombreux projets projetés (Grand Paris Express, Tramway T10) se situent tous en périphérie de la commune. Ainsi, une adaptation des lignes de bus et du TVM en conséquence est envisagée et consiste principalement :

- au prolongement du TVM, en ligne de bus à très haut niveau de service ;
- au prolongement de la ligne 186 pour permettre des connexions avec la ligne 14 du Grand Paris Express ;
- à la connexion de la ligne 186 avec la future double gare de Villejuif ;
- à la connexion la ligne 286 avec la future double gare de l'Haÿ-les-Roses ;

1.3.5 UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS DOUX A REVELER

La commune profite de la présence d'un réseau de venelles peu exploitées mais connectées entre-elles.



Un réseau de venelles à révéler, source: La Fabrique Urbaine



Les cheminements piétons, source : La Fabrique Urbaine

Par ailleurs, le réseau cyclable est aujourd'hui très contraint sur Fresnes en raison d'une absence d'aménagements dédiés à la pratique du vélo. Les quelques tronçons aménagés se situent sur les axes principaux (rue Jean Moulin, boulevard Jean Jaurès, avenue de la République, etc.) mais il y a un manque de continuité des voies avec le reste du réseau communal et communautaire. Des projets départementaux sont prévus à horizon 2020 et permettront d'améliorer les connexions.



Les pistes cyclables, source : La Fabrique Urbaine

Enfin, les modes doux sont contraints par une omniprésence de la voiture et la résidentialisation de plusieurs secteurs de logements. Les opérations immobilières d'ensemble ont déstructurés le réseau des circulations en formant de grands îlots difficilement franchissables d'Est en Ouest. Les infrastructures majeures (A86-A6) se surajoutent à ces obstacles et rendent les circulations plus complexes, le réseau étant fragmenté à de nombreux endroits. L'omniprésence

de la voiture participe également au déficit de circulations et de liaisons piétonnes observé sur Fresnes.

1.3.5 UN STATIONNEMENT A OPTIMISER

La question du stationnement est importante dans le cadre de l'élaboration du PLU. Depuis l'entrée de vigueur de la loi ALUR, le diagnostic du PLU doit « établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. » (Article L123-1-2).

La maîtrise du parc de stationnement privé est tout aussi importante que celle du parc public car elle peut avoir un impact direct sur l'usage de la voirie publique. Si l'offre de stationnement privé augmente, il y a un risque d'utilisation de la voiture au détriment des transports. Si l'offre de stationnement privé est réduite, il y a un risque d'occupation de la voirie au détriment des autres usages (visiteurs, modes alternatifs...).

Concernant le parc de stationnement public, de nouvelles règles ont été renforcées. Des normes plafond sont imposées à proximité des gares et zones d'interconnexion. Le ratio de stationnements vélo a été revu à la hausse. Les aspects environnementaux des parkings de surface ont été renforcés.

Sur le territoire communal, on observe que le taux de motorisation de Fresnes est de 78,2% en 2012 et il a légèrement diminué entre 2008 et 2012 (80% en 2006). En outre, 20% des habitants ont au moins 2 voitures en 2013.

Au total, Fresnes comptabilise **321 places de stationnement** recensées à l'échelle de l'ensemble de la commune, situées en parc ouvert au public. Parmi celles-ci, sont dénombrées :

- Parking place Pierre et Marie Curie : 40 places dont 2 PMR
- Parking avenue de la République : 40 places dont 2 PMR

- Parking avenue Henri Barbusse : 26 places +1 PMR
- Parc du Moulin Berny : 66 places (non matérialisées)
- Parking du centre commercial Intermarché : 87 places (non matérialisés)
- Parking avenue de la Paix-stade Nord : 25 places actuellement en cours de réfection
- Parking rue de la butte (cimetière) : 37 places

Par ailleurs, 80 places sont dédiées au stationnement vélos sur Fresnes.

La ville ne recense pas de place de stationnement dédiée aux véhicules hybrides et électriques.

1.3.6 UN RESEAU DE TRANSPORTS A OPTIMISER, DES LIENS A
RECREER

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Anticiper l’arrivée des infrastructures de TC métropolitaines ➤ Réduire les besoins en déplacement ➤ Œuvrer en faveur de la réduction de la part modale des véhicules motorisés au profit de modes de déplacement doux et collectifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et anticiper l’arrivée des différents projets de transports (TN, GPE, TCSP) en améliorant les connexions vers les gares de TC lourd • Hiérarchiser et optimiser la desserte interne du territoire • Privilégier une ville des courtes distantes et améliorer les liaisons inter-quartiers • Tendre vers une mutualisation des espaces de stationnement • Limiter les ruptures et permettre un traitement des espaces publics • Améliorer le système de transports en commun et anticiper une dimension multimodale pour offrir une alternative à la voiture de qualité • Valoriser le réseau de venelles et sécuriser les cheminements doux

2.4. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES, UN ATOUT A CONFIRMER

2.4.1 UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS SATISFAISANT

La commune de Fresnes dispose d'une offre en équipements diversifiée avec notamment un bon niveau d'équipements scolaires et une bonne représentation des équipements sportifs. Cette offre souffre cependant d'être composée de nombreux équipements vieillissants et d'une faible représentation des services de santé.

La répartition des équipements sur la commune donne naissance à de nombreuses polarités de proximité : ces derniers sont disséminés dans l'ensemble de la ville et donnent lieu à un fonctionnement par quartier autonome. Le Nord de la commune apparaît toutefois moins bien équipé et un certain manque est ressenti par les habitants.

Ce maillage est en passe d'être restructuré avec la rénovation de plusieurs équipements scolaires, la réorganisation des équipements culturels et la valorisation du centre-ville. Une réflexion est également menée sur l'optimisation des équipements scolaires dans le parc des sports.

Pour le compléter, un projet d'école d'art au Nord qui intégrerait le centre d'art de La Cerisaie a été lancé. Par ailleurs, des projets d'équipements vont également voir le jour afin de répondre aux besoins des futurs habitants dans la ZAC de La Cerisaie.

Les études Fresnes 2030 engagent de nombreuses réflexions sur l'optimisation de cette offre en équipements.

2.4.2 UNE OFFRE CULTURELLE AU SERVICE DE LA QUALITE URBAINE

La commune de Fresnes dispose d'équipements qui lui permettent de proposer une offre culturelle variée au rayonnement intercommunal voire régional. Le Val de Bièvre a installé sur le territoire son Ecomusée « La parole des habitants de banlieue » dans la Ferme de Cottinville. La ville comporte également un Conservatoire à Rayonnement Départemental (CDR) et une bibliothèque au rayonnement régional par la richesse de son fonds et de ses animations.

D'autres équipements culturels sont également les garants d'une offre de proximité. Depuis plus de 50 ans, la MJC (Maison des Jeunes et de la Culture) Louise Michel propose des événements musicaux, théâtraux et cinématographiques. La ville dispose également d'un théâtre « La Grange Dîmière », d'une école d'art, d'un Centre socioculturel de la Vallée-aux-Renards, d'une bibliothèque municipale Gabriel Bourdin et d'une Maison d'art contemporain Chailloux. Enfin, « Autour du Théâtre en rond » est un espace citoyen de création, où, et dans le respect de sa Charte, vivent et travaillent des artistes professionnels et amateurs, plusieurs compagnies, des élèves, des créateurs, des formateurs, des pédagogues et de nombreuses associations.



MJC Louise Michel – source : mjcfresnes.org

Le projet de développement de La Cerisaie doit également permettre le renforcement d'une polarité culturelle au sud du territoire en lien avec le centre-ville. On y trouve ainsi un centre d'art de 3 000m² comprenant une université populaire, une classe préparatoire, une salle d'exposition, une salle des fêtes et une maison des associations.

La commune est également animée par une vie sportive riche rendue possible par la présence de nombreux équipements à rayonnement intercommunal et de 25 associations sportives.

A contrario, l'offre de santé est peu représentée avec seulement un Centre Municipal de Santé rassemblant près de 24 praticiens, généralistes et spécialistes.

2.4.3 UNE PLURALITE D'EQUIPEMENTS, GARANTE D'UN SERVICE DE PROXIMITE DE QUALITE

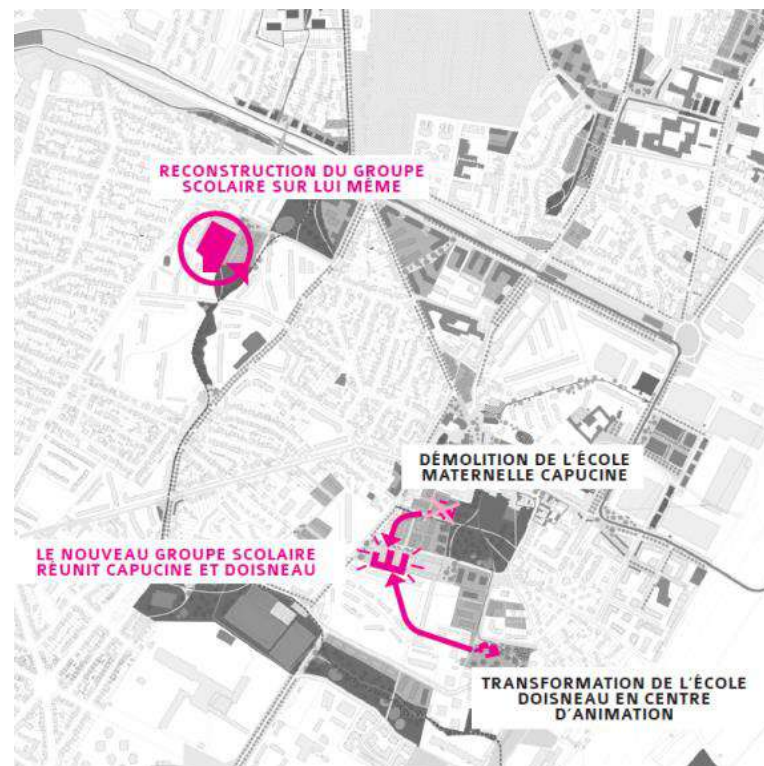
Fresnes dispose d'une offre de la petite enfance composée de 7 petites structurantes proposant 22,03 places pour 100 enfants de moins de 3 ans, contre 22,53 dans l'EPT. L'offre compte deux mini crèches municipales (15 + 15 places), 4 crèches multi accueils (La Paix (25 places), Les Thibaudes (20), La Sablonnière (25 places), La Cerisaie (25 places)) et une Halte-Garderie de 10 places. Cette offre est complétée par une familiale de 34 berceaux, par 2 crèches collectives départementales et par un réseau d'assistantes maternelles libres (malgré un nombre en baisse au profit des assistantes libérales) et des services d'accompagnement (RAM, PMI,...). Une nouvelle crèche et la reconstruction de la crèche de la Peupleraie en centre-ville sont en projet.

Concernant l'offre scolaire primaire, le réseau d'écoles maternelles et élémentaires est saturé. A la rentrée 2015-2016, on dénombrait sur la commune :

- **6 écoles maternelles** accueillant 1172 élèves répartis sur 44 classes, soit un nombre moyen d'élèves par classe de 26,6
- **7 écoles élémentaires** accueillant 1623 élèves répartis sur 64 classes, soit un nombre moyen d'élèves par classe de 25,3
- Au sud de la commune, l'école Barbara ouverte en 2014 souffre déjà d'un manque de places, ainsi que l'école Coquelicot.

L'offre d'enseignement secondaire se compose de 3 collèges et d'1 lycée.

Afin d'entretenir ce patrimoine vieillissant, des projets de renouvellement sont en cours de réalisation, notamment celui de la reconstruction du groupe scolaire Roux-Pasteur et de ses équipements sportifs, ainsi que le regroupement et la reconstruction de l'école maternelle des Capucines et de l'école primaire Robert Doisneau, entre le centre-ville et le secteur des Thibaudes.

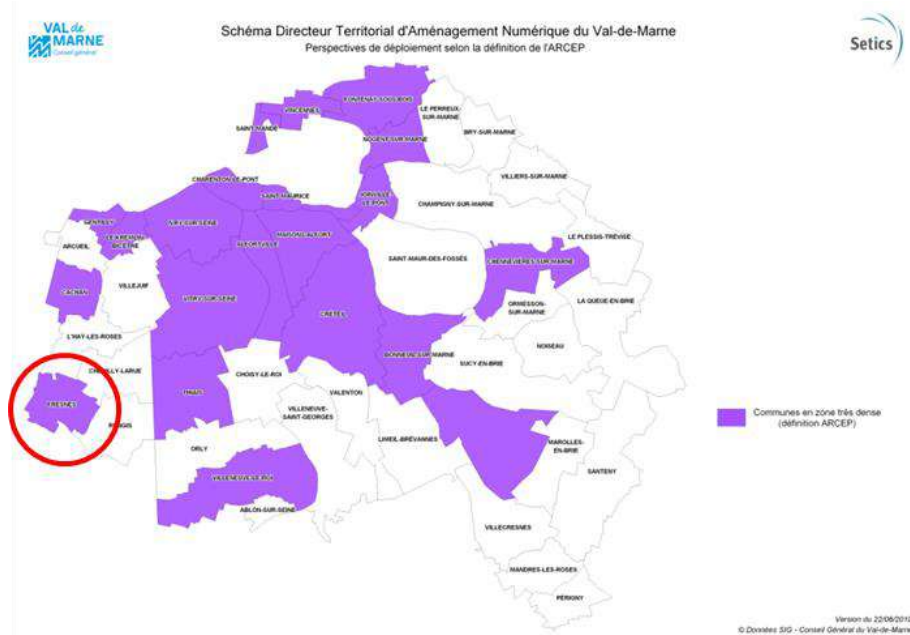


Source : Fresnes 2030

2.4.4 EQUIPEMENT NUMERIQUE

Le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) du Val-de-Marne détermine le plan de déploiement des réseaux très haut débit et FTTH (Fiber to the Home - Fibre jusqu'à l'abonné) sur le département. Fresnes est identifiée parmi les communes en zone très dense définie par l'ARCEP (Autorité de Régulation des Communications Electroniques et des Postes), et faisait ainsi l'objet d'un déploiement prioritaire lors de l'élaboration du SDTAN.

En 2013, l'achèvement des travaux de modernisation du réseau câblé permet aux Fresnois l'accès au Très Haut Débit. L'équipement numérique est une opportunité pour le développement économique de la commune.



2.4.5 DES EQUIPEMENTS ET SERVICES A CONFORTER

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d'orientations
<ul style="list-style-type: none">➤ Assurer le rayonnement des équipements existants➤ Assurer une bonne répartition et insertion territoriale des équipements de proximité➤ Adapter les équipements aux évolutions démographiques et à la croissance de l'emploi	<ul style="list-style-type: none">• Accroître la visibilité des équipements existants• Faciliter l'accessibilité aux équipements et intensifier les liens entre eux• Permettre l'évolution et la modernisation des équipements• Assurer la création de centralités de quartiers intégrant une offre d'équipements publics et de services• Concevoir ces centralités comme lieux de convivialité et de partage• Maintenir et adapter l'offre en équipements et services pour répondre aux besoins de la population actuelle et futur et compléter l'offre d'accueil pour la petite enfance• Renforcer l'offre d'équipement de santé

2.5. SE PREMUNIR DES RISQUES ET NUISANCES

2.5.1. UN TERRITOIRE SOUMIS AUX RISQUES INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN

Les plus grosses inondations recensées sur le territoire datent de 2001. Depuis, de nombreux arrêtés de catastrophes naturelles liés aux inondations et coulées de boues, et aux mouvements de terrains ont été pris.

Il est à noter que depuis le 27 janvier 2014 la compétence GEMAPI accorde aux communes et à leur groupement, l'autorité relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.

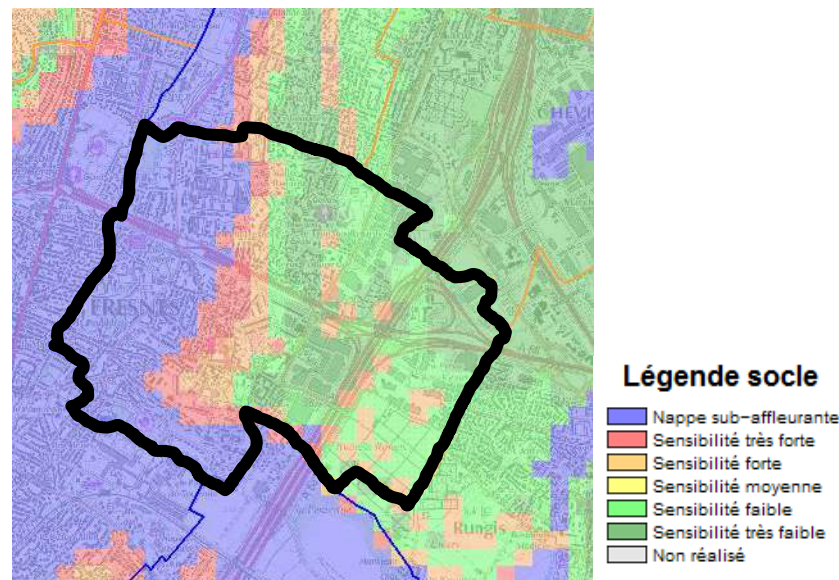
DES RISQUES D'INONDATIONS PAR REMONTEES DE NAPPES NATURELLES

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Sur le territoire de Fresnes l'analyse de la carte des remontées de nappe du BRGM, montre **une sensibilité forte voire très forte côté ouest de la commune**, depuis les coteaux jusqu'à la Bièvre et au Ru de Rungis.

Les précautions à prendre dans les secteurs sensibles sont de déconseiller la réalisation de sous-sol, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-

sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, ...).



Source : inondationnappes.fr

DES RISQUES D'INONDATIONS PAR RUISSELLEMENT

Il existe **un risque fort d'inondations pluviales dans les vallées** (Bièvre, Ru de Rungis) accentué par **des surcharges ponctuelles et localisées au niveau des réseaux d'eaux pluviales**. Ce risque est accentué par l'imperméabilisation des sols urbains.

De nombreux bassins ont été aménagés le long de la Bièvre.

Les principaux problèmes de débordement des réseaux sont situés rue Pasteur et rue Jeanne d'Arc, dues à une surcharge de la liaison Fresnes/Choisy. En cas de débordement, le rejet en Bièvre permet d'accroître l'évacuation des eaux du secteur.

La création d'un bassin semi-enterré dans le parc du Moulin de Berny est envisagée. Les études sont menées par le SIAAP. Il est calibré pour 20 000m³. Il s'agit d'un bassin enterré.

Il est à noter une meilleure prise en compte de la gestion alternative des eaux pluviales par les acteurs de l'aménagement. Il s'agit de penser la gestion de l'eau pluviale pour éviter l'aggravation des phénomènes observés, même à l'échelle des particuliers (noues, puisard, tranchée drainante, toiture stockantes, rétention, etc...). Par exemple à la Cerisaie, des noues à ciel ouvert ont été aménagées.

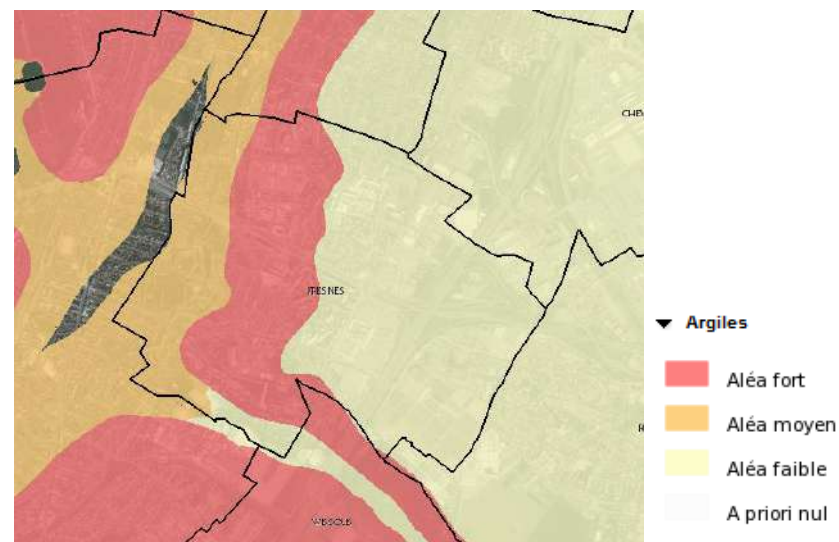


Source : Ecoquartier de la Cerisaie – Even Conseil janv 2016

UN TERRITOIRE SOUMIS AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

Il existe sur Fresnes, **un risque élevé lié à la présence des argiles**.

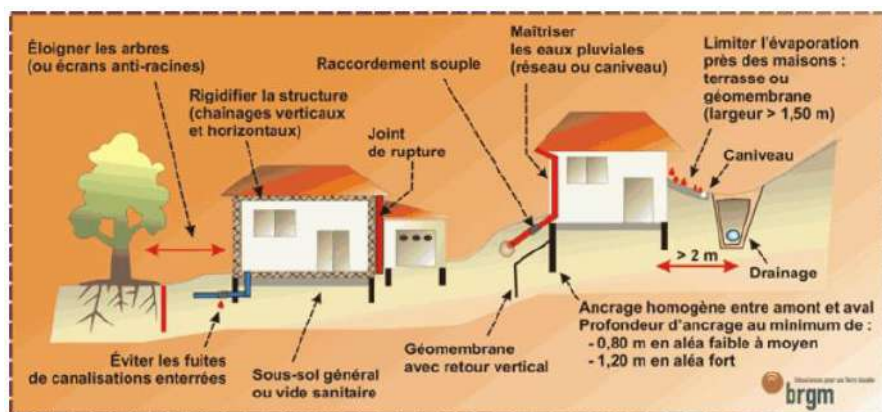
L'aléa fort retrait-gonflement des sols argileux est localisé au centre de la commune traversant les secteurs urbanisés, au niveau de la pente du coteau. L'aléa moyen couvre le fond de vallée de la Bièvre à l'Ouest de la commune. Le reste de la commune est classé en aléa faible.



Source : géorisques

Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, il est préférable de mener une étude géotechnique.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants :



Source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/contexte>

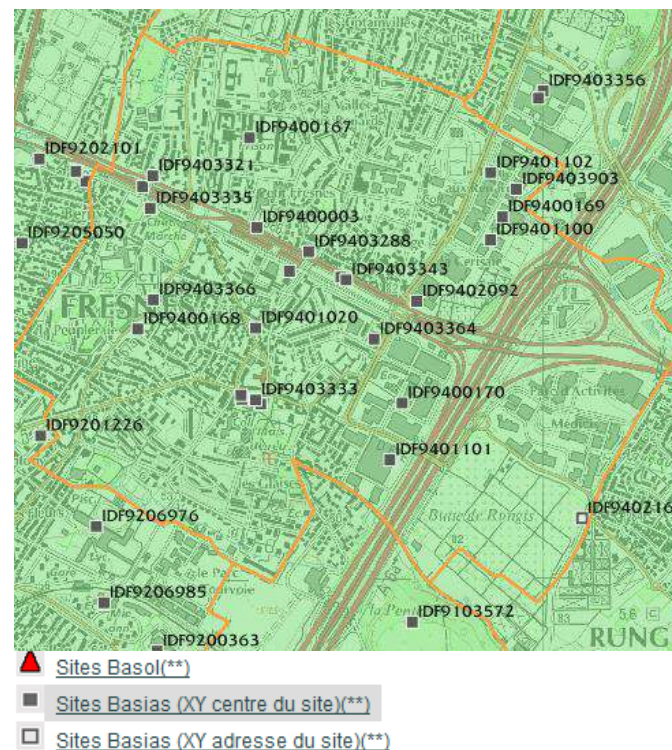
2.5.2. Un territoire faiblement soumis aux risques technologiques

DES SITES ET DES SOLS POLLUÉS PEU NOMBREUX

Il existe une **faible problématique des sols pollués** sur les secteurs urbanisés de la commune.

Aucun site BASOL correspondant à des sites et sols pollués n'est recensé sur la commune.

30 sites BASIAS sont recensés correspondant à d'anciens sites industriels ou d'activités de service potentiellement sources de pollution : stations-essences, garages, laboratoires pharmaceutiques...

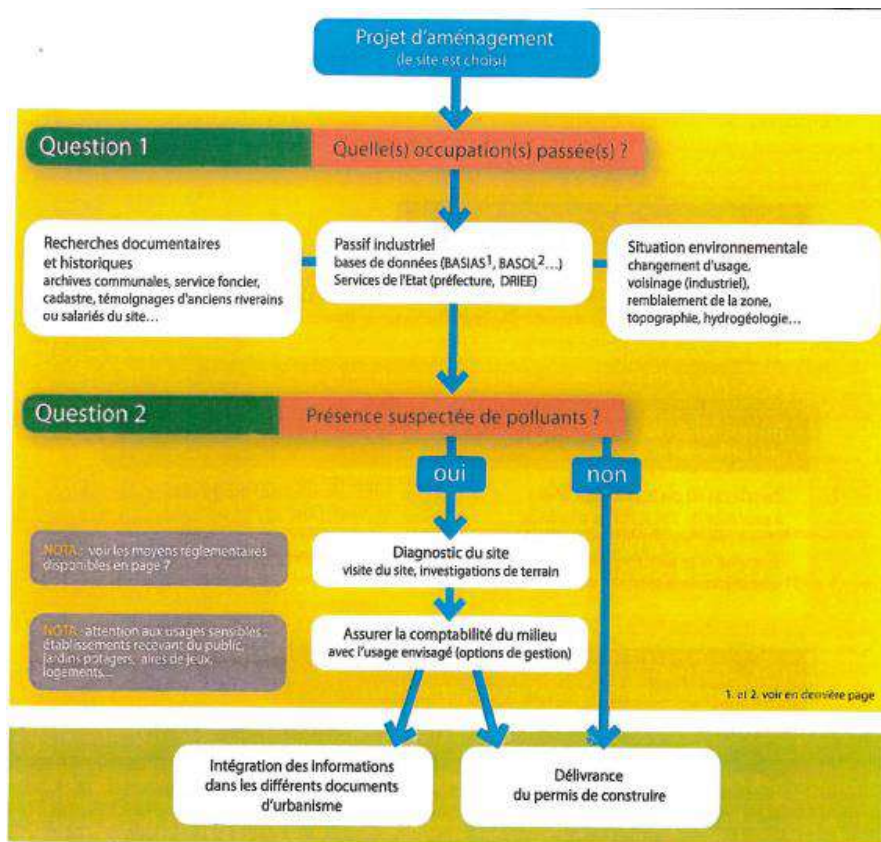


Source : Basias.brgm.fr

DES ACTIVITÉS SOURCES DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

1 seule installation classée SEVESO seuil bas, soumise à autorisation. Il s'agit de ELRES : gestion de restaurants pour le scolaire, universitaire situé en bordure de la zone commerciale La Ceresaie (quartier d'habitations et d'activités).

Par ailleurs, 1 Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation et n'entraînant pas de contraintes à l'urbanisation est recensée : Avenance Enseignement et Santé.

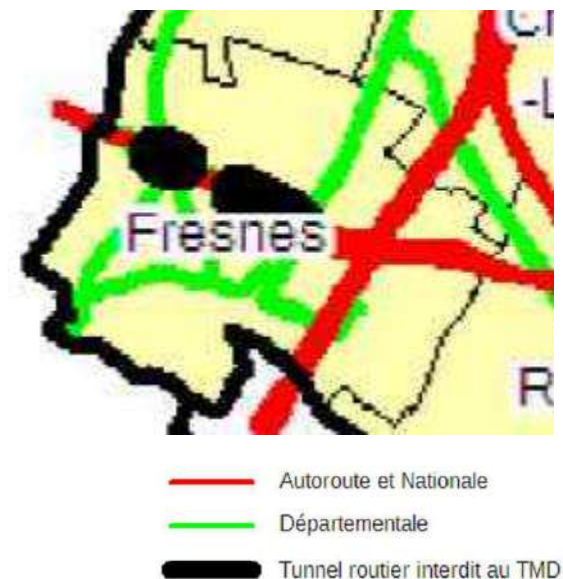


Source : ARS (Agence Régionale de Santé) – Porter à connaissance de l'Etat – 2016

UN RISQUE DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES NON NÉGLIGEABLE

Il s'agit essentiellement d'un risque de transport de matières dangereuses par routes. En particulier sur l'A6b qui longe la partie urbanisée de la commune à l'Est et l'A86, ainsi que les routes D126 et D268 qui traversent la commune du

nord au sud. Toutefois il est indiqué que le tunnel routier de l'A86 est interdit au transport de matières dangereuses.



Source : Val-de-Marne.gouv.fr

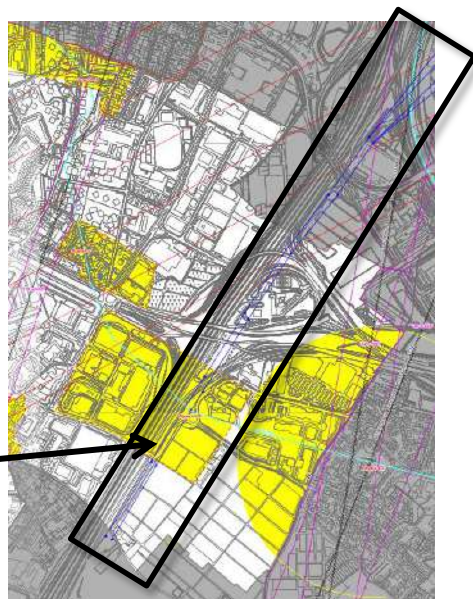
INFRASTRUCTURE DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ : UN PRINCIPE DE PRECAUTION A PRENDRE EN COMPTE

Plusieurs ouvrages de réseau du Transport d'Électricité (RTE) sont implantés sur la commune. Ces ouvrages font l'objet de servitudes d'ouvrage électriques et figurent en annexes du PLU.

Il existe des recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des lignes à haute et très haute tension.

Il convient d'éviter à proximité de ces ouvrages, la construction ou l'aménagement de bâtiments à usage d'habitation, d'aire d'accueil des gens du voyage, d'établissement recevant du public, de cours d'école, etc...

Concernant le transport d'électricité, l'AFSSET (Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail) incite au principe de précaution en « n'augmentant pas le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes à très haute tension » et propose la création de zones d'exclusion d'au minimum 100m de part et d'autre des lignes pour la construction d'établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.).



Source : Extrait des Servitudes d'Utilité Publique

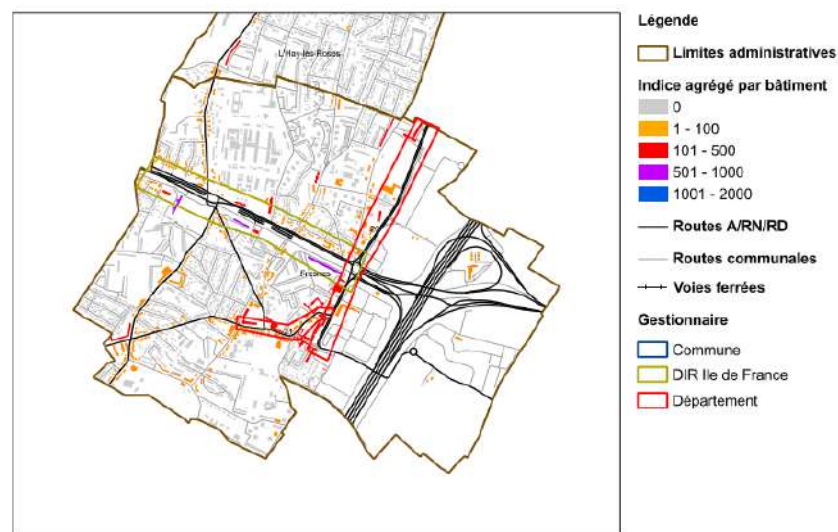
DES NUISANCES SONORES LIÉES AUX TRANSPORTS

Des infrastructures routières et ferroviaires sont concernées par un classement sonore au sens des arrêtés préfectoraux :

- Les autoroutes A86 et A6 sont classées en catégorie 1 concernée par une largeur affectée au bruit de 300 mètres et impactant fortement la commune
- Les routes départementales 126, 268, 127 et 267 desservant le cœur de la commune sont aussi classées.

Le PPBE (Plan du bruit dans l'Environnement) a été réalisé par l'ex CAVB et validé en mai 2012 :

Il comprend notamment une carte de bruit, par rapport à la population exposée, il **définit des zones à enjeux, des points noirs de bruit et des zones de calme** à préserver. Le PPBE définit 30 actions prioritaires à réaliser dans les 5 ans ont été inscrites dans le PPBE.



Zones à Enjeux du PPBE (ex CAVB)



Zones calmes identifiées dans le PPBE (ex CAVB)



	Existant	Projet	Tissu en U	Voie ferrée
Catégorie 1				
Catégorie 2				
Catégorie 3				
Catégorie 4				
Catégorie 5				

Niveaux sonores et Classement sonore des voies affectées par le bruit

UNE QUALITE DE L'AIR A PRÉSERVER

L'indice Citeair montre une pollution très faible à faible sur 77% mais moyenne sur 18% de l'année voire élevée pour seulement 2% de l'année 2015.

Les principaux polluants rejetés dans l'air sont les suivants :

- 86 kt de GES et 279 t de NOx (années 2012) ;
- Une concentration annuelle en NOx (dioxyde d'azote) globalement inférieure à la limite réglementaire (40 µg/m³) sur la majorité de la commune ;

- Une concentration annuelle en NOx supérieure à la limite réglementaire (40 µg/m³) sur l'axe de l'autoroute A86.

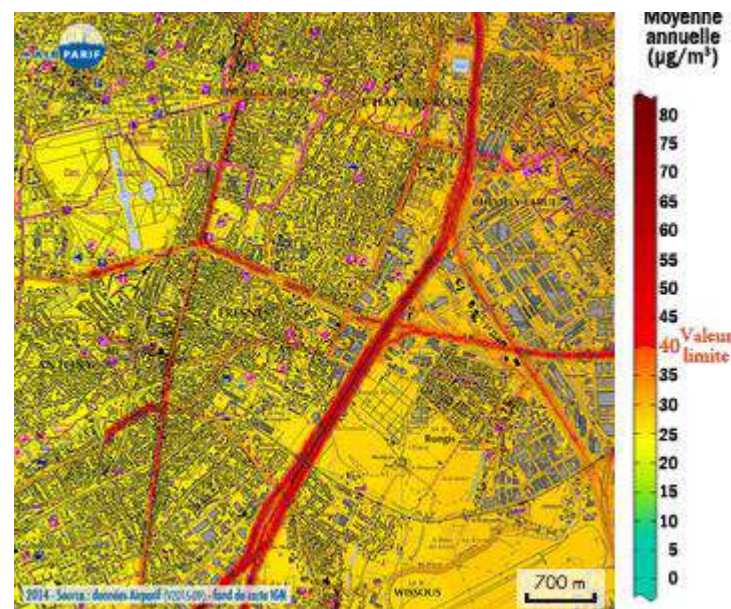
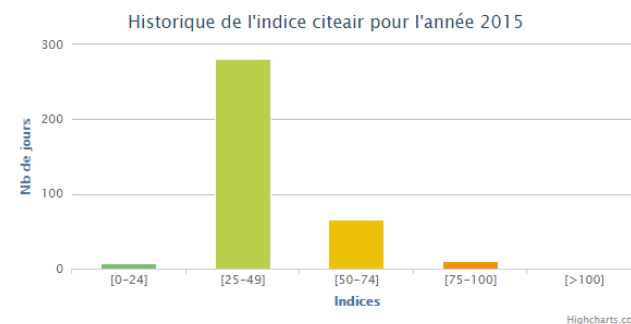
La pollution est liée principalement au secteur résidentiel et au trafic routier :

- Le trafic routier est responsable de 63% des émissions de Gaz à Effets de Serre et de 83% des émissions de dioxyde d'azote, ce qui démontre la dépendance aux énergies fossiles ;
- Le transport routier, source d'une pollution accrue, concentrée sur l'axe de l'autoroute A86 caractérisé par un trafic important ;
- La majorité des secteurs habités de la commune non exposés à cette concentration, excepté les quartiers bordant l'A86 qui subissent une forte exposition à la pollution automobile.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) fixe des objectifs spécifiques d'amélioration de la qualité de l'air qui doivent nécessairement se traduire dans le PLU :

- Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ;
- Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air ;
- Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de mettre en place des actions axées sur la performance énergétique des logements et le développement des transports en commun pour diminuer les rejets de polluants et préserver la qualité de l'air.



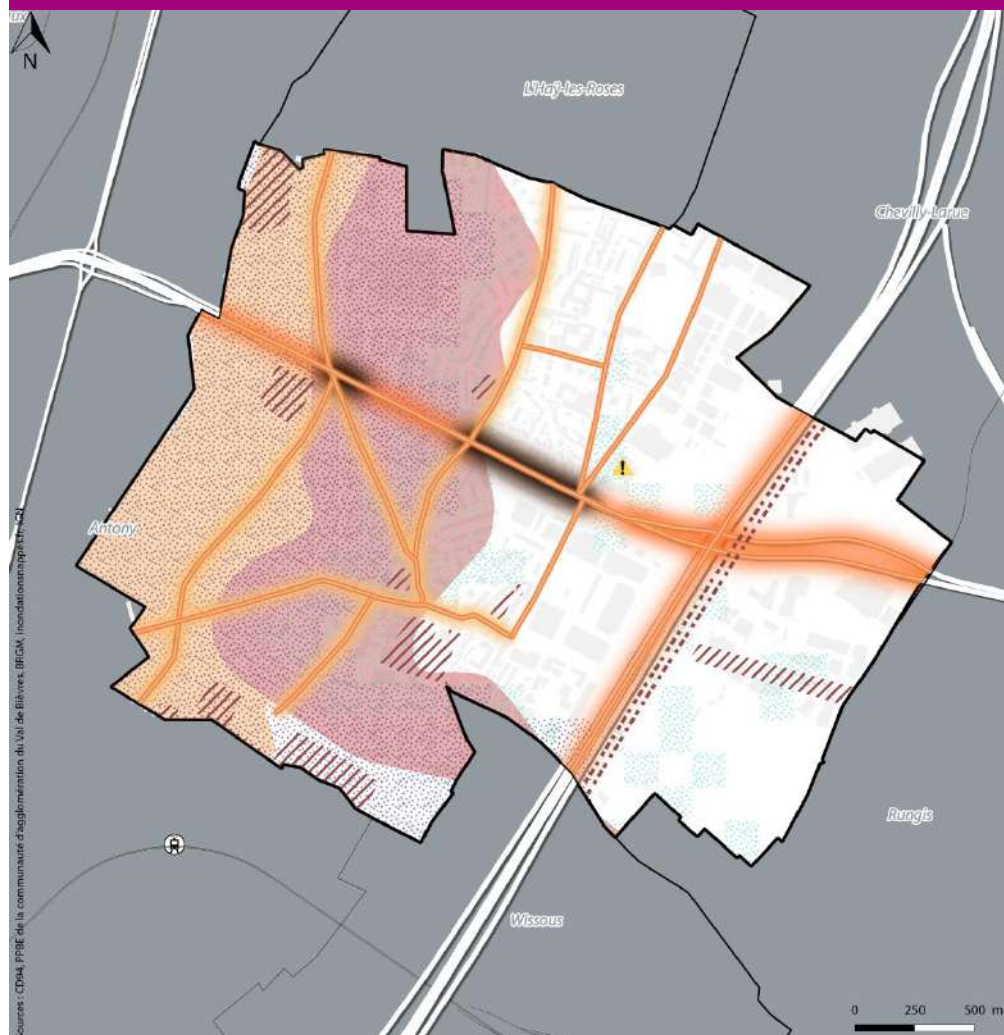
Source : Concentration en dioxyde d'azote en 2014 - AirParif

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none"> ➤ limiter le risque inondation en maîtrisant l’imperméabilisation des sols et en prenant en compte l’aléa d’inondation dans les projets ; ➤ Prendre en compte l’aléa lié aux argiles dans les sites de projets concernés ; ➤ Permettre le développement économique et la mixité fonctionnelle des quartiers tout en maîtrisant l’exposition des habitants aux pollutions et nuisances ➤ Maîtriser l’exposition de la population aux nuisances sonores notamment à proximité de l’autoroute A86 	<ul style="list-style-type: none"> • Equilibrer les objectifs de développement urbain et de densification avec les enjeux de maîtrise du ruissellement et du risque inondation ; • Adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales, particulièrement vis-à-vis des aléas liés aux argiles et des remontées de nappes ; • Concevoir les nouveaux projets de manière à garantir une cohabitation apaisée entre activités et logements ; • Agir à l’occasion de chaque projet en faveur de l’apaisement de l’environnement sonore

2.5.3. SYNTHÈSE DES RISQUES ET NUISANCES

RISQUES ET NUISANCES

PLU de Fresnes - Diagnostic - Février 2016



Risques Transport de Matières Dangereuses

- Autoroutes
- Autres routes
- Tunnels routiers

Risques technologiques

- ICPE/SEVESO

Lignes Haute Tension

Risques naturels

Inondations par remontée de nappes

- Nappes affleurantes

Sensibilité très forte

Sensibilité forte

Risque de retrait-gonflement des argiles

Aléa fort

Aléa moyen

Nuisances sonores

Catégorie 1 (300 m)

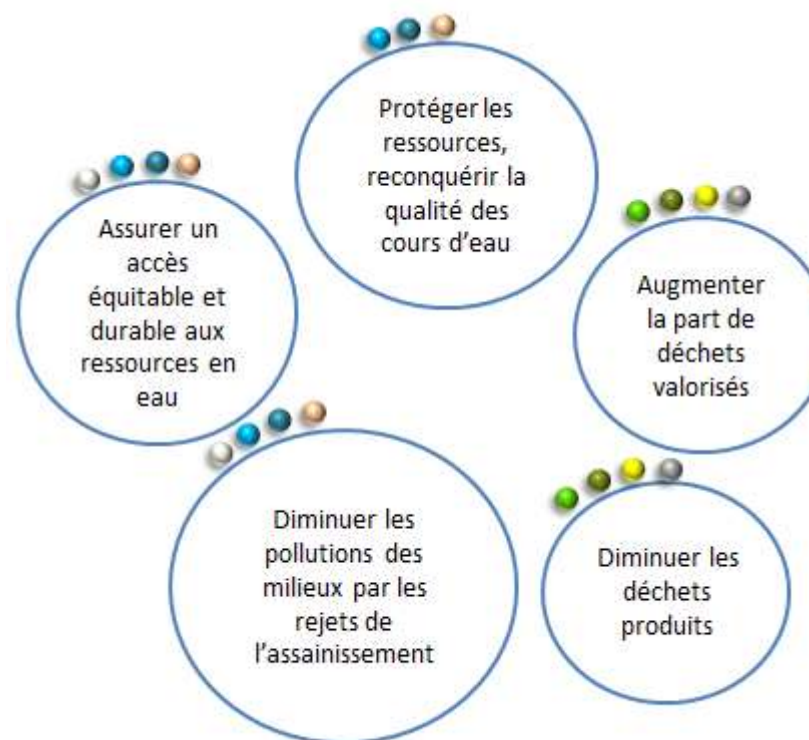
Zones de calme

even
conseil

2.6. UNE GESTION OPTIMISEE DE L'EAU ET DES DECHETS

2.6.1. LES DOCUMENTS CADRES A CONSIDERER POUR LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

- SDAGE Seine-Normandie 2016-2021
- SAGE de la Bièvre (enquête publique en cours 2016)
- SDRIF 2030
- Le schéma directeur assainissement et eaux pluviales élaboré par l'ex CAVB mai 2004 / Schéma Directeur Départemental d'Assainissement (SDDA) du Val de Marne 2008-2020 et Plan bleu/ Zonage Pluvial départemental, avril 2014 / Schéma directeur d'assainissement du SIAAP
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Île-de-France, 2009
- PREDEC, Plan régional de prévention et de gestion des déchets de chantiers, juin 2015
- Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés du Val de Marne, 2000
- PLPD (Programme Local de Prévention des Déchets) de l'ex CAVB 2009-2014 (-5% de déchets produits), un nouveau programme en cours d'élaboration



2.6.2. UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU A ASSURER

LE SDAGE SEINE NORMANDIE 2016-2021

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2010-2015 a été approuvé le 20 novembre 2009. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés dans 8 objectifs « vitaux ».

Il fixe 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la réduction des pollutions par les micropolluants ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la gestion de la rareté de la ressource en eau ;
- la prévention du risque d'inondation ;
- l'acquisition et le partage des connaissances
- le développement de la gouvernance et l'analyse économique.

LE SAGE DE LA BIEVRE

Le SAGE de la Bièvre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2017-1415 le 19 avril 2017.

Les cinq grandes orientations pour le SAGE sont les suivantes :

1. L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie

2. La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations
3. Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière
4. La reconquête des milieux naturels
5. La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.

Les 3 principaux points à intégrer au PLU sont les suivants :

- Intégrer le tracé de la Bièvre et de ses affluents sur le plan de zonage : une marge de recul de 5m à partir de la berge de part et d'autre du cours d'eau. Pour les parties canalisées, il faut tracer un recul de 6 m de part et d'autre de la canalisation.
- Prendre en compte les zones humides recensées dans le cadre du SAGE (pour Fresnes, il y en a 2 : Parc des Prés et au niveau du canal du parc des Sports).
- La gestion à la source des eaux pluviales « des petites pluies » : peu intenses et durées courtes mais les plus polluantes.



Situation de Fresnes dans le SAGE de la Bièvre

UN ENJEU DE REOUVERTURE DES COURS D'EAU ET DE RENATURATION DE LA BIEVRE

La commune est traversée par 2 cours d'eau la Bièvre et le ru de Rungis. Ils sont peu visibles car en grande partie canalisés et busés sur leur parcours.

Le ru de Rungis dans sa partie amont est ouvert au niveau du Parc des Sports.

La réouverture de la Bièvre est amorcée, un projet récent a été réalisé au niveau du Parc des Prés ainsi qu'au niveau du parc des Aulnes (renaturation du Ru).



SOURCE : RU DE RUNGIS – PARC DES AULNES – EVEN CONSEIL 2016

LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES DANS LE SAGE DE LA BIEVRE

Le SAGE identifie 2 zones humides sur le territoire de Fresnes. Cet inventaire a été réalisé en 2013, c'est pourquoi le ru de Rungis renaturé en 2015 dans le Parc des Aulnes n'apparaît pas recensé.

Zone humide au bord du stade



Zone humide du Parc des Prés de la Bièvre



Les tracés de ces zones humides sont relativement peu précis, ils ont été repris dans le plan de zonage du PLU, de manière à correspondre au pièces d'eau des parcs, notamment pour celui du parc des Prés.

Les plans papier précis des parcs de l'EPT suivant ont permis de reprendre de façon précise les surfaces en eau.

- une carte intitulée Parc des Prés de la Bièvre, plan topographique échelle 1/300, avec le tracé de la Bièvre. 2008
- une carte intitulée Plan de recolement du Ru de Rungis, échelle 1/250, 2015.

UNE RECONQUETE DE LA QUALITE DES EAUX EN COURS

La Bièvre qui canalisée et intégrée au réseau d'assainissement, est de qualité mauvaise (essentiellement du fait des rejets d'eau usées, de mauvais branchements vers des collecteurs pluviaux, et des effets de surverses par temps de pluie).

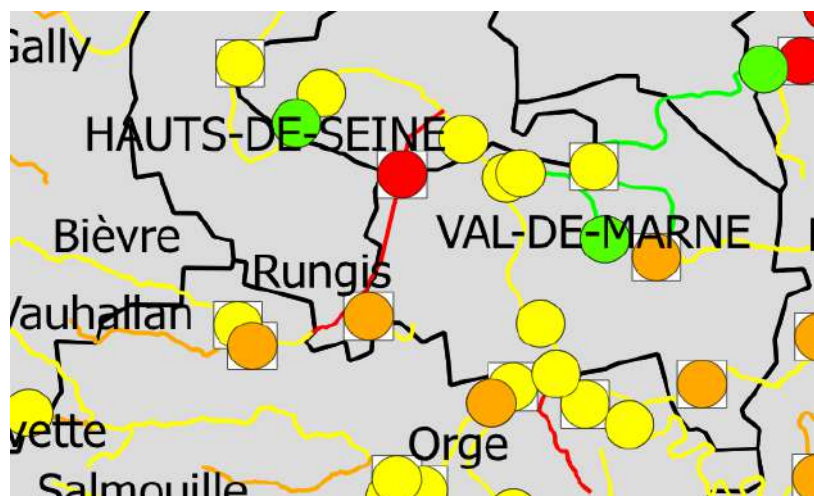
L'agence de l'eau finance les travaux d'amélioration des rejets en Bièvre (rejets directs, inversion de branchement, etc...). Les plus gros dysfonctionnements ont été réglés au niveau des espaces de la collectivité mais le travail demeure au niveau des particuliers ce qui nécessite un suivi continu (conseil, montage des dossiers, ...).

Le ru de Rungis est de qualité moyenne, affecté par les eaux provenant de du lessivage au niveau de l'échangeur et de l'autoroute A6 et des zones industrialisées en amont. A noter également la présence de Nitrates.

Un schéma directeur d'assainissement est en cours au niveau de Rungis ainsi qu'une étude sur le Parc d'activités Icade pour améliorer la situation. Il y a une meilleure connaissance des phénomènes.

Objectifs d'atteinte de bonne qualité des masses d'eau - SDAGE





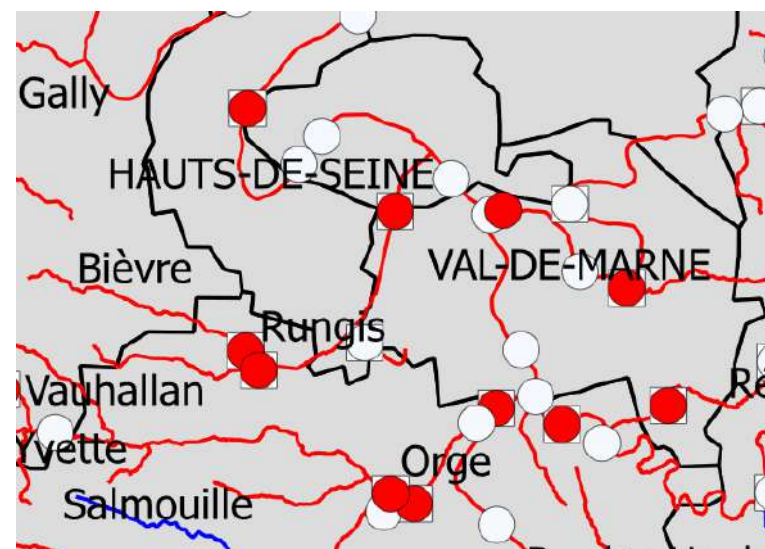
État écologique avec polluants spécifiques à la masse d'eau

- très bon
- bon
- moyen
- médiocre
- mauvais

État écologique avec polluants spécifiques à la station

- Très bon
- Bon
- Moyen
- Médiocre
- Mauvais

Etat des lieux de la qualité biologique des cours d'eau 2013 (données 2010-2011) – source DRIEE



État chimique avec HAP à la masse d'eau

- Bon
- Mauvais

État chimique avec HAP à la station

- inconnu
- Bon
- Mauvais

Etat des lieux de la qualité physico-chimique des cours d'eau 2013 (données -2011) – source DRIEE

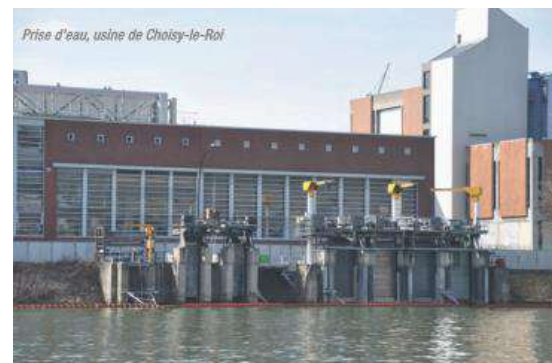
UNE EAU POTABLE DE BONNE QUALITE A PRESERVER

Une gestion de l'eau potable bien structurée : La compétence de production et de distribution d'eau potable, déléguée par la commune au Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF). La distribution est assurée par Véolia Eau.

La marge de capacité de production permet de faire face au développement de la commune. L'eau utilisée à Fresnes provient de la Seine. Elle est produite par l'usine de Choisy-le-Roi dont la production journalière est de 330 000 m³ pour fournir 1,85 million d'habitants du sud de la banlieue parisienne. Les installations sont performantes et permettent d'assurer une qualité de l'eau très satisfaisante.

Dans le Val de Bièvre on note une tendance longue plutôt à la baisse des volumes consommés (-4,65% entre 2011 et 2014).

L'eau distribuée est conforme en qualité en 2016 : L'eau distribuée est de bonne qualité pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (fluor, nitrates, aluminium, ...). Tous les prélèvements sont conformes. à l'exception d'un dépassement ponctuel de la limite de qualité en pesticides. La concentration moyenne en nitrates est de 21,8 mg/l (max : 31,6 mg/l donc en dessous du seuil des 50 mg/l), et l'eau est très peu fluorée.



Chiffres clés à Fresnes – Année 2014

- Nombre d'usagers en 2014 : 26621
- Volumes d'eau vendus par an en 2014 (m³) : 1487015
- Linéaire de canalisations pour l'eau potable en 2014 (mètre linéaire) : 42 364
- Prix de l'eau - 2015 : 4.22 TTC/m³ (4,21TTC/m en moy pour le SEDIF en 2014)
- Consommation : 55 m³ / hab/ an

Sources : RPQS 2014 ex CAVB – SEDIF –ARS



Le réseau d'assainissement départemental assure deux fonctions principales :

- le transport « supra-communal », jusqu'à un ouvrage interdépartemental (réseau de transport ou usine d'épuration du SIAAP, Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) ou jusqu'au milieu naturel, avec ou sans traitement.
 - La collecte du fait du raccordement de propriétés directement adjacentes aux ouvrages départementaux.
- Le SIAAP est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux usines d'épuration. Les eaux usées de Fresnes sont, en fonctionnement normal traitées à l'usine Seine Amont de Valenton.

Les réseaux départementaux et interdépartementaux sont dits « structurants »;

UNE GESTION DE L'ASSAINISSEMENT EN COURS DE PERFECTIONNEMENT

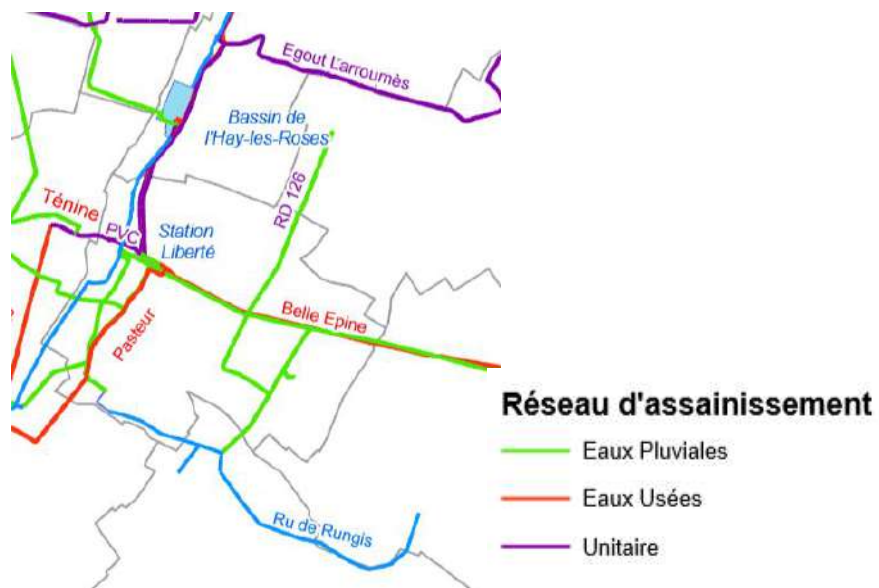
➤ Une gestion multi-acteurs

La compétence assainissement est partagée entre différentes collectivités, ainsi les réseaux sont gérés par 3 organismes publics :

- L'ex CAVB pour la collecte local ; dont la gestion du réseau confié à Véolia. Ces réseaux sont largement dimensionnés pour recevoir des débits supplémentaires en milieu urbain dense.
- Le réseau Département est géré par la Direction des Services de l'Environnement et de l'assainissement (DSEA).

➤ Un assainissement collectif performant en cours de perfectionnement

- Le territoire est entièrement desservi par l'assainissement collectif ;
- Le schéma directeur assainissement et eaux pluviales a été élaboré par l'ex CAVB 2004, il se poursuit. Un futur règlement d'assainissement sera à élaborer par l'EPT.
- 80% des réseaux de collecte sont en séparatifs ;
- La séparation progressive des eaux usées et des eaux pluviales se poursuit notamment au niveau du tissu pavillonnaire et permet d'améliorer peu à peu le fonctionnement des stations d'épurations en limitant les surcharges et la dilution des effluents par temps de pluie.



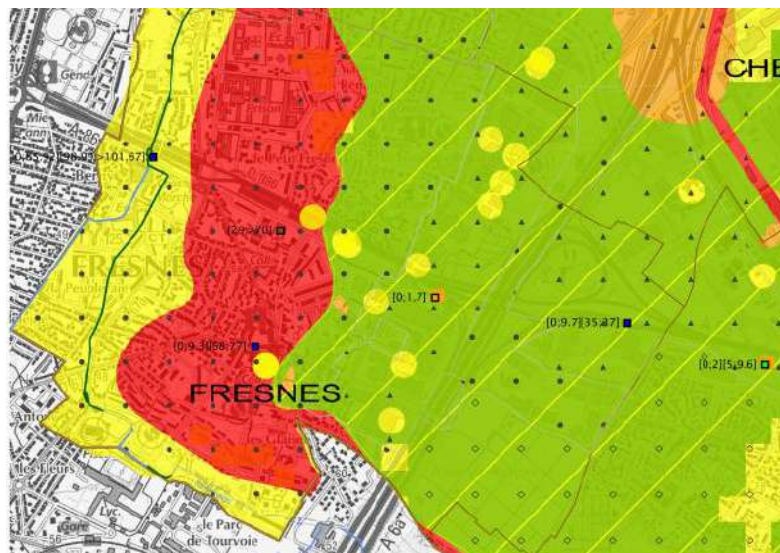
Synoptique des réseaux départementaux (carte simplifiée).

	Type de réseaux		
	Eaux usées	Eaux pluviales	Unitaire
linéaire départemental	5 658	11 684	2 136
linéaire SIAAP	648	4 963	2 564
TOTAL	6 306	16 647	4 700

Linéaire des réseaux de gestion départementale

RENFORCER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA SOURCE

Extrait du zonage Pluvial Départemental sur la commune de Fresnes



Débit de restitution maximal admissible

2L/s/ha si rejet sur la Bièvre ou le ru de Rungis canalisés et 8 L/s/ha si rejet en réseaux d'assainissement unitaire ou pluvial

5 L/s/ha

8 L/s/ha

Bilan de l'infiltrabilité

Infiltration à priori ni souhaitable, ni recommandée

Infiltration à priori ni souhaitable, ni recommandée (risque de tassement rembla)

Secteur à incertitude où une étude complémentaire est nécessaire

Secteur à incertitude où une étude complémentaire est nécessaire (présence potentielle de nappe perchée de profondeur indéterminée)

Infiltration à priori envisageable

Le Conseil Départemental 94 a élaboré un document appelé « Zonage Pluvial Départemental » en avril 2014.

C'est un document opérationnel qui vise à donner aux acteurs de l'assainissement, de l'aménagement et de l'urbanisme, notamment les communes, les éléments techniques pour intégrer la gestion des eaux de pluie dans leurs opérations.

Ce document préconise l'infiltration des eaux pluviales et ce dans tous les cas :

- Pour les pluies courantes afin de retenir les premiers millimètres de pluie,
- Pour les pluies les plus importantes où les solutions de rétention à ciel ouvert sont à privilégier, et si ces dernières ne peuvent être mises en œuvre, il peut alors être envisagé de recourir à des ouvrages de stockage enterrés.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassé quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'évènement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales.

Le débit de fuite maximum admis est :

- 2 L/s/ha si le rejet est directement sur la Bièvre et ru de Rungis,
 - 8 L/s/ha si le rejet est sur le collecteur unitaire.
- et ce quel que soit l'évènement pluvieux considéré.

Ces valeurs sont renforcées par l'application du règlement d'assainissement de la CAVB qui limite, de la même façon, le débit de fuite à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre et le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres.

Le débit de fuite maximum admis est de

- 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre et le Ru de Rungis
 - 8 L/s/ha si le rejet est le collecteur unitaire.
- Et ce quel que soit l'évènement pluvieux considéré.

L'ex CAVB a élaboré également un guide sur la gestion des eaux pluviales.

Voici quelques principes de gestion des eaux pluviales maîtrisée à la parcelle :

- Maintenir des surfaces végétales en pleine terre, surfaces non imperméabilisées maximisées, ...
- Mettre en œuvre les techniques alternatives (toitures stockantes ou végétalisées, noues d'infiltration ou fossés, bassins de rétention).
- Récupérer l'eau pluviale dans la construction (récupérateur d'eau, citerne enterrée)



2.6.3. UNE GESTION DES DECHETS A OPTIMISER

Une collecte assurée par l'ex CAVB

- La collecte sélective s'effectue en porte à porte (3 fois/sem, il existe 3 zones de collecte sur le territoire) – bacs jaune et gris.
- Le verre est collecté en apport volontaire (borne), certains quartiers bénéficient de bornes enterrées.
- les encombrants sont collectés 1 fois par mois

Un traitement des déchets assuré par le SIEVD (Syndicat Intercommunal d'Exploitation et de Valorisation des Déchet)

- Il regroupe 10 communes du Sud-Ouest du Val de Marne.

3 installations de traitement et de valorisation situés au Min de Rungis :

- **L'usine d'incinération du SIEVD** a été créée en 1984 pour traiter les déchets du MIN de Rungis et des communes environnantes.

- **Le centre de tri ouvert en 2002** est l'interface indispensable entre le dispositif de tri proposé à l'habitant par les communes (bac jaune) et les industries compétentes pour recycler les emballages.
- **La plateforme verre** : Le verre collecté par le SIEVD est transporté au centre de traitement de Rozet Saint-Albin, dans l'Aisne.

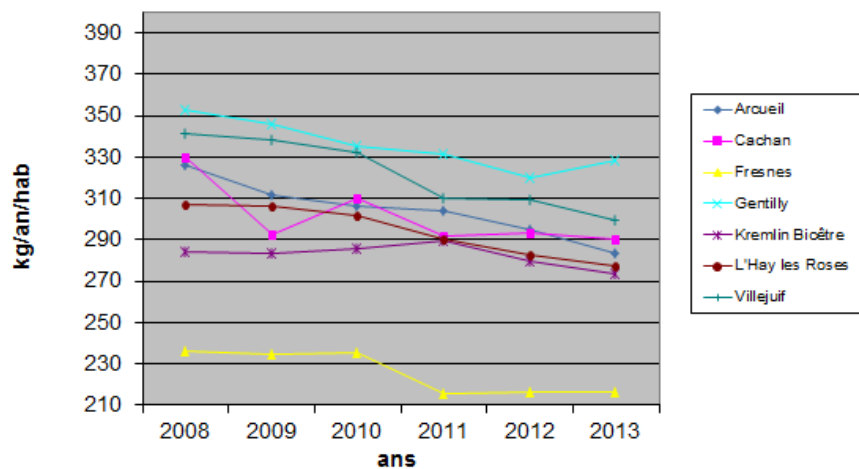
La **déchèterie intercommunale de Chevilly-Larue** ouverte depuis 2006 se situe à Fresnes (ZA de la Cerisaie Nord).



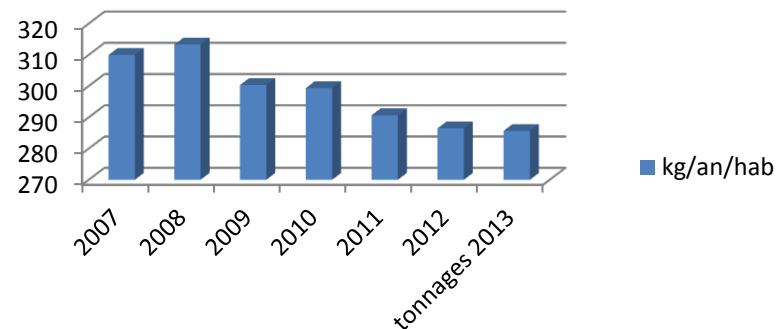
Un bilan des tonnages plutôt bon :

- Les tonnages d'OMR sont en baisse depuis 2008 (de 62000t à 58100t par an) mais ce bilan ne prend pas en compte l'évolution démographique;
- La production d'OMR par habitants est également en baisse depuis 2008 (de 312 kg/an/hab à 284,5 kg/an/hab) ;
- La production d'OMR par habitants est inférieure autres communes de l'ex CAVB (Arcueil, Cachan, Gentilly, Kremlin Bicêtre, l'Hay-les-Roses, Villejuif) sur la période 2008-2013 ;
- La production de MMX (déchets recyclables « multimatériaux » bouteilles en plastiques, briques, boîtes de conserves, emballages carton, journaux, ...) par habitants est en baisse depuis 2011 (de 29,1 kg/an/hab à 26,4 kg/an/hab) ;
- La production de MMX par habitants est supérieure aux autres communes de l'ex CAVB sur la période 2008-2013 ;

Evolution des OMR par ville (kg/hab/an)

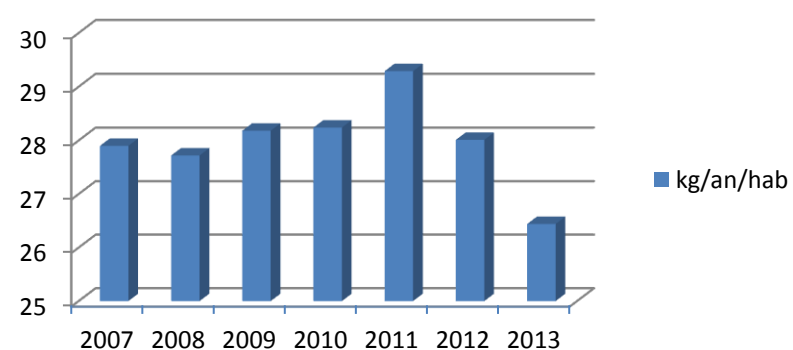


kg/an/hab



Evolution de la production d'OMR par habitants de 2007 à 2013. Source : rapport d'activités Déchets de l'ex CAVB

kg/an/hab

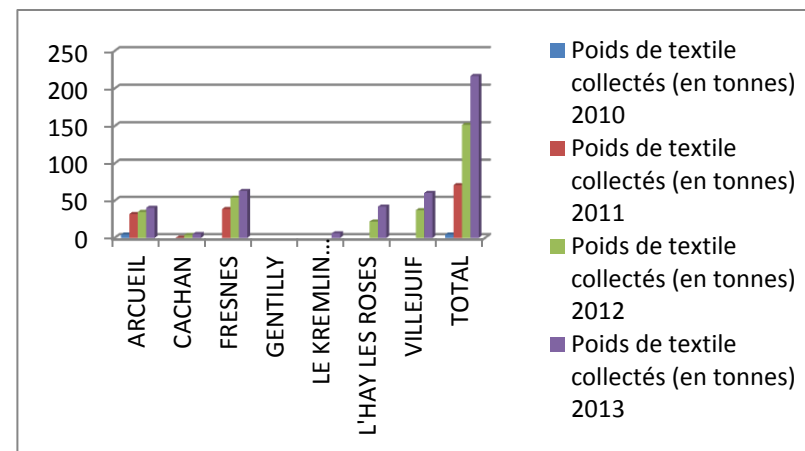


Evolution de la production de MMX par habitants de 2007 à 2013. Source : rapport d'activités Déchets de l'ex CAVB

Des efforts à poursuivre en faveur du tri sélectif et de la valorisation des déchets

- **Une valorisation des biodéchets** (par compostage ou collecte spécifique des biodéchets) ;
- **Une valorisation des DEA**, Déchets d'Eléments d'Ameublement (par ressourcerie, points d'enlèvements fixes ou mobiles) ;
- **Une continuité dans la valorisation des textiles** (9 bornes de collecte déjà installées sur la commune) ;
- **Une gestion des déchets de chantier à optimiser** ;
- **Des actions de prévention à poursuivre auprès de la population** : visites de déchetteries pour des groupes scolaires, animations scolaires, communication de proximité sur le tri sélectif auprès des habitants, diffusion des guides de tri... ;
- **Mise en œuvre de recyclerie, économie circulaire.**

« Composter ses déchets organiques contribue à la réduction des déchets de 30 kg par an et par personne. »



Evolution du poids de textiles collectés (en tonnes). -Source : rapport d'activités Déchets de l'ex CAVB

Des possibilités d'implantation de bornes enterrées pour l'habitat collectif

- Des **actions à poursuivre** plus spécifiquement dans les immeubles d'habitat collectif où le **refus de tri est proportionnellement plus important**, alors que le **gisement de matériaux recyclables est plus élevé** qu'en habitat individuel (2x plus pour les emballages et 3x plus pour le verre)
- L'ex CAVB a réalisé une étude de faisabilité pour la mise en place de **bornes enterrées sur les grands ensembles d'habitats collectifs** : ils ont été mis en œuvre récemment sur les quartiers rue Henri Barbusse et lors de la création de l'écoquartier de Cerisaie.
- Dans l'objectif de réduction des déchets, une réflexion sur le compostage en lien avec la sensibilisation au tri pourrait être proposée.

Des préconisations à intégrer dans les documents d'urbanisme

- L'ex CAVB préconise aujourd'hui des **normes de dimensionnement et des critères** à prendre en compte pour la **construction de locaux à déchets nécessaire du fait de la spécialisation des flux** (encombrants, tri, REP pour les professionnels : D3E, mobiliers, etc...);

(REP : Filières de responsabilité élargie du producteur - Les politiques de collecte sélective et de recyclage des déchets s'appuient pour partie sur les filières dites de responsabilité élargie des producteurs, principe qui découle de celui du pollueur-payeur, notamment en ce qui concerne l'ameublement)

- **La desserte et l'accessibilité pour les camions de collecte** doit également être pensé dans les documents d'urbanisme ;
- Il est intéressant de **traduire explicitement ces principes dans le futur PLU** (règlement de collecte de l'ex CAVB).



Bornes enterrées -source : hellopro.com

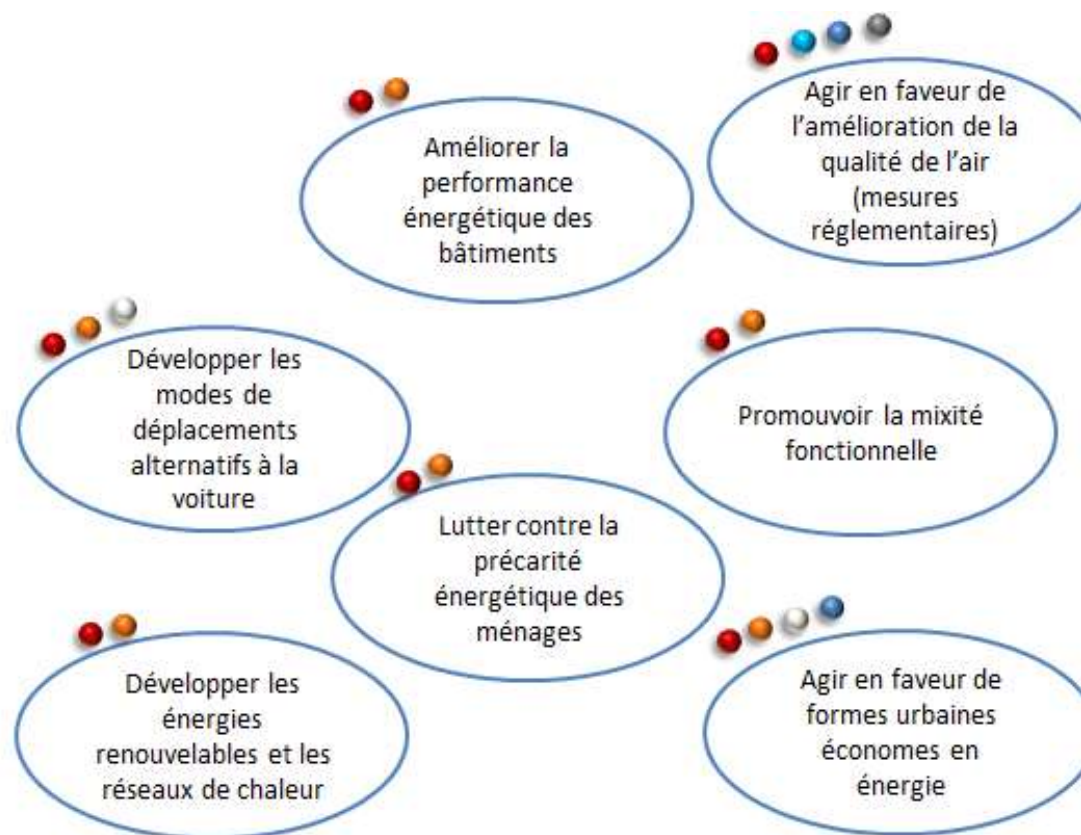
2.6.4. SYNTHÈSE - EAU ET DÉCHETS

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Engager une dynamique de réduction des consommations d’eau potable. ➤ Limiter les impacts de l’urbanisation et améliorer la gestion des eaux pluviales visant la suppression des inondations 	<ul style="list-style-type: none"> • Faire de la lutte contre le gaspillage d’eau potable un enjeu de développement durable du territoire. • Développer les équipements de rétention des eaux pluviales en lien avec les espaces de Trame Verte et Bleue notamment.
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Poursuivre l’amélioration de la gestion des déchets (prévention, conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la bonne performance de gestion des déchets • Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour poursuivre la dynamique de réduction de la production à la source • Poursuivre les campagnes de sensibilisation au tri sélectif et aux principes de collecte

2.7. VERS DES BILANS ENERGETIQUES VERTUEUX

2.7.1. LES DOCUMENTS CADRE A CONSIDERER

- Schéma Régional Air Climat Energie
- Plan Climat Energie Territorial de l'ex CAVB en 2009
- SDRIF 2030
- Plan Régional Santé 2
- Plan de Protection de l'Atmosphère
- Plan Régional de la qualité de l'air



2.7.2. LE BILAN CARBONE « PATRIMOINE ET SERVICES » DU TERRITOIRE

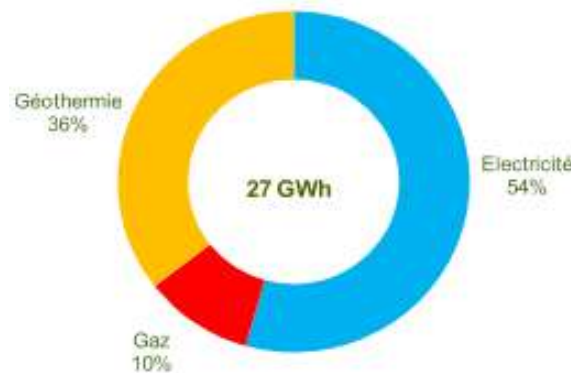
Les collectivités jouent un rôle important en matière de diminution des consommations d'énergie et de sobriété carbone (rénovation des bâtiments et chauffage des équipements, recours aux énergies renouvelables, déplacements, gestion de l'éclairage public, ...).

UN BILAN CARBONE – PATRIMOINE ET SERVICES – VILLE DE FRESNES MENÉ EN 2009

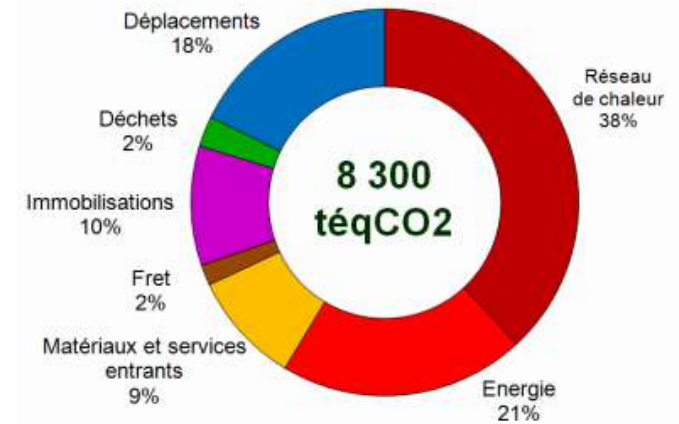
- Les émissions globales de GES générées en 2009 par les activités de la ville de Fresnes ont été évaluées à 8 300 t_{éq}CO₂ ;
- Les postes les plus émetteurs : Réseau de chaleur, Energie, Déplacements de personnes ;
- Les pôles les plus impactants sont ceux dont les bâtiments ont vocation à recevoir du public (Enseignement et enfance, Equipements sportifs et culturels).

PCET DE LA CA DU VAL DE BIEVRE

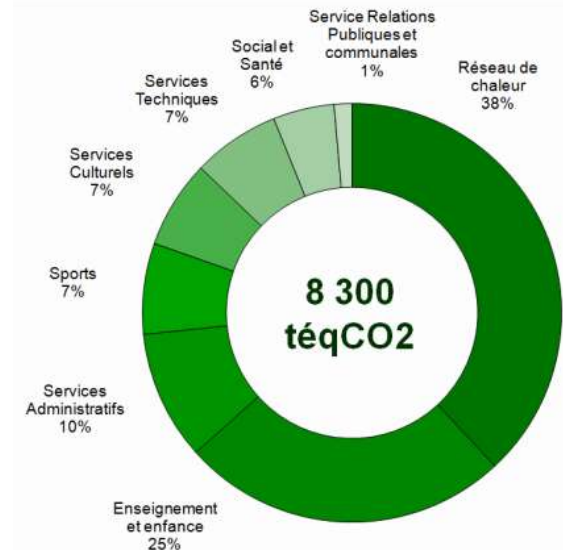
- La consommation d'énergie totale de l'ex CAVB s'élève à 27 GWh pour des émissions globales de 2 400 t_{éq}CO₂ .
- **36 % des consommations d'origine renouvelables, notamment par la géothermie**



Profil par postes du Bilan Carbone de la ville de Fresnes



Profil par pôles du Bilan Carbone de la ville de Fresnes



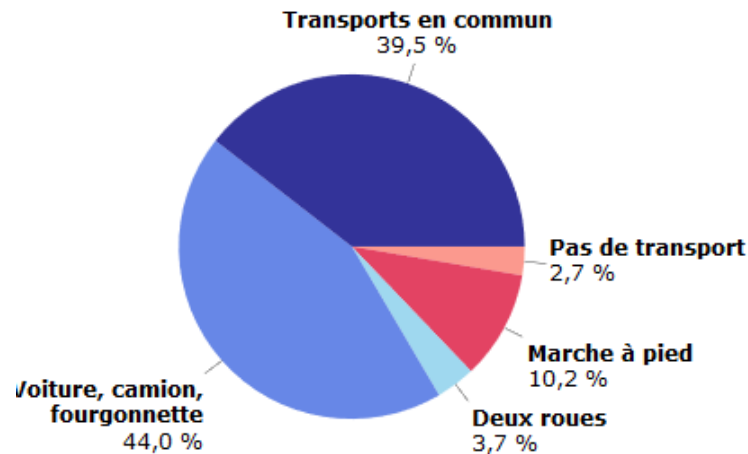
2.7.3. UNE UTILISATION DES MODES ALTERNATIFS A LA VOITURE A POURSUIVRE

DES MIGRATIONS PENDULAIRES IMPORTANTES

Le travail s'effectue à l'extérieur du territoire communal pour la majorité de la population lié à une faible concentration d'emplois sur le territoire

- Seul 19,1% de la population active de + de 15ans, réside et travaille dans la commune
- On compte 7 340 emplois dans la zone pour 11 936 actifs résident sur la commune

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012



Source : INSEE, 2012

LES TRANSPORTS EN COMMUN ET LES MODES DOUX FORTEMENT SOLLICITES POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

Un recours à la voiture s'effectue en priorité... du fait notamment d'absence sur le territoire de gare RER.

- La voiture reste le principal moyen de transport à 44%
- 78,8% des résidents de Fresnes possèdent au moins une voiture contre 69,9 % en Val –de-Marne

... mais un réseau de transports en commun bien utilisé... avec un enjeu de rabattement vers les gares

- Les trajets domicile-travail en transport en commun représentent 39,5% (RER B, TVM, 5 lignes de bus, Navette Valouette).

... et une part importante d'utilisation des modes doux à promouvoir

- Près de 13,9% des actifs se rendent au travail soit à pied, soit à vélo

2.7.4. UN PATRIMOINE BATI ÉNERGIVORE A AMÉLIORER

UNE PART IMPORTANTE DE LOGEMENTS AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES MÉDIOCRES

Une majorité de logements a été construit avant la première réglementation thermique

- Sur 10 711 logements recensés en 2012, 80% ont été construits avant 1975
- Une typologie de bâti très majoritairement collective (85,4%) qui permet de réduire la demande en énergie (compacité, mode collectif de chauffage).



Isolation par l'extérieur

Objectif de réduction de 38% des consommations d'ici 2020 (source Grenelle)

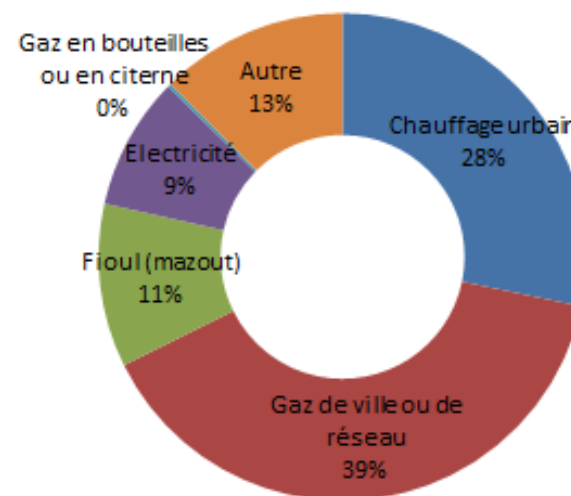
UN MIX ÉNERGETIQUE ÉQUILIBRÉ

Le recours au réseau de chaleur urbain profite en majorité à l'habitat collectif (33%).

Les maisons individuelles ont principalement recours au gaz de ville et 18% se chauffe à l'électricité, 11% au fioul.

Résidences principales par type de combustible principal

(Source : Insee RP 2009 exploitation principale)

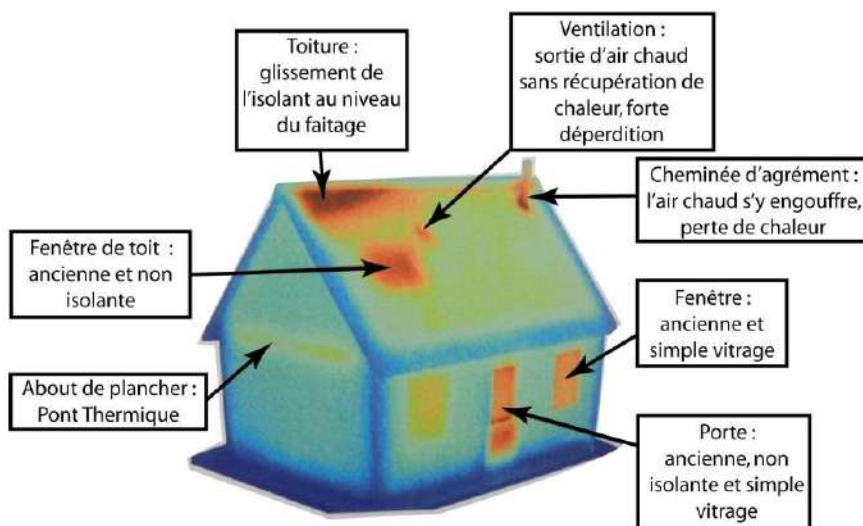


UN RISQUE IMPORTANT DE PRECARITE ÉNERGETIQUE

Le parc de logements éneergivores est à croiser avec des revenus peu élevés : 21895,7 euros contre 22180 euros au niveau régional (médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2012).

Il est à noter une tendance à la hausse du coût des énergies fossiles, augmentant la vulnérabilité des ménages les plus modestes, notamment les propriétaires occupants.

Les principales déperditions thermiques dans l'habitat



2.7.5. RECOURS À LA GÉOTHERMIE : UN RÉSEAU DE CHALEUR URBAIN ÉTENDU

Depuis mars 1986, la ville exploite les ressources géothermiques pour le chauffage urbain.

- Le réseau de chaleur urbain est alimenté par la géothermie (soit 55 % à partir d'ENR - Il est à noter la **mise en service du 3^{ème} puit en 2014**), d'une centrale de cogénération (34 %), des chaudières d'appoint décentralisées (11%).
- Le concessionnaire est Sofrège depuis le 1er novembre 2010 et pour les 30 ans à venir de la Délégation de service public du réseau de chaleur, il procède également à la maintenance.
- Un volume de ventes d'énergie thermique de 62 057 MWh
- La longueur du réseau est de 12 151 m

Plus de 50 % des logements Fresnois sont alimentés par le réseau (chauffage et en eau chaude sanitaire) soit 6 194 équivalent-logements pour 10 131 logements à Fresnes). 866 nouveaux logements raccordés en 2014. **L'objectif est d'augmenter la quantité de chaleur produite en vue d'assurer 60% des besoins de Fresnes à l'horizon 2020.**

SRCAE : Pour la géothermie profonde, l'objectif à 2020 est de doubler en région, la production de chaleur (passer de 8% à 15% des besoins en chaleur des réseaux).

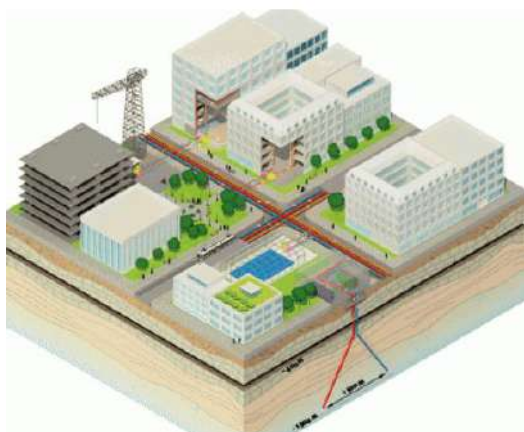
Le réseau de chaleur de Fresnes n'est plus classé (classement en 2006 mais selon le cadre de l'ancienne procédure d'avant lois Grenelle). Le réseau se développe par lui-même du fait de l'attractivité du tarif et la qualité de service proposé.

Le réseau est décomposé en 3 réseaux :

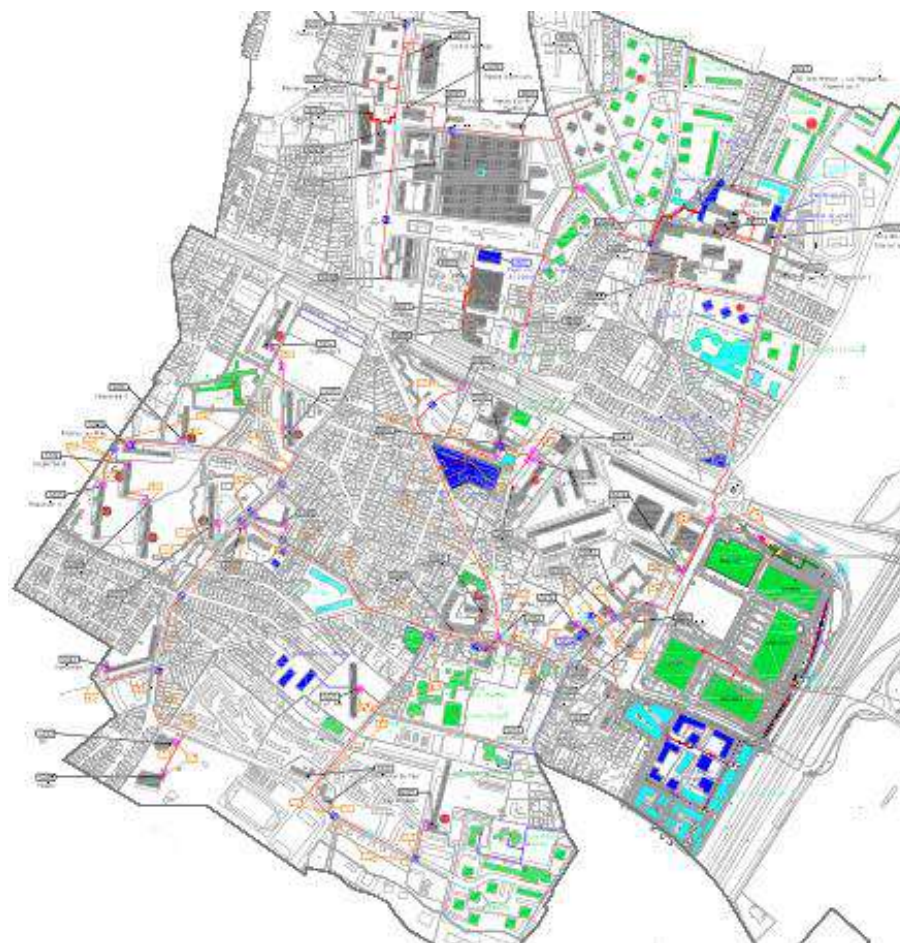
- Le réseau sud (développé à partir de 1986)
- Le réseau nord (développé à partir de 1998)
- Le réseau de la Cerisaie (développé en 2013)



Centrale de géothermie à Fresnes



Système de captage de l'eau chaude des nappes souterraines à près de 2000 m de profondeur.



ETAT RESEAU

- Réseau existant
- Réseau projeté

URBANISME

- BATHIMENTS HISTORIQUES DESSERVIS PAR LE RESEAU
- BATHIMENTS RACCORDES PAR SOPREGE DEPUIS 2010
- BATHIMENTS FAISANT L'OBJET D'UN PROBABLE ACCORD DE RACCORDEMENT
- PROSPECTS

	Comédant Ville de Fresnes Place de l'Hôtel de Ville 94260 FRESNES
	Commissaire SOFREGE - Groupe CORIANCE 2, Allée de la Vanne 94260 FRESNES
PLAN DE RESEAU	
Cadastre, réseaux de chaleur et sous-stations	
ECHELLE 1/5500ème	FORMAT A0
SOF/R001/G/001/R	
Juin 2015	

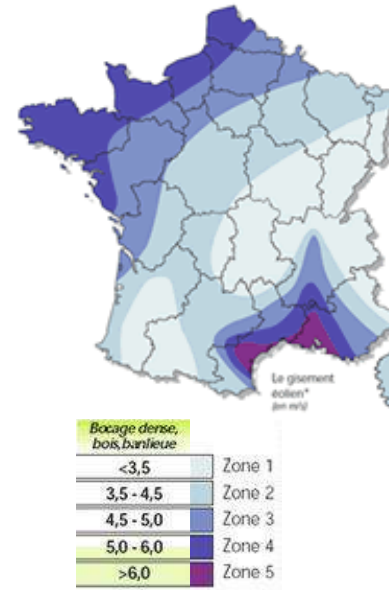
2.7.6. D'AUTRES POTENTIELS EN ÉNERGIES RENOUVELABLES A EXPLOITER

POTENTIEL FAIBLE POUR L'ÉOLIEN

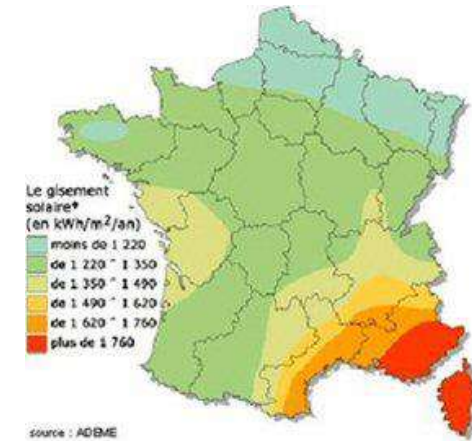
Il est à noter l'inscription de la commune en secteur défavorable au Schéma Régional Eolien en raison des contraintes liées à l'activité aérienne. Toutefois, un potentiel pour l'énergie éolienne notamment le micro éolien urbain, peut être envisagé avec une vitesse de vents moyenne (vents dominants de secteur sud – ouest à Fresnes).



L'éolien en Ile-de-France



Le gisement solaire en France



Source : energies-nouvelles.net

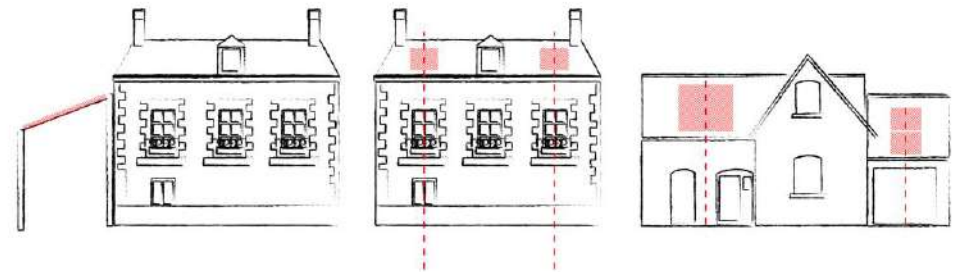
UN POTENTIEL POUR L'ÉNERGIE SOLAIRE À DEVELOPPER

L'ensoleillement est moyen en Ile-de-France soit 1150 kWh/m².

20 à 30% des besoins de chauffage et 50 à 60% des besoins en eau chaude des pavillons ou des logements collectives pourraient être couverts par le solaire thermique en île de France.

Le parc bâti collectif offre une opportunité importante au développement d'installations solaires thermiques.

Exemple d'intégration des installations solaires dans le logement individuel



UN GISEMENT PROCHE EN BOIS-ENERGIE

Le territoire est situé à proximité d'importants massifs forestiers de la grande couronne parisienne. Une filière bois-énergie à l'étude à l'échelle du territoire du Val-de-Marne.

LA VALORISATION DES DECHETS ENVISAGEABLE (METHANISATION, ENERGIE DE RECUPERATION)

Le gisement de déchets et de boues de station d'épuration est estimé à 1.600.000t pouvant faire l'objet d'une méthanisation en Île-de-France. La méthanisation apparaît comme solution permettant d'augmenter la capacité de traitement des plates-formes de compostage.

2.7.7. SYNTHÈSE ENERGIE ET SOBRIÉTÉ CARBONNE

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter les émissions de gaz à effet de serre et réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti ; ➤ Encourager la rénovation massive du parc de logements existants afin de limiter la précarité énergétique des ménages ; ➤ S’appuyer sur le développement du réseau de chaleur urbain local (géothermie) et encourager le développement de de l’ensemble des énergies renouvelables dans le mix énergétique (microéolien, solaire, biomasse,) 	<p><u>En lien avec les orientations sur les déplacements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Articuler développement urbain et renforcement de l’offre en transports collectifs ; • Poursuivre le renforcement du maillage de modes doux et leur utilisation notamment pour les déplacements de proximité <p><u>En lien avec les orientations sur la construction :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Engager des actions en faveur de la réhabilitation du bâti existant en lien avec les acteurs du patrimoine bâti (bailleurs sociaux...) • Accompagner le développement de la ville par une réduction de la demande en énergie en concevant des projets urbains exemplaires (éco-conception, bioclimatisme ... • Favoriser le recours aux énergies renouvelables dans la construction et en cohérence avec le réseau de chaleur urbain local (géothermie)

3. UNE TRAME VERTE A CONFORTER, UN CADRE DE VIE A AFFIRMER

3.1. UNE TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE A REDECOUVRIR EN LIEN AVEC LES VALLEES DE LA BIEVRE ET DU RU DE RUNGIS

3.1.1. LA TVB, OUTIL D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, DEFINI PAR LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

L'élaboration des trames vertes et bleues vise plusieurs objectifs : lutter contre la fragmentation des milieux, favoriser la circulation des espèces pour leur permettre de s'abriter, de s'alimenter et de se reproduire, anticiper les évolutions climatiques, ...

La trame verte et bleue s'articule autour de 2 grands types de composantes

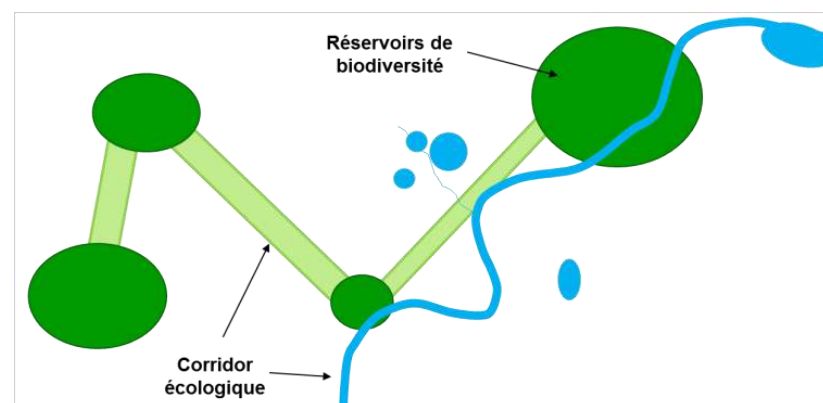
- **Des réservoirs de biodiversité** : il s'agit de zones préservées, les plus riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie
- **Des corridors** : Ils correspondent aux voies de déplacement pour les espèces qui relient les réservoirs de biodiversité

En milieu urbain, les espaces relais pour la biodiversité, s'expriment par deux types corridors écologiques :

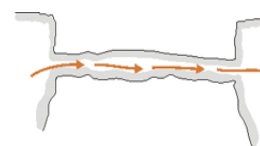
- **Des corridors linéaires** : Continuité au sol, sans obstacles, adaptés aux mammifères notamment
- **Des corridors en pas japonais** : Espaces typiques des milieux urbains fragmentés, zones refuges pour les déplacements de la faune volante.

Les réseaux écologiques sont définis en fonction de **différentes sous-trames** ou types de milieux : aquatique et humide, forêts, milieux ouverts, ... parcs et jardins = nature en ville

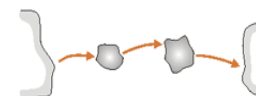
Schéma du fonctionnement de la Trame Verte et Bleue



Type de corridors en milieu urbain



Corridor linéaire



Corridor en pas japonais

3.1.2. DES ORIENTATIONS CADRES POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE D'ILE-DE-FRANCE

Le SRCE définit plusieurs espaces reconnus pour leurs intérêts écologiques :

- Le réservoir le plus proche de Fresnes est le **parc de Sceaux**.
- Localement, la **plaine de Montjean** est identifiée comme « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain »

Le SRCE évoque une **trame bleue fragilisée à reconquérir**. La Bièvre est « **corridor multi-trames à préserver ou à restaurer** ». En effet, le Ru de Rungis et la Bièvre sont des éléments constitutifs de la sous-trame bleue et constituent les principales liaisons vertes de Fresnes. Le SRCE relève l'enjeu de réouverture de ces cours d'eau pour améliorer les continuités écologiques. Des travaux ont déjà été réalisés à Fresnes au niveau du Parc des Prés le long de la Bièvre et également au niveau du parc des Aulnes pour renaturer le Ru de Rungis.

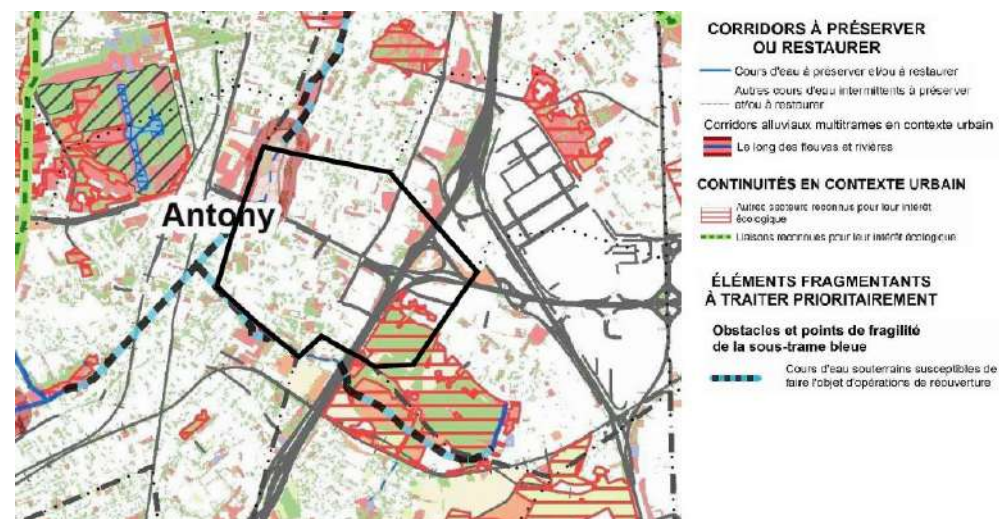
Les **principaux éléments fragmentant** relevés sont les infrastructures autoroutières de **l'A86 et l'A6** qui constituent de véritables barrières dans les déplacements de la faune mais aussi de la petite avifaune.

LE SDRIF

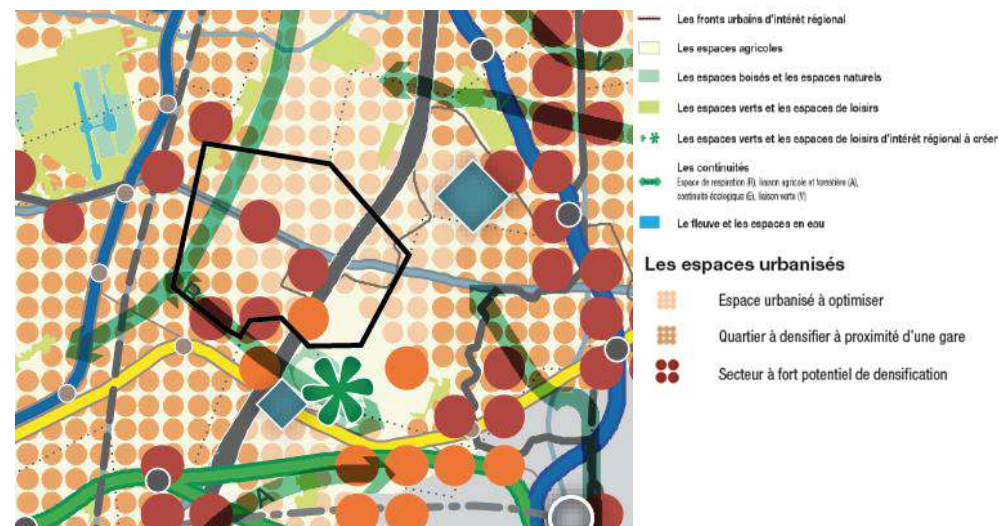
En cohérence avec le SRCE, le SDRIF identifie sur le territoire de Fresnes :

- **2 liaisons vertes** à préserver et valoriser : la continuité écologique le long de la Bièvre et un espace de respiration au droit du Ru de Rungis
- La **Plaine de Montjean** comme « espace vert et de loisirs d'intérêt régional » et espace agricole cohérent qui se prolonge au Sud.

Le SRCE d'île de France



Le SDRIF 2030



LES PLANS VERT ET BLEU DU VAL DE MARNE

Plan Vert du Val de Marne 2006-2016 a été adopté à l'unanimité le 26 juin 2006. Il présente les orientations du département en matière d'environnement de paysage et d'espaces verts.

Localement il a pour objectifs: un projet d'aménagement et de valorisation de la vallée de la Bièvre - Réouverture de la Bièvre, ainsi que la confortation de la lisibilité des vallées urbaines.



Le Plan Vert du Val de Marne (2006 – 2016)

Le Plan Bleu du Val de Marne est un document de programmation à horizon 2020 (10 objectifs – 94 actions), dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

1. Améliorer la connaissance et le suivi de la ressource en eau et des milieux aquatiques
2. Assurer une gestion plus raisonnée de la ressource: lutte contre le gaspillage, économie d'eau
3. Maîtriser les sources de pollution pour reconquérir la qualité de l'eau

4. Améliorer l'assainissement et mettre en place des techniques de dépollution adéquates pour restaurer la qualité de l'eau
5. Préserver et reconquérir les milieux naturels et zones humides, et favoriser le développement de la biodiversité en Val-de-Marne
6. Faire de l'eau une composante essentielle de l'aménagement dans le Val-de-Marne
7. Faciliter la ré-appropriation de l'élément Eau par les Val-de-Marnais et renforcer le sentiment d'attachement au territoire

PLAN VERT DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (2017-2021)

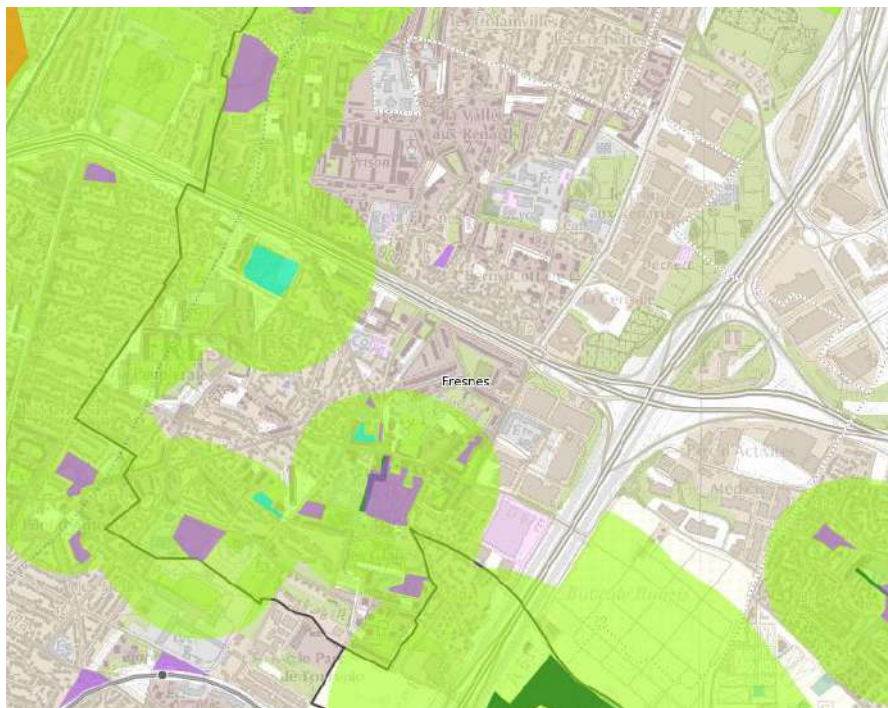
Voté le 10 mars 2017, le Plan vert de la région Ile-de-France a pour objectif d'offrir aux 2 millions de Franciliens un espace vert à moins de 15min à pied d'ici 2021. En effet dans certains secteurs du territoire, les 10m² d'espaces verts/habitant recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé ne sont pas respectés. Il vise la création et la préservation d'espaces verts, avec des objectifs qualitatifs et quantitatifs. Le Plan Vert comprend un programme d'actions concrètes élaboré sur la base des besoins exprimés lors de la concertation, et au regard des priorités régionales. Ces actions sont proposées à la fois sur l'ensemble du territoire francilien et pour certaines sont renforcées, sur les territoires carencés.

1. renforcer la place du végétal dans les villes et les villages
2. concevoir et aménager des espaces végétalisés offrant de nombreux services aux habitants
3. améliorer l'accessibilité de ces espaces au public
4. favoriser la mobilisation de l'ensemble des acteurs

Les chiffres de sur Fresnes (source IAU):

- Part de la population résidant dans une zone de desserte en espace vert : 41%
- Superficie d'espaces verts ou boisés par habitants : 4,1




Sur la carte n'apparaissent pas tous les espaces verts de Fresnes, comme notamment récréation de méandres et de mares au niveau du Ru de Rungis.



Carte de desserte en espaces verts sur Fresnes – source IAU.

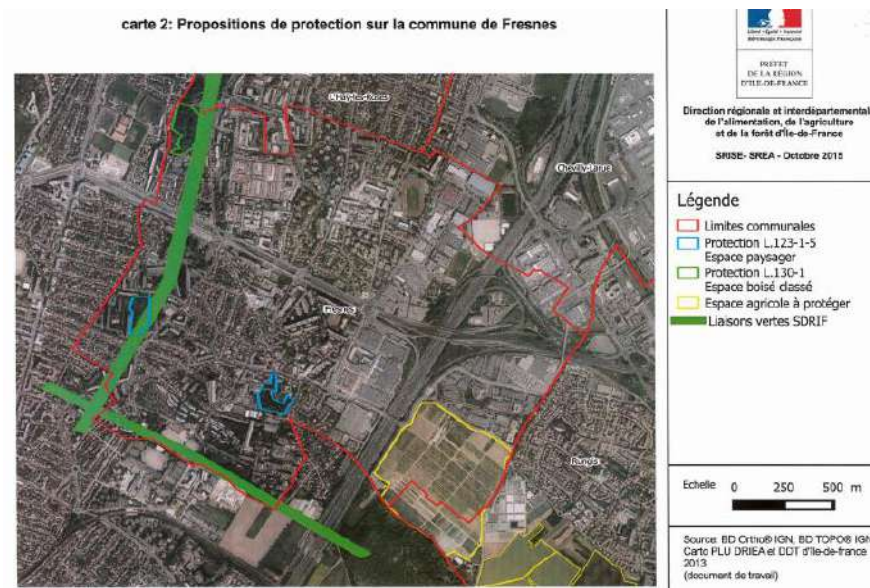
TRADUCTION REGLEMENTAIRE - EXTRAIT DU PORTER A CONNAISSANCE

Le PLU actuel bénéficie de plusieurs outils de protection des composantes boisées et végétales.

-  espace boisé classé
-  espace paysager à protéger
-  plantations d'alignement à préserver ou à créer

La pression foncière et la régression des massifs forestiers en petite couronne incitent au classement en EBC, de tout massif forestier présentant des enjeux de qualité paysagère, de production, de préservation d'écosystèmes particuliers et de maintien des continuités écologiques. Toutefois, ce classement engendre de nombreuses contraintes : interdiction de changement d'affectation des sols, défrichements, coupes et abattages soumis à déclaration préalable. Ainsi, la DRIAFF préconise de limiter le classement en espaces boisés classés (EBC) aux espaces boisés sur lesquels aucun aménagement même léger n'est prévu.

carte 2: Propositions de protection sur la commune de Fresnes



3.1.1. LES ESPACES D'INTÉRÊT DE LA TVB FRESNOISE

LA PLAINE DE MONTJEAN

Elle est traversée par le Ru de Rungis, qui est alimenté par plusieurs sources locales, résurgences des couches marneuses du plateau, qui affluent dans cette

zone. Elle est cultivée au moins depuis le 17^{ème} siècle. Peu à peu enclavée par l'urbanisation et les grandes infrastructures, elle maintient sa fonction agricole. En 1968, le Centre Horticole de la ville de Paris vient occuper 45 hectares sur la butte de Rungis (pépinières sur Fresnes).



Source : CAUE 94 © EPA ORSA / Philippe Guignard

LES VALLEES URBAINES DE LA BIEVRE ET DU RU DE RUNGIS – DES TRAVAUX RECENTS DE RENATURATION

Ces vallées humides ont été largement canalisées (11 kms au total sur la Bièvre entre 1877 à 1935, elles sont encore lisibles dans l'environnement urbain (relief, végétation). Des travaux de réouverture de tronçons de la Bièvre a eu lieu récemment au niveau du parc des Prés et doivent se poursuivre sur les communes plus au nord en lien avec le plan vert du CG94 (Coulée verte). Le Ru de Rungis a également fait l'objet de renaturations au niveau de la promenade écologique du bassin de Tourvoie, et du parc des Aulnes. L'enjeu de gestion des eaux pluviales et de maîtrise des rejets d'assainissement est également à l'œuvre sur le territoire afin de reconquérir la qualité des eaux.



La Bièvre à Fresnes

3.1.2. CONNAISSANCE SUR LA BIODIVERSITÉ LOCALE

L'ex CAVB a réalisé un **recensement écologique du parc des Prés sur 3 ans** suite aux travaux de réouverture sur la Bièvre afin d'assurer un suivi.

La création de méandres et de mares au niveau du Ru de Rungis offre une végétation et des habitats aquatiques et humides diversifiés : prairies humides, ripisylve, roselières et de mégaphorbiaies, zones humides ayant un rôle d'expansion de crue, création d'habitats favorables au Crapaud accoucheur, espèce protégée

Le guide Biodiversité de l'ex CAVB incite les particuliers à la biodiversité (liste de fleurs sauvages vivaces ou d'essences mellifères pour les haies, aménagement de plan d'eau, ...)

Pour rappel la **Charte régionale de la Biodiversité**, a été récemment signée par la commune de Fresnes.

La ville a mis en œuvre la gestion « **zéro phyto** » depuis 2011. Par ailleurs, une **gestion différenciée est mise en œuvre sur les parcs de l'ex CAVB** (Aulnes, Tourvoie, Les Prés) : (fauche non systématique des prairies et des plantes aquatiques, maintien de bois mort au sol, maintien du lierre...).



Le Parc des Prés



Renaturation du Ru de Rungis – Avant-projet - Parc des Aulnes



L'Epervier d'Europe, espèce nouvelle pour le Parc, est attiré par les lieux riches en petits passereaux qu'il capture en vol ou posés



Pic épeiche



Ecoreuil roux surpris dans une Aubépine



Grenouille rousse



Grisette (Carcharodus alceae) sur une feuille de Liseron des haies en lisière



Agrion élégant

SUIVI ECOLOGIQUE SUR LE PARC DES PRES : 2014 – 2015 – EX CAVB

➤ **Une abondance des oiseaux nicheurs**

- **Espèces communes** : Troglodyte mignon, Rougegorge familier, Fauvette à tête noire, Pouillot véloce, Merle noir, Grive musicienne, Mésange charbonnière, Mésange bleue et Pigeon ramier
- **Espèces plus rares** : Accenteur mouchet, Mésange à longue queue, Verdier d'Europe, Etourneau sansonnet, Geai des Chênes, Pie bavarde, Corneille noire, Pivert, Pic épeiche

➤ **Les mammifères**

Renard roux (à rechercher), Hérisson d'Europe, Mulot sylvestre, Musaraigne musette, Campagnol sp, Ecureuil roux, Belette, Pipistrelle commune, Fouine, Taupe d'Europe

➤ **Les insectes**

- **6 espèces d'Odonates** : Sympetrum sanguin, Sympétrum strié, Symetrum commun, le Leste vert, l'Agrion élégant et l'Aeschne bleue.
 - **45 espèces de papillons**, dont 3 considérées comme vulnérables en IDF : la Grisette, la Noctuelle de Dumerili et la Noctuelle flatteuse .
 - **7 espèces d'Orthoptères** : Le Phanéroptère porte-faux, la Leptophye ponctuée, le Conocéphale bigarré, la Grande sauterelle verte, le Gomphère roux, le Criquet mélodieux et le Criquet des pâtures.
- **4 espèces d'amphibiens** : Crapaud commun, Grenouille rieuse, Grenouille rousse et Grenouille verte

3.1.3. UNE NATURE EN VILLE QUI CONTRIBUE AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les **espaces verts sont largement répartis** sur le territoire communal ... en partie privés qui assurent un relais pour la biodiversité locale, notamment au niveau des **cœurs d'îlots jardinés du tissu pavillonnaire ou encore en accompagnement des pieds d'immeubles collectifs.**

Fresnes compte **des grands parcs ouverts au public** : le Parc André Villette, le Parc des Sports et promenade du bassin de Tourvoie, le Parc des Prés de la Bièvre et le Parc des Aulnes gérés par l'ex CAVB.

Il est à noter des **alignements d'arbres le long des grands axes routiers**, notamment gérés par la commune et aussi la Direction des Espaces Verts et du Paysage (**DEV**P) du Val de Marne.

D'autres **espaces plus urbains** contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité du paysage, notamment les terrasses et jardins sur dalle en couverture de l'A86, ...

Il est important de valoriser et renforcer tous les rôles liés à cette trame verte multifonctionnelle :

- Une vocation de détente, de loisirs et de sport pour les habitants
- Des liens à renforcer avec le réseau de liaisons douces, support de liens inter quartiers
- Une gestion du pluvial à assurer
- Un rôle important de régulation du phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Rôle pédagogique et social, intergénérationnel
- Rôle nourricier
- Rôle de bien-être et de bénéfice pour la santé (biophilie)

Des réflexions sont engagées pour le développement de jardins.



Jardins pédagogiques – Ecole Barbara



Nouvelles végétalisées, en pieds d'immeubles
Ecoquartier de la Cerisaie



La Garenne



Square du Clair Vallon



Parc André Villette



Domaine de la Peupleraie – Promenade des Accacias



Mail piéton du Parc d'activités Médicis



Parc des Prés de la Bièvre



Partie couverte de l'A86



Mails d'arbres le long de l'Avenue de Paris



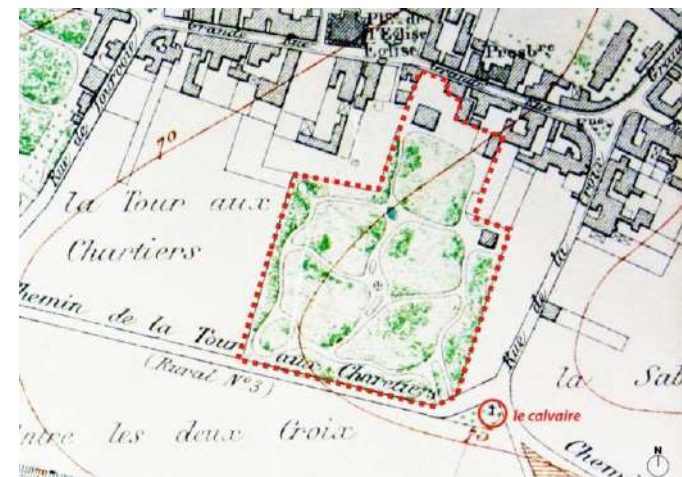
Les Pépinières de la Ville de Paris

LE PARC ANDRE-VILLETTE ET LA PROMENADE SOPHORA - 2,3 HA

Il date de la 2ème moitié du 19ème siècle, anciennement occupé par les sœurs de Saint-Vincent-de-Paul et comprend un bâtiment principal, des annexes et un parc d'agrément avec pièce d'eau, potager, verger. La ville l'acquière et l'aménage en 1995. L'entrée du parc donne à lire l'ancienne rue principale du bourg (Grande rue) et les pentes boisées du coteau. Le site comprend un point de vue particulièrement intéressant sur la vallée à l'angle Sud-Est. Les parcours piétons qui traversent l'espace vert permettent de relier agréablement les quartiers avoisinants.

Mais le parc est vieillissant (mobilier urbain), clairsemé, peu qualitatif. La palette végétale manque de variations dans les essences, tailles, silhouettes.

Extrait du plan de 1900



Le Parc aujourd'hui



Des perspectives plongeantes depuis le coteau sur la vallée du Ru de Rungis



Arrière-plan de la porte d'entrée du cœur historique



LE PARC DES SPORT - 2004

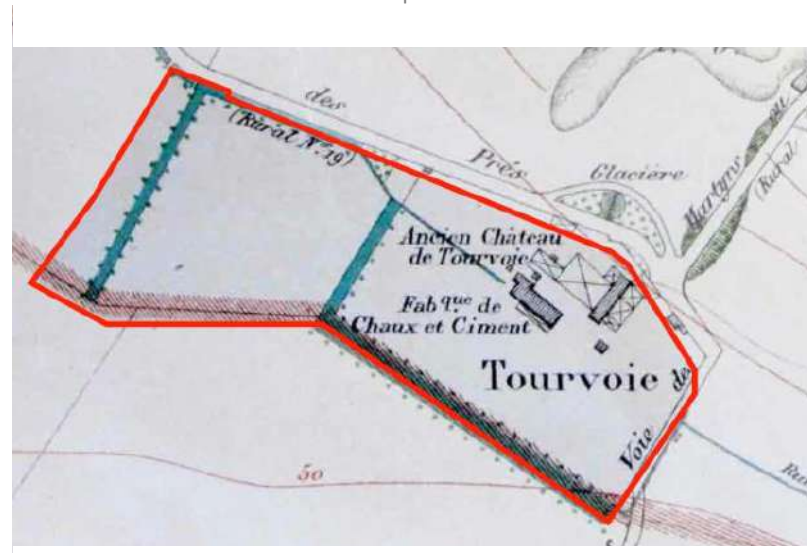
Sur l'emplacement du château de Tourvoie (16^{ème} siècle), un canal est créé au 18^{ème} formé de 2 bras en équerre. Au 19^{ème} une fabrique à chaux et de ciment remplace le château. Le secteur Ouest se boise et devient lieu d'agrément. Les premiers terrains de sports sont aménagés dans les années 1940. La promenade du bassin de Tourvoie permet depuis quelques années de profiter de cette vaste pièce d'eau, transformée en un lieu à vocation écologique favorisant la biodiversité.

La requalification du parc des Sports est aujourd'hui nécessaire.

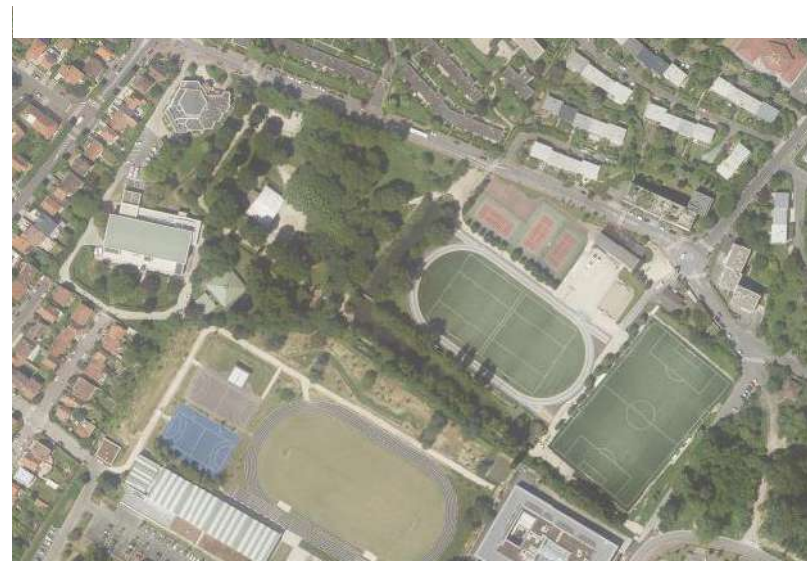
La tête du canal, en pierre de taille, un vestige du canal du Château de Tourvoie



Extrait du plan de 1900



Le Parc aujourd'hui



DES COMPOSITIONS PAYSAGERES FORTES, UN DIALOGUE ETROIT AVEC LES GRANDS ENSEMBLES

➤ La résidence de Tourvoie – 1953-1955

Un programme de 24ha, au pied de la vallée du Ru de Rungis qui propose une version moderne de la Cité jardin : Maisons en bande entourées de jardins et de dessertes piétonnes, vue préservée sur les boisements de la vallée. Décrite comme « maison idéale » ou « 4 chevaux de l'habitation », c'est la première cité LOGECO à être construite en Île-de-France (« le logement économique normalisé »).

➤ La Peupleraie - 1958

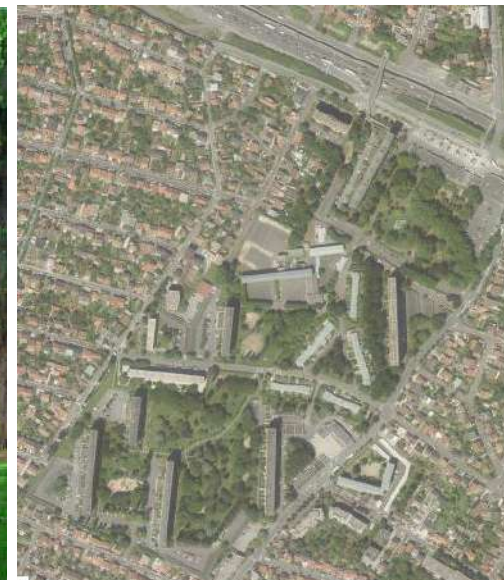
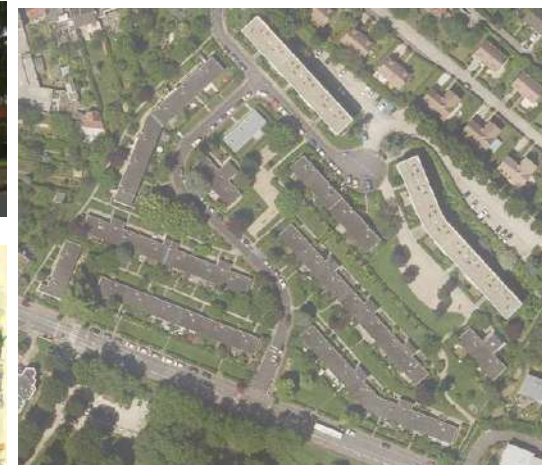
Fondée par l'Association Locale des Castors de Fresnes, sur d'anciennes prairies bordant le bras de la Bièvre, plantées d'alignements de peupliers. Le parc du domaine (13 ha) est aujourd'hui géré par l'Association syndicale du Domaine de la Peupleraie (ASDP). Le cœur des îlots est consacré aux espaces verts, aménagés assez simplement avec des alignements d'arbres, de vastes surfaces engazonnées, des chemins sinueux et quelques groupes d'arbres autour des aires de jeux en stabilisé.

Le parc de la Peupleraie a gardé de grandes qualités paysagères qui profitent à l'ensemble de la population.

Ces 2 ensembles sont conçus par l'architecte Charles Roux



Les bords de la Bièvre naturelle avant son enfouissement



➤ La Vallée aux Renards

La Vallée aux Renards est un grand ensemble exemplaire réalisé à partir de 1958 par Jean-Louis Fayeton (architecte) : un mixte d'HLM et de LOGECO dont 392 logements sur Fresnes.

Le site offre des perspectives vers la vallée de la Bièvre (topographie). La composition paysagère faite de pleins et de creux déploie de larges espaces verts plantés en cœur d'îlots.

Les espaces verts publics y sont aujourd'hui assez dégradés



➤ Le Clos de la Garenne

Il s'agit d'un ensemble résidentiel en copropriété construit entre 1953 -1961 sur 10 ha. Les espaces extérieurs sont densément végétalisés et plantés.

Se pose, l'enjeu de la résidentialisation et de la fermeture des espaces verts de copropriétés privées.



METTRE EN LIEN LES PARCS POUR VALORISER LES MODES ACTIFS

Dans le cadre de l'étude Fresnes 2030, le maillage entre les espaces verts du territoire a été abordé.

Un parc / Un quartier



Continuités douce depuis l'avenue de la Paix



3.1.4. SYNTHÈSE TRAME VERTE ET BLEUE

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none">➤ Affirmer un véritable réseau cohérent de TVB en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles➤ Préserver et amplifier la trame verte urbaine pour son intérêt écologique et la qualité du cadre de vie➤ Poursuivre le développement de la multifonctionnalité des espaces	<ul style="list-style-type: none">• Pérenniser et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique : Vallées urbaines de la Bièvre et du Ru de Rungis, les espaces agricoles de la plaine de Montjean.• Amplifier l’intérêt écologique de la trame verte et bleue urbaine : grands espaces verts publics, cœurs d’îlots verts des résidences d’habitat collectif et des zones pavillonnaires, alignements d’arbres,• Intégrer la biodiversité et les usages dans tous les projets d’aménagement en lien avec le réseau et l’offre existante• Optimiser les espaces de la trame verte en leur conférant de multiples usages au service du cadre de vie : gestion alternative des eaux pluviales, lutte contre les effets du changement climatique, liaisons douces, espaces de loisirs et de sport , ...

DES USAGES À DÉVELOPPER AU SEIN DE LA TRAME VERTE ET BLEUE FRESNOISE

PLU de Fresnes - Diagnostic - Mars 2016



- Des entités naturelles à préserver et à redécouvrir**
- Espace naturel d'intérêt écologique de la trame verte
 - Continuité des vallées urbaines le long de la Bièvre et du Ru de Rungis à restaurer
 - Continuité en pas japonais
 - Séquence de la trame bleue ouverte et renaturée
 - Cours d'eau canalisé
 - Enveloppe potentiellement humide
 - L'Aqueduc
- Une nature en ville bien répartie sur le territoire**
- Parc ou square public
 - Géré par la Communauté d'agglomération du Val-de-Bièvre
 - Cœur d'îlots privé des grands ensembles
 - Autre espace vert ou boisé (en attente de données)
- Des protections au PLU en vigueur**
- Espace Boisé Classé
 - Espace paysager à protéger
 - Plantation d'alignement à préserver ou créer

even
Mars 2016

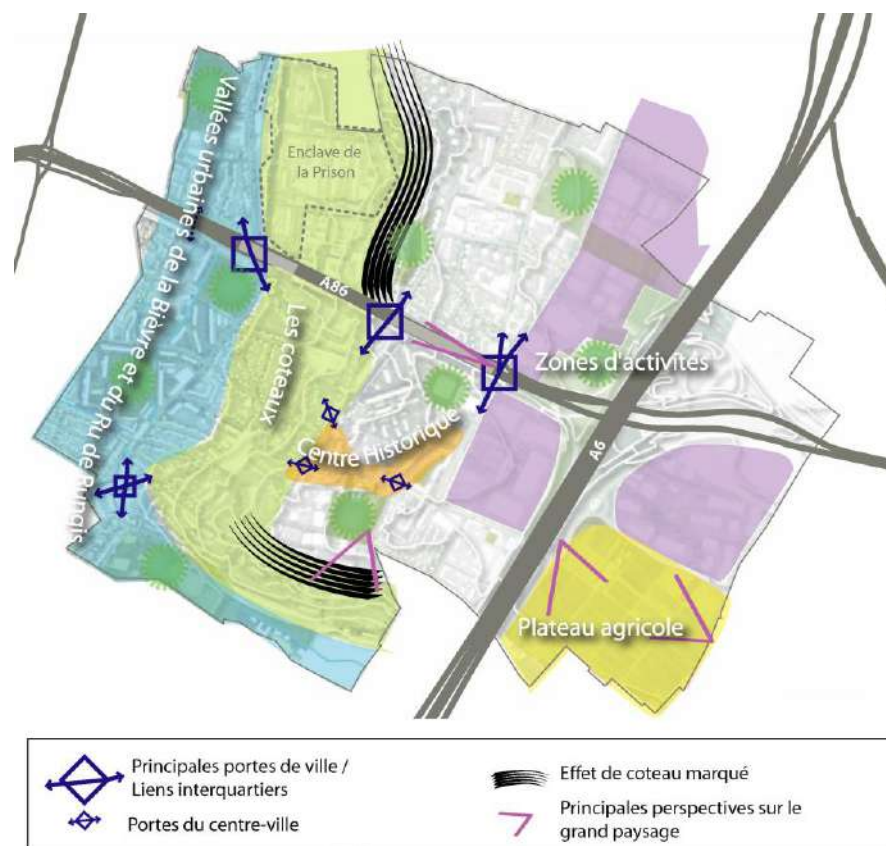
3.2. DES ATOUTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX A VALORISER

3.2.1. DES PERSPECTIVES QUI S'OUVRENT SUR LE GRAND PAYSAGE

Le paysage constitue une part forte de l'identité de Fresnes, qu'il est important de préserver.

Les ensembles de paysages sont lisibles au travers de la géographie (fonds de vallées, coteaux assez marqués) mais aussi de l'occupation des sol (centre ancien, activités économiques et commerciales prépondérantes). Fresnes se caractérise notamment par :

- Les fonds de vallées boisés et jardinés de la Bièvre et du Ru
- Des formes urbaines contrastées entre tissu pavillonnaire préservé et grands ensembles
- Des situations de coteau qui offrent des vues dégagées depuis le tissu résidentiel
- Le centre historique, marqué par l'ambiance rurale héritée et le patrimoine (mairie, église Saint-Eloi)
- La plaine agricole de Montjean, isolée au Sud-Est
- Des ambiances routières / fracture de l'A86 et de l'A6 et les nœuds de franchissement et l'enjeu de reconquête des abords
- Les espaces d'activités qui marquent les entrées de ville à l'Est
- La prison, une enclave dans la ville



Panoramas depuis la terrasse de la couverture du tunnel de l'A86. Le point de vue s'ouvre sur le grand paysage et laisse voir le coteau ouest de la vallée situé dans les Hauts-de-Seine, depuis le niveau de la Bièvre jusqu'en haut du coteau.



Vue depuis la voie des Laitières sur la ZAC de la Cerisaie Sud



Vue depuis le centre-ville sur la Vallée



3.2.2. UN PATRIMOINE FRESNOIS DIVERSIFIÉ

4 MONUMENTS HISTORIQUES INSCRITS SUR LA COMMUNE

➤ **L'aqueduc Médicis, et ses regards inscrit MH le 1988/02/10**

Il est construit sur les vestiges de l'ancien aqueduc gallo-romain pour acheminer l'eau depuis les sources de Wissous-Rungis jusque Paris. Sa construction achevée en 1623 par Sully aura nécessité 10 années de travaux.

Ce sont les regards n°3, 4 et 5 qui sont inscrits monuments historiques sur le territoire de Fresnes.

➤ **Le Château de Berny, 17ème, inscrit MH le 1929/04/10**

Construit dans la seconde moitié du XVI^e siècle, il sera vendu et largement démolí à la Révolution.

➤ **La Croix de Pierre, 14ème, Inscrit à titre d'objet à signaler le 06/06/1933, plusieurs fois restaurée**

Il est également à noter que La Peupleraie – Grand ensemble est labellisé patrimoine du 20^{ème} siècle.

L'inventaire général du patrimoine culturel réalisé en 1995 compte 8 immeubles sélectionnés lors de l'inventaire de 1995 (sur 35 repérés) principalement dans le centre historique.

De nombreux autres éléments de patrimoine méritent attention (prison, ancien site du Château de Tourvoie, maisons pavillonnaires, ...)

Regard n°3



Regard n°4



La Croix de Pierre



Façade du Château de Berny



Le Château à la 2ème moitié XVIIe siècle - Estampe - Nicolas de Perelle, éditée par Mariette – MDDS

UN PASSE RURAL A CONSERVER

Contrairement aux villes voisines, Fresnes demeure, durant l'entre-deux-guerres, un village rural avec ses fermes, ses champs et ses activités agricoles traditionnelles. L'urbanisation ne commencera réellement que dans les années 1960. Dans les années 1960, la partie nord de la ville est encore vierge de toute construction.



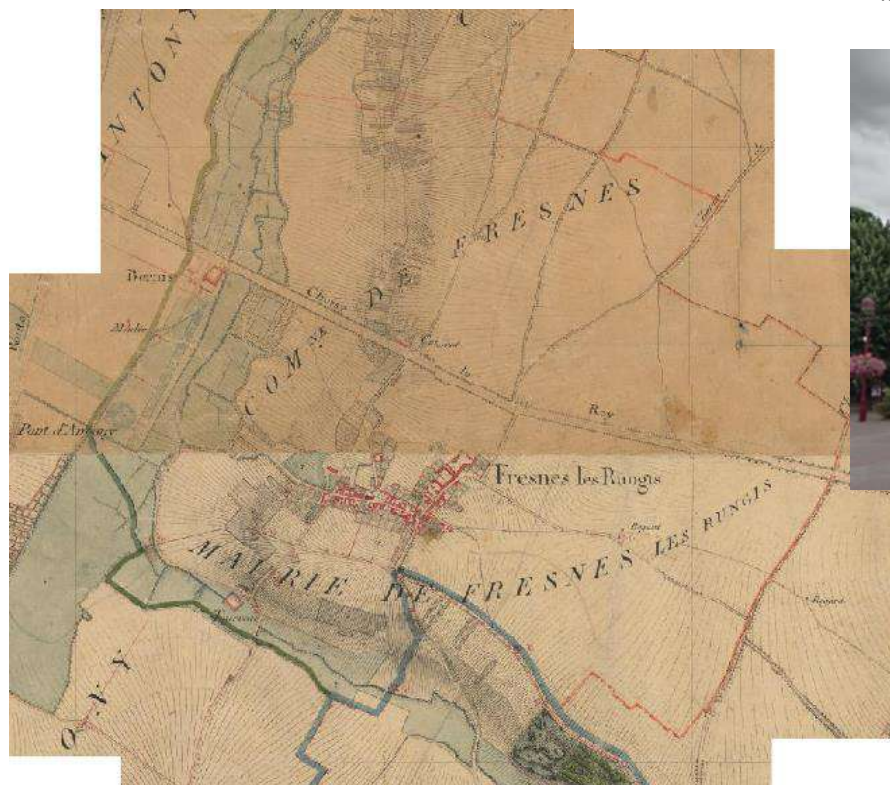
Mairie 19ème



La ferme de Cottinville, ancien logis seigneurial -
Ecomusée du Val de Bièvre



Fresnes – Révision du PLU – Rapport de présentation – Diagnostic – Dossier d'approbation



Carte de l'Etat Major 1818 -1824



Eglise Saint-Eloi bâtie au XIIe siècle



PATRIMOINE PONCTUEL : L'ENJEU DE LA DENSIFICATION ET DU RENOUVELLEMENT

De nombreuses maisons pavillonnaires d'intérêt, sont disséminées dans la ville. Ces secteurs connaissent une évolution spontanée (divisions parcellaires et densification, remplacement par des immeubles, etc...). Il s'agira de maîtriser les secteurs en mutation notamment le long des grands axes.

L'AVARA, bâtiment circulaire des années 1960



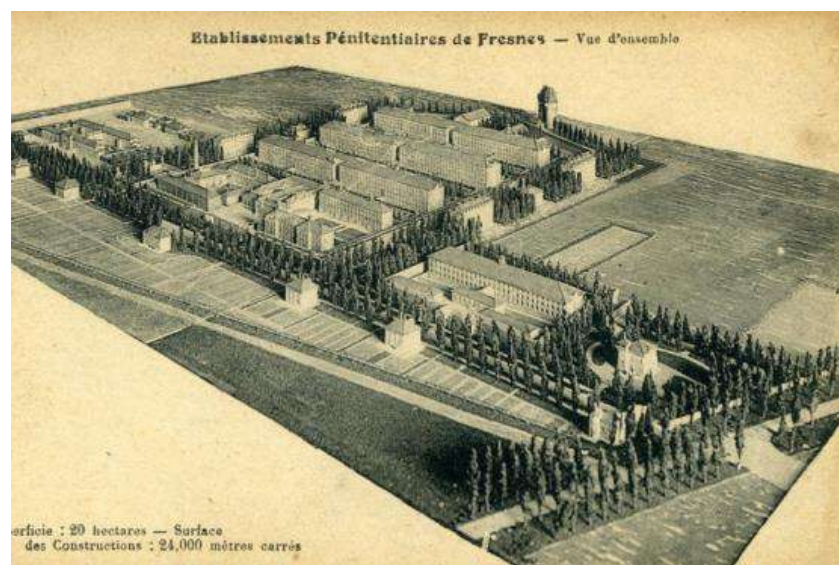
Maisons meulières du centre-ville



LA PRISON, UNE ENCLAVE DANS LA VILLE

A l'approche de l'Exposition Universelle de 1900, l'Etat décide de déplacer les prisons parisiennes. L'architecte Henri Poussin est missionné pour concevoir la prison, révolutionnaire à l'époque car abandonnant une disposition en étoile pour un modèle dit de «télé- phone pole», elle est construite de 1895 à 1898.

C'est véritablement avec l'arrivée de la Prison que la Ville de Fresnes commence son développement (la population passe de 440 habitants environ en 1872 à près de 2379 habitants).



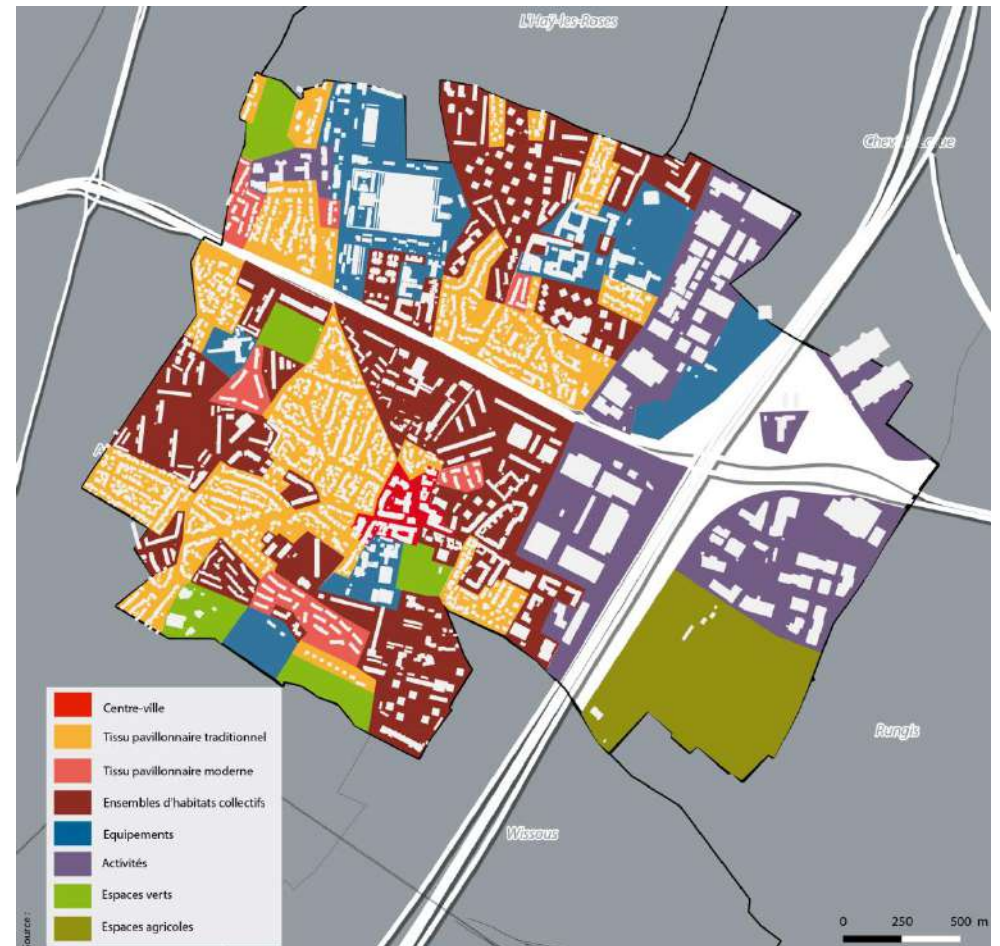
3.2.3. SYNTHÈSE PAYSAGE PATRIMOINE

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d'orientations
<p>➤ Préserver la diversité des ambiances urbaines, architecturales et paysagères héritées à la fois de son passé rural et de la construction des grands ensembles</p>	<ul style="list-style-type: none">• Valoriser les vues et panoramas• Tenir compte du relief dans la conception (bâtiment le plus haut en hauteur, axes perspectifs au niveau des espaces verts, etc...).• Mettre en valeur les Monuments Historiques ainsi que la diversité architecturale fresnoise, les éléments ponctuels singulier d'architecture : village historique, tissu pavillonnaire, grands ensembles (1950 à 1970).• Anticiper les enjeux de la densification et du renouvellement urbain, notamment au niveau du tissu pavillonnaire.• Améliorer l'esthétique et le confort des espaces publics pour lier les quartiers entre eux et marquer les centralités.• Atténuer les ruptures (A86) et unifier les quartiers (lien Nord/Sud, multipolarités)

3.3. UNE MORPHOLOGIE URBAINE MOSAÏQUE ET FRAGMENTEE

3.3.1. DES TYPOLOGIES TRES DIFFERENCIEES

La morphologie urbaine de la commune se caractérise par la prédominance des espaces résidentiels (37,5% de l'emprise communale, source : Etude Fresnes 2030). Ces espaces résidentiels sont majoritairement des opérations d'ensemble à vocation d'habitat avec de fortes unités architecturales, que ce soit pour l'habitat collectif (grands ensembles) ou l'habitat individuel (lotissements, ensembles modernes). Le centre-ville forme au contraire un tissu mixte habitat-commerces autour de la mairie et de l'église Saint-Eloi. Principalement à l'Est de la commune s'est développé un tissu d'activités fortement lié aux pôles Orly-Rungis et à la présence des infrastructures routières (A6-A86). Enfin, des équipements et des espaces verts de proximité maillent ponctuellement le tissu urbain : parcs, centre pénitencier, école, lycée, théâtre, aire de loisirs, etc.



LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville actuel correspond au centre historique de Fresnes et regroupe quelques éléments de patrimoine remarquable : l'église Saint-Eloi, l'Hôtel de Ville, l'église Notre-Dame de la Merci. Il se caractérise par une mixité des fonctions (administratives, commerciales, résidentielles, etc.) et des formes bâties (petits et grands collectifs, maisons bourgeoises, maisons de bourg, etc.). De nombreux commerces sont présents en pieds d'immeuble, mais connaissent des difficultés dues à un manque de visibilité sous arcades (rue Maurice Ténine). La desserte et les connexions s'organisent autour de la D268, du square du 19 Mars 1962 et de la rue Maurice Ténine, l'un des axes fondateurs de la commune.

Les parcelles du centre-ville sont caractérisées par leur hétérogénéité, dans leur forme comme dans leur taille. De grandes parcelles accueillent des opérations récentes d'habitat collectif et joutent des parcelles en lanières, étroites, occupées par des maisons de bourg.

Ce secteur bénéficie d'une diversité d'espaces publics, notamment des places Pierre et Marie Curie et de la proximité direct au parc André Villette. Cependant, ces espaces publics sont discontinus et parfois étroits.



LE TISSU PAVILLONNAIRE TRADITIONNEL

La majorité du tissu pavillonnaire correspond aux maisons individuelles traditionnelles construites avant 1940. Il se caractérise, d'une part, par une forte homogénéité des tissus à travers des tailles des parcelles similaires, l'implantation du bâti en retrait, d'autre part, par des formes architecturales variées selon les époques de construction, qui cristallisent l'histoire de la maison individuelle en banlieue : meulière, auto-construction, pavillon moderne, maisons ouvrières, etc.

Les espaces publics y sont peu développés et se résument essentiellement aux trottoirs. Le tissu comporte des voies de desserte interne, relativement confidentielles, mais connectées au réseau viaire avec peu de voies en impasse. Généralement, peu de liaisons douces identifiées dans ces ensembles.



LE TISSU PAVILLONNAIRE MODERNE

Le tissu pavillonnaire moderne correspond à des programmes de maisons en bande qui ont été réalisés dans les années 1950-1970, en lien avec la construction des ensembles collectifs attenants. On y retrouve une grande homogénéité architecturale, préservée jusqu'à aujourd'hui. Contrairement au pavillonnaire traditionnel, ces ensembles se caractérisent par de grandes parcelles en copropriété.

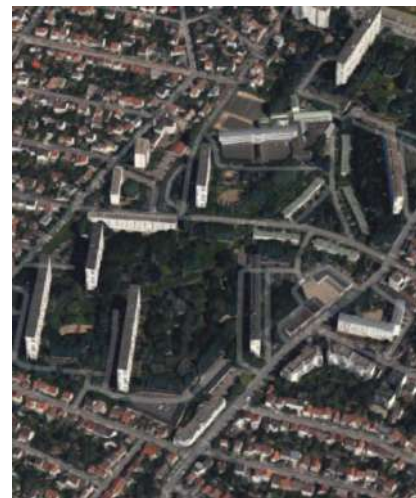
Sur celles-ci sont implantés des espaces communs verdoyants et paysagers. Ces espaces sont clairement délimités avec les espaces publics, tout comme les espaces privatifs alloués à chaque maison. Le tissu est maillé par des voies de desserte interne privatisées avec des entrées marquées par des seuils (panneaux). Ces voies se terminent souvent en impasse, déconnectées du réseau viaire.



LES ENSEMBLES D'HABITAT COLLECTIF

Les ensembles d'habitat collectif forment un tissu composé principalement de résidences d'habitat collectif paysagées, construites sur d'anciennes terres agricoles dans les années 1950-1970. Implantées en retrait des limites séparatives, les constructions ont été édifiées selon le style architectural des années 1950-1970. Elles forment des résidences qui s'organisent en sous-ensembles autocentrés et qui prennent la forme de barres de hauteur moyenne à haute (Max R+10/11). Les résidences sont généralement implantées sur des emprises parcellaires importantes au cœur de grands îlots protéiformes, qui créent des ruptures urbaines dans la commune. La densité ressentie est forte (volume des barres) mais la densité réelle plutôt faible.

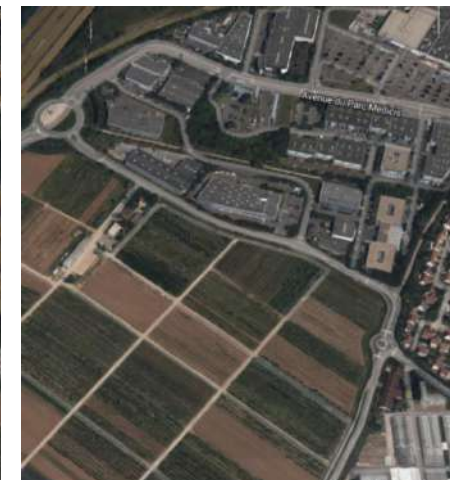
Ces ensembles sont généralement situés le long de voies principales (A86, rue Emile Zola, avenue de la République, avenue Edouard Herriot, etc.). Les espaces résidentiels sont ensuite desservis suivant une trame secondaire et privative, détachée de la trame urbaine communale. Les ensembles bénéficient de la présence de nombreux espaces publics matérialisés par des espaces de loisirs, de détente et d'un patrimoine arboré de qualité. Ces espaces verts contribuent à la qualité paysagère et du cadre de vie des habitants.



LES ACTIVITES

Le tissu d'activités regroupe l'ensemble des secteurs dédiés aux activités économiques (Zones commerciales, hangars, activités industrielles, maraîchage, etc.) et notamment des parcs d'activités Cerisaie, Medicis et la plaine de Montjean. Ces vastes zones sont caractérisées par une imperméabilisation des sols très importante du fait de la présence de voiries et de parcs de stationnements. Le parcellaire des secteurs d'activités est protéiforme et de grande taille qui provoquent des ruptures urbaines à l'Est de la Ville. Ces secteurs profitent d'une excellente desserte grâce au raccordement avec l'A86 et l'A6. La circulation interne est gérée par une trame viaire dense et large, adaptée à la circulation régulière de poids lourds. Généralement implantés en milieu de parcelle, les bâtiments prennent souvent la forme de hangars ou entrepôts en taule.

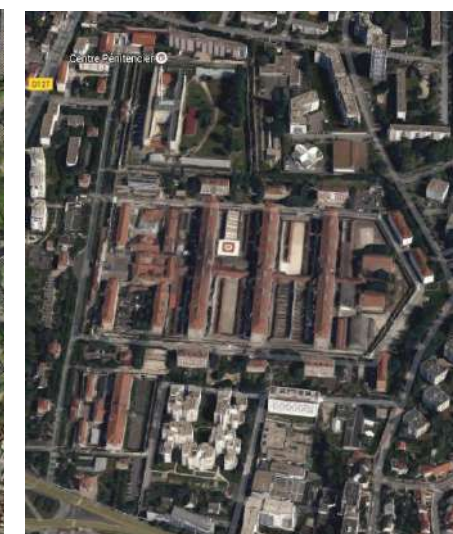
Les espaces publics et la végétalisation sont peu présents en raison d'une optimisation de l'espace pour les locaux et les voiries. On trouve toutefois quelques aménagements de qualité, notamment au cœur de la ZA Medicis (Promenade de l'Aqueduc).



LES EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS SPORTIVES

Les équipements, essentiellement scolaires, occupent de larges parcelles avec des constructions modernes. La trame paysagère est peu présente sur ces secteurs. Les équipements sont facilement accessibles grâce à une proximité avec les grands axes routiers (avenue de Stalingrad, allée des Thuyas).

Le centre pénitencier (EPSNF) occupe une large emprise foncière qui représente une coupure urbaine (imperméable) importante sur la moitié Nord de la commune.



3.3.2. RUPTURES URBAINES, LA PROBLEMATIQUE DES GRANDES EMPRISES

LES RUPTURES LIEES AUX INFRASTRUCTURES

Les infrastructures routières (A6-A86) qui traversent le territoire coupent la ville en 4 et rendent les traversées physiques et/ou visuelles difficiles, voire impossibles. Elles représentent 13% de la superficie communale (source : Fresnes 2030). Le nœud routier occupe à lui seul une superficie importante qui occupe l'essentiel de la partie Nord-Est de Fresnes

L'A6 coupe Fresnes du Nord au Sud et occupe une large emprise (plus de 80m de largeur). Elle n'est franchissable à pied que par le pont entre les secteurs Cerisaie et Médecis.

L'A86, voie historique de la commune, coupe la commune en deux sur un axe Est-Ouest. Elle est en partie couverte mais réellement franchissable à 3 endroits : les carrefours Roosevelt et de la Déportation et la rue Emile Zola.



LES RUPTURES LIEES AUX FORMES URBAINES

La diversité des formes urbaines présentes sur la commune conduit souvent à des ruptures visuelles nettes entre :

- Les grands ensembles et le tissu pavillonnaire
- Les espaces résidentiels et les parcs d'activités
- Cette variété morphologique, composée pour une bonne part de grandes enclaves, entraîne également des difficultés dans les circulations internes, notamment Est-Ouest.
- Les emprises du centre pénitentiaire et des grands ensembles résidentiels représentent des espaces difficilement franchissables, voire impénétrables.



Des ruptures entre les formes urbaines

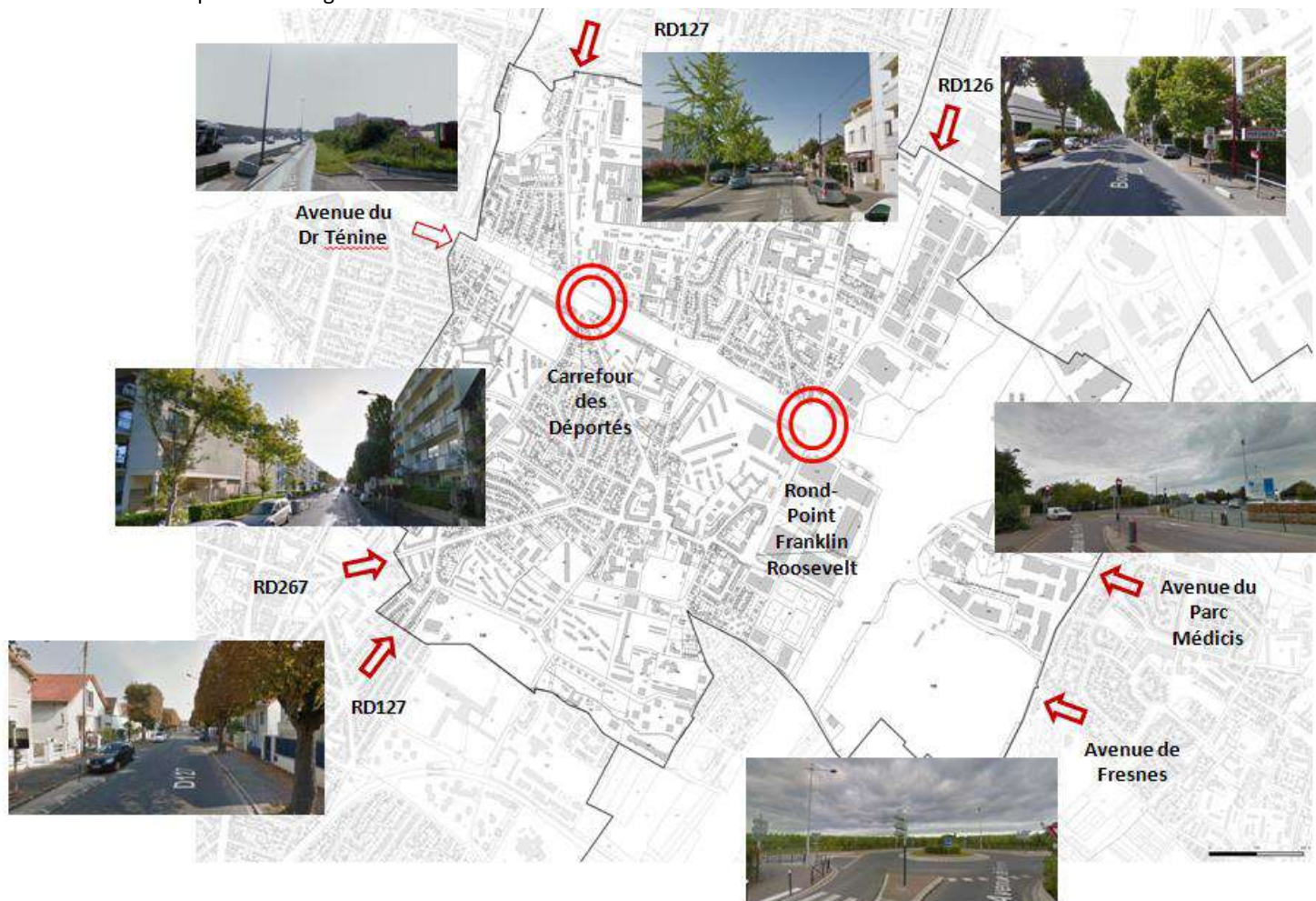


Des ruptures liées au manque de porosité de certaines grandes parcelles

3.3.3. DES ENTREES DE VILLE DIVERSES A VALORISER

Les entrées de ville principales de Fresnes convergent en deux carrefours majeurs connectés à l'A86, nœuds de liaison entre le Nord et le Sud de la ville, aux traversées difficiles.

Des entrées de ville secondaires présentent également une ambiance routière et minérale.



3.3.4. UNE MORPHOLOGIE URBAINE MOSAÏQUE ET FRAGMENTEE

Enjeux	Déclinaison PADD – Pistes d’orientations
<ul style="list-style-type: none">➤ Maîtriser les évolutions des formes urbaines afin de préserver le cadre bâti et paysager qui caractérise la ville➤ Assurer plus de liaisons entre les différents tissus➤ Atténuer les ruptures urbaines, en apaisant et favorisant les traversées entre les parties Nord et Sud de la commune.➤ Valoriser et apaiser les entrées de ville très routières et minérales	<ul style="list-style-type: none">▪ Encourager une certaine diversification des formes et des fonctions urbaines dans les projets d’aménagement et atténuer ainsi les ruptures urbaines induites▪ Permettre le développement de formes architecturales de transition entre les secteurs de grands ensembles et les secteurs pavillonnaires▪ Renforcer l’image de la ville en portant une attention particulière à la qualité des entrées de ville

4. DES POTENTIALITES A SAISIR, POUR UNE ATTRACTIVITE RENFORCEE

4.1. DECLINAISON DES DOCUMENTS CADRES ET ENJEUX

LE SDRIF 2030

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est le projet d'aménagement et de développement de l'Île-de-France à l'horizon 2030. Il vise à organiser l'espace francilien de demain, à travers sa carte de destination générale et des orientations règlementaires. Il doit être décliné à l'échelon local dans les documents d'urbanisme, afin que ses objectifs soient mis en œuvre localement, « dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité ».



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF

Pour Fresnes, il faut retenir les points suivants concernant les espaces urbanisés ou à urbaniser :



- Des espaces urbanisés à optimiser présents sur l'ensemble de la commune à l'exception de la plaine Montjean : une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 10% est préconisée ;



- Des quartiers à densifier à proximité d'une gare sur la partie ouest du territoire, à proximité des lignes du RER C et B : une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 15% est préconisée



- 4 secteurs à forts potentiels de densification au sud de la commune et le long du TVM : le SDRIF demande une augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de 15%



- Un secteur à urbanisation préférentielle aux abords de l'autoroute A6 à proximité de la plaine Montjean : le SDRIF identifie une capacité d'urbanisation de 25ha que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen termes et des projets. Cette urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par ha ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par ha.

4.2. MODE D'OCCUPATION DU SOL 2012

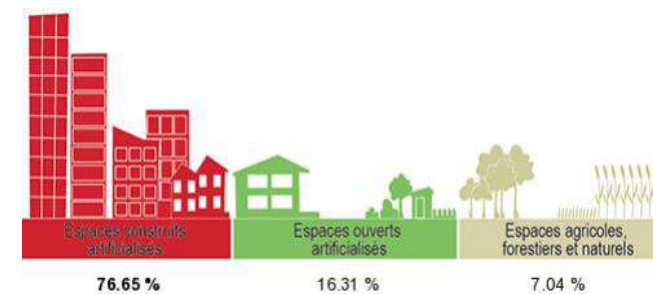
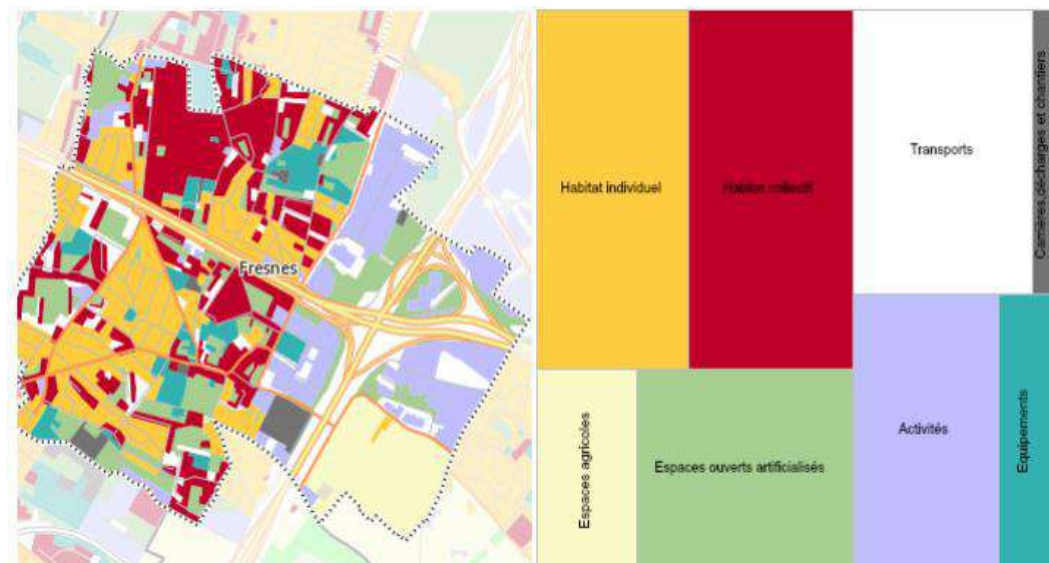
La loi ENE du 12 juillet 2010 a donné de nouveaux objectifs en termes de lutte contre l'étalement urbain en promouvant une gestion économe de l'espace. A ce titre, le rapport de présentation du PLU doit comprendre une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier. Les données utilisées pour l'analyse sont celles du Mode d'Occupation des Sols [MOS], établi par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAU IDF) en 2008 et 2012.

L'étude du mode d'occupation du sol en 2012 montre qu'à l'échelle de la commune les espaces construits artificialisés sont largement dominants et occupent 76,65% du territoire :

- 73,18ha d'habitat collectif (Comprenant 13 ha correspondant à la prison)
- 67,01 ha d'habitat individuel
- 48,8 ha d'activités
- 63,46 ha de transports (grandes emprises liées au stationnement incluses)
- 18,34 ha d'équipements
- 7 ha de carrière (notamment la ZAC Cerisaie)

Les espaces ouverts artificialisés représentent 16,31% du territoire soit 52,61 ha et les espaces agricoles, forestiers et naturels 7,04% (24,89 ha).

L'évolution entre les différents espaces du territoire est très faible entre 2008 et 2012 : durant cette période, on note une diminution de 2,08ha d'espaces ouverts artificialisés.



Source : IAU Ile-de-France

4.3. POTENTIEL FONCIER, UN DEVENIR A ENCADRER

Fresnes renferme un potentiel foncier qui doit lui permettre d'atteindre les objectifs de construction de logements énoncés dans les documents supra-communaux et d'assurer le développement urbain. Ce potentiel foncier prend à la fois la forme de terrains libres propices à la densification et de terrains artificialisés potentiellement mutables.

Le territoire de la commune comporte un certain nombre de dents creuses, soit des terrains libres dans le tissu urbain déjà constitué. Celles-ci représentent toutefois un potentiel limité à Fresnes mais restent un foncier mobilisable à court terme.

Des espaces naturels urbanisés constituent également une réserve foncière et correspondent aux terrains en fond de parcelle végétalisés. Le potentiel est là encore limité par le souci de maintenir des espaces de respiration verte. Ce foncier est quant à lui mobilisable à moyen terme.

Des terrains artificialisés potentiellement mutables complètent le potentiel foncier identifié à l'échelle de la commune. Des espaces résiduels non occupés peuvent être requalifiés à moyen terme. Une division ou mutation de parcelles

est également envisageable pour saisir l'opportunité que représentent les terrains sous-occupés ou occupés par du bâti dégradé ou en friche. Ce foncier est mobilisable à long terme.



Exemple d'espaces naturels urbanisés – Source : googlemaps

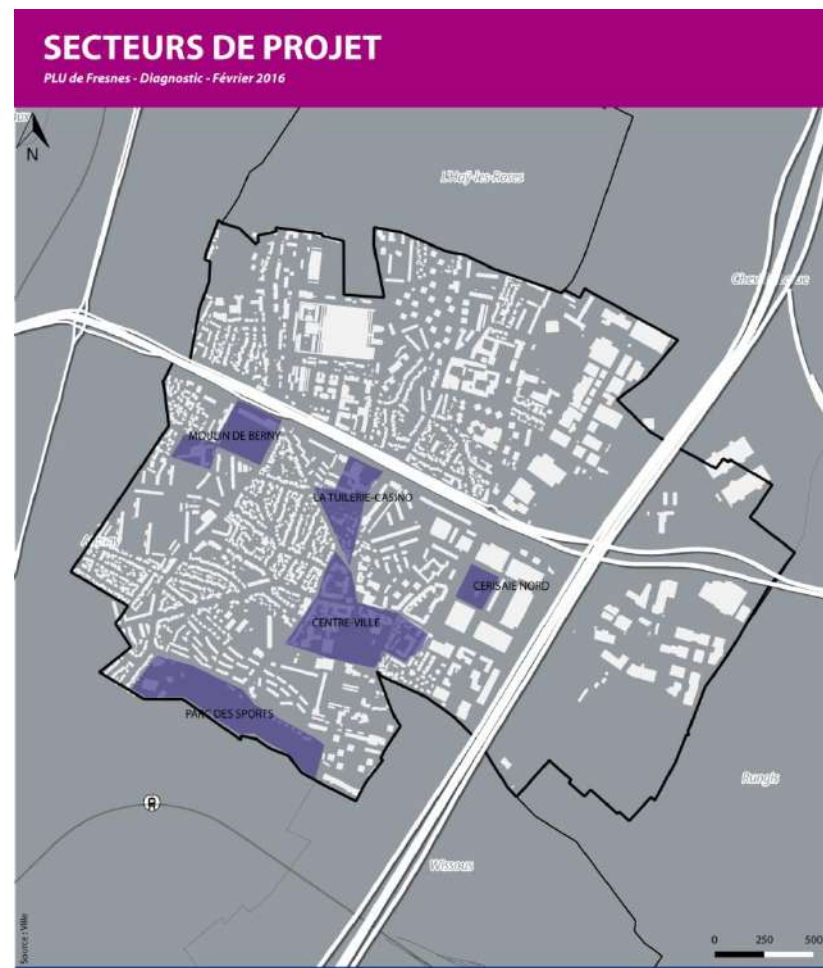
Exemple de potentiel mutable - RD 126 – Source : googlemaps

4.4. DES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS ENGAGÉES

Suite au diagnostic mené sur le territoire et les réflexions issues de l'étude Fresnes 2030, 5 secteurs de projet situés au sud du territoire ont été identifiés :

- **Le Moulin de Berny**
- **La Tuilerie**
- **Centre-ville**
- **Cerisaie Nord**
- **Le parc des sports**

Ces périmètres stratégiques ont été retenus pour implanter les équipements publics, améliorer l'environnement, diversifier l'offre de logements et renforcer l'attractivité de la commune. La démarche de projet qui laisse une place importante à la concertation avec la population a été choisie.



4.5. SCENARIIS DE DEVELOPPEMENT

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénariis ont été proposés. En tant qu'outils d'aide à la décision, ils permettent de trouver les réponses aux interrogations suivantes : combien d'habitants à l'horizon 2025 ? Combien de logements sont nécessaires pour les accueillir ?

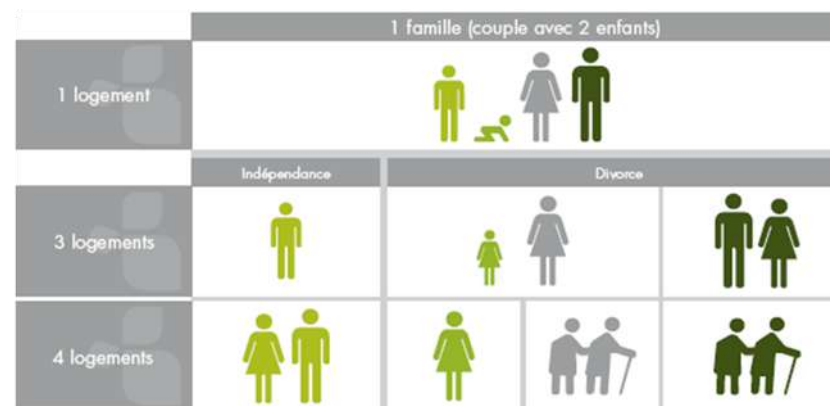
4.5.1. CALCUL DU POINT MORT

La diminution de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.), le renouvellement du parc de logements (démolitions, changements de destination) et la variation de la vacance induisent des besoins en constructions neuves sans pour autant augmenter la population.

L'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2025, dit le « point mort », est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). À l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- Le desserrement des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménages est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du

nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



Source : Citadia Conseil

- La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Un taux inférieur à 5% signifie que le marché est tendu.

Point mort 1999-2012

Libellé commune	DESSERREMENT DES MENAGES				EVOLUTION DE LA VACANCE			
	Taille moyenne des ménages 1999	Taille moyenne des ménages 2012	Rythme de desserrement annuel	Besoins annuels liés au desserrement	Taux de vacance 1999	Taux de vacance 2012	Rythme d'évolution annuel de la vacance	Variation annuelle du nombre de logements vacants
Ile-de-France	2,38	2,33	-0,2%	7380	8,0%	6,1%	-1,4%	-5288
Fresnes	2,45	2,34	-0,4%	34	5,0%	5,7%	1,7%	10
Val-de-Marne	2,40	2,34	-0,2%	861	7,3%	5,2%	-1,9%	-692

Libellé commune	EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES				RENOUVELLEMENT DU PARC			
	Part des résidences secondaires 1999	Part des résidences secondaires 2012	Rythme d'évolution annuel des résidences secondaires	Variation annuelle du nombre de résidences secondaires	Nombre de logements construits par an entre 1999 et 2012	Variation annuelle du stock de logements	Besoins annuels liés au renouvellement du parc	Taux de renouvellement 1999-2012
Ile-de-France	3,2%	3,1%	0,4%	634	19183	33708	-14525	-0,3%
Fresnes	1,4%	0,5%	-6,8%	-6	80	70	10	0,1%
Val-de-Marne	1,8%	1,3%	-1,7%	-152	4483	3887	597	0,1%

Libellé commune	Point-Mort annuel 1999 - 2012	Effet démographique annuel 1999 - 2012
Ile-de-France	-11799	30982
Fresnes	47	33
Val-de-Marne	614	3870

Source : Citadia, d'après les données INSEE et Sitadel

Au cours de la période passée 1999-2012, la construction de 47 logements par an a permis le maintien de la population, 33 logements par an ont permis l'accueil d'une population supplémentaire.

4.5.2. DECLINAISON DES SCENARIIS DE DEVELOPPEMENT

Chaque scenario prévoit la construction de logements supplémentaires nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants estimés.

Deux principaux scénarios ont été définis.

Les scénarios a été élaboré en fonction des dynamiques observées sur la période 1999-2012 et suit plusieurs hypothèses :

L'évolution de la taille des ménages :

La diminution de la taille moyenne des ménages est un phénomène inéluctable, en lien notamment avec le vieillissement de la population et les évolutions sociétales. L'hypothèse formulée ici est que Fresnes connaîtra une diminution de la taille de ses ménages sur un rythme similaire à celui de la période précédente (1999-2012) c'est-à-dire un ralentissement qui suit les tendances départementales et régionales. En 2026, la taille des ménages fresnois serait donc de 2,22 (soit une baisse de 0,04 points).

Le renouvellement du parc :

L'hypothèse retenue est un renouvellement plus important correspondant notamment aux opérations de démolition/reconstruction des Groux, de la Lutèce et du Val de Bièvres (soit une évolution annuelle de 0,2%).

Les logements vacants :

En 2012, le taux de vacance du parc communal est de 5,7% avec une augmentation moyenne annuelle de 1,7% depuis 1999. Les scénariis prévoient le maintien des tendances passées, le taux de vacance sera ainsi 5,7% en 2025.

En général, afin de permettre la fluidité des parcours résidentiels, on estime que le taux de vacance doit idéalement se situer entre 5% et 7%. Ce scénario laisse présager un marché du logement accessible à horizon 2025.

Les logements secondaires et occasionnels :

Entre 1999 et 2012, les logements occasionnels et les résidences secondaires ont diminué de 6,3% par an, les scénariis prévoient une baisse moins importante que sur la période précédente, aussi les logements occasionnels et les résidences secondaires représenteront 0,3% du parc de logements en 2026.

SCENARIO 1 : LES OBJECTIFS DE L'ETAT

Le porté à connaissance de l'Etat (PAC) évoque un objectif de constructions de 200 logements par an pour le PLU. En prenant en compte les livraisons de logements estimés entre 2012 et 2016 (1016 logements), cela revient à viser une construction moyenne annuelle de 215 logements sur la période 2012-2026.

Définissant une construction de 200 logements par an entre 2016 et 2026, et comptabilisant les constructions estimées sur la période 2012-2016, ce scénario implique une construction annuelle de 215 logements entre 2012 et 2026, parmi lesquels, 68 vont permettre le maintien de la population, et 147 l'accueil de nouvelles populations.

- > Avec ce scénario, la population augmenterait sur un rythme plus important que sur la période précédente (1999-2012), soit une hausse de 1,3% par an, et selon les mêmes dynamiques, c'est-à-dire un solde naturel positif de 1% par an et un solde migratoire qui devient positif, augmentant de 0,3% par an en moyenne.

En 2026, la commune comptera 31 188 habitants.

	SCENARIO 1		
	2012	évolution annuelle	2026
Population	26 419	1,3%	31 188
% de la population hors ménage	11,2%		11,2%
Population des ménages	23 464	1,3%	28 050
<i>Solde naturel</i>		1,0%	
<i>Solde migratoire</i>		0,3%	
Taille moyenne des ménages	2,34	-0,4%	2,22
Logements	10 711		13 427
Résidences principales	10 044	1,6%	12 627
Résidences secondaires	55	-3,0%	36
<i>% rés. secondaires</i>	0,5%		0,3%
Logements vacants	613	1,6%	765
<i>% lgts. vacants</i>	5,7%		5,7%
Taux de renouvellement		0,2%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2026	2 000	200	7,8
<i>Construction 2012-2026</i>	3 016	215	8,4
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	1 016	254	9,9
Point Mort 2012-2026	952	68	2,6
Desserrement	518	37	1,4
Renouvellement	300	21	0,8
Evolution des LV	152	11	0,4
Evolution des RS	-19	-1	-0,1
Effet démographique	2 064	147	5,7

Source : Citadia Conseil

SCENARIO 2 : OBJECTIF DU PLH JUSQU'EN 2017, PUIS RALENTISSEMENT DE LA CONSTRUCTION

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'ex CAVB a été approuvé en 2009. Ses orientations ont cependant été mises à jour en 2015. Pour la prolongation du Programme Local de l'Habitat 2016-2017, les objectifs du CDT Campus Sciences et Santé, conformes à la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL), sont suivis. Ils préconisent un rythme de production de 1 350 logements neufs par an, dont 200 logements/an à Fresnes.

L'objectif de ce scénario est donc de répondre à l'obligation de construction de 200 logements par an fixé par le PLH pour Fresnes jusqu'en 2017, puis de ralentir le rythme de construction pour atteindre une moyenne globale de 150 logements constructions par an entre 2016 et 2026.

En prenant en compte les livraisons de logements estimés entre 2012 et 2016 (1016 logements), cela revient à viser une construction moyenne annuelle de 180 logements sur la période 2012-2026.

Définissant une construction de 150 logements par an entre 2016 et 2026, et comptabilisant les constructions estimées sur la période 2012-2016, ce scénario implique une construction annuelle de 180 logements entre 2012 et 2026, parmi lesquels, 65 vont permettre le maintien de la population, et 115 l'accueil de nouvelles populations.

- > Avec ce scénario, la population augmenterait sur un rythme plus important que sur la période précédente (1999-2012), soit une hausse de 1% par an, et selon les mêmes dynamiques, c'est-à-dire un solde naturel positif de 1% par an et un solde migratoire qui devient positif.

En 2026, la commune comptera 30 054 habitants.

	SCENARIO 2		
	2012	évolution annuelle	2026
Population	26 419	1,0%	30 054
% de la population hors ménage	11,2%		11,2%
Population des ménages	23 464	1,0%	27 031
<i>Solde naturel</i>		1,0%	
<i>Solde migratoire</i>		0,0%	
Taille moyenne des ménages	2,34	-0,4%	2,22
Logements	10 711		12 927
Résidences principales	10 044	1,4%	12 168
Résidences secondaires	55	-3,0%	36
<i>% résidences secondaires</i>	0,5%		0,3%
Logements vacants	613	1,2%	724
<i>% Logements vacants</i>	5,7%		5,6%
Taux de renouvellement		0,2%	
	total	Par an	/an/1000 hts
Constructions 2016-2026	1 500	100	5,9
Constructions	2 516	180	7,1
Estimations 2012-2015	1 016	254	10,1
Point mort	910	65	2,6
Desserrement	518	37	1,5
Renouvellement	300	21	0,8
Evolution des LV	111	8	0,3
Evolution des RS	-19	-1	-0,1
Effet démographique	1 606	115	4,5

Source : Citadia Conseil

4.5.3. CHOIX DU SCENARIO RETENU

Le PADD du PLU énonce l'objectif de « **Produire une offre en nouveaux logements diversifiée qui tienne compte du potentiel foncier de la commune et des objectifs des documents supra-communaux (PLH, SDRIF, CDT, TOL).** »

Cet objectif s'inscrit dans le scénario n°2 décrit précédemment et assure une compatibilité avec les documents et orientations cadres que sont le Programme Local de l'Habitat du Val de Bièvre, le Contrat de Développement Territorial Campus Sciences et Santé, et la Territorialisation de l'Offre de Logements.

Ce scénario vise un objectif de construction de 200 logements par an jusqu'en 2017 puis un maintien du rythme de construction, un peu plus faible. Ce scénario, déjà ambitieux, correspond aux objectifs de constructions fixés dans le cadre des projets de « Fresnes 2030 », à savoir 5 secteurs stratégiques de développement pour Fresnes permettant de répondre aux besoins en équipements et renouvellement urbain.

4.6. UN EQUILIBRE ENTRE PROJETS ET MAINTIEN DE L'IDENTITE ET DU CADRE DE VIE

<i>Enjeux</i>	<i>Déclinaison PADD – Pistes d'orientations</i>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter le rayonnement des différentes centralités pour garantir l'attractivité de la commune ➤ Poursuivre un développement urbain respectueux de la trame verte communale ➤ Concentrer les efforts d'intensification urbaine sur les secteurs stratégiques ➤ Accompagner les dynamiques de projets pour tendre vers une densification cohérente et de qualité ➤ Permettre l'évolution du tissu composite 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Accroître la visibilité des centralités existantes tout en optimisant leur fonctionnalité ▪ Soutenir les centralités de quartier et concevoir ces espaces en tant que lieux d'animation urbaine ▪ Mettre en place les conditions d'un développement futur respectueux du cadre de vie fresnois, ▪ Faire des secteurs de projets des lieux stratégiques porteurs de mixité fonctionnelle et vecteurs d'une image attractive de la ville

RAPPORT DE PRESENTATION FRESNES 1B – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

SOMMAIRE

Sommaire	5	4.4. OAP 4 : Secteur tuilerie	22
1. Préambule	7	4.1. OAP 5 : Liaisns douces	22
1.1. Le Contenu du rapport de présentation	7	5. Justifications des regles et des zones du PLU	23
1.2. Les objectifs de la révision du PLU de Fresnes.....	7	5.1. Les grands principes d’elaboration du zonage.....	23
2. Rappel des Scenarios de développement	9	5.2. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES	24
2.1. Justification du scénario de développement retenu	9	5.3. Les zones urbaines	24
2.2. La réponse aux besoins en logements	12	5.4. Les zones Naturelles	32
3. Justifications des choix retenus pour le PADD	16	5.1. Les zones agricoles.....	33
3.1. Axe 1 Une ville en mutation, une image a affirmer	16	5.2. Les prescriptions graphiques	34
3.2. Axe 2 Une ville attractive et connectee à la métropole.....	17	5.3. Les Grands principes d’elaboration du reglement	39
3.3. Axe 3 Un projet de proximite au service des besoins des habitants	18	5.4. La complémentarité des OAP et du zonage/règlement.....	51
3.4. Axe 4 Un cadre de vie a valoriser	19	6. Justifications des regles et des zones du PLU	54
4. Justifications des choix retenus pour les OAP	21	6.1. Caractéristiques générales.....	54
4.1. OAP 1 : Secteur centre-ville	21	6.2. Une volonté d’adapter le territoire à de nouveaux besoins	55
4.2. OAP 2 : Secteur Moulin de Berny.....	22	6.3. Une clarification, simplification et optimisation des règles.....	55
4.3. OAP 3 : Secteur Parc des SPORT	22	7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	69
		8. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT	83

8.1. Une trame verte et bleue urbaine liée aux Vallées de La Bièvre et du Ru de Rungis	83
8.2. Des atouts paysagers et patrimoniaux à valoriser	85
8.3. Une gestion globale de l'eau à assurer	87
8.4. Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets	88
8.5. Performance énergétique et lutte contre le réchauffement climatique et la pollution atmosphérique	89
8.6. Maîtrise des risques et nuisances	91
8.7. Conclusion.....	92
9. INDICATEURS DE SUIVI.....	93

1. PREAMBULE

1.1. LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les articles R.151-1 à R.151-5 explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1.2. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU DE FRESNES

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fresnes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2009. Depuis, plusieurs modifications ont été menées en 2011, 2012 et 2015.

Le contexte législatif a évolué depuis les années 2000 et impose désormais de prendre en compte de **nouveaux enjeux liés à l'environnement**, au développement durable et **d'intégrer de nouveaux outils dans le PLU** (loi portant

Engagement National pour l'Environnement, dite **loi « Grenelle II »** promulguée le 12 juillet 2010, ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite **loi « ALUR »**, promulguée le 26 mars 2014).

En outre, l'étude Fresnes 2030, large opération de concertation menée auprès des habitants sur la commune a permis d'amorcer des réflexions autour de la question : «quels objectifs se fixer à 15 ans pour orienter les actions de la Ville, construire un cadre cohérent pour les opérations d'aménagement à venir et proposer de nouvelles perspectives de développement». Cette étude, dans un contexte métropolitain en évolution, a permis de définir des secteurs stratégiques de développement du territoire.

Des nouveaux projets sont alors envisagés pour l'évolution du tissu urbain et l'amélioration de la qualité de vie sur Fresnes, qui vont avoir un impact sur l'ensemble du territoire communal. L'objectif est de s'appuyer sur ces projets pour **favoriser un développement urbain cohérent, mixte et équilibré** tout préservant les ambiances apaisées de quartier qui caractérisent Fresnes.

Le 17 septembre 2015, la commune a décidé de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de répondre notamment aux objectifs suivants :

- ✓ Poursuivre et organiser un renouvellement urbain orienté sur la reconstruction des équipements prévus au programme de campagne de 2014, notamment des équipements scolaires et petite enfance.
- ✓ Poursuivre la construction d'une offre de logements diversifiés, répondant aux besoins des Fresnois et aux exigences démographiques ; tout en préservant le caractère pavillonnaire des quartiers d'habitat individuel.

- ✓ Améliorer le cadre de vie des Fresnois, renforcer l'attractivité et l'image de la commune grâce à des projets de requalification des espaces publics.
- ✓ Contribuer à la valorisation et à la préservation des espaces verts, des paysages naturels ; ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue.
- ✓ Repenser les déplacements (voiture, vélo, piéton) : renforcer les déplacements doux à l'intérieur de la commune et optimiser le rabattement des lignes de bus depuis Fresnes vers les gares du Grand Paris Express.
- ✓ Favoriser la pérennisation et le développement des commerces dans tous les quartiers de la Ville.
- ✓ Contribuer au maintien et au développement économique, en particulier des petites et moyennes entreprises, du commerce, de l'artisanat et des entreprises de l'économie sociale et solidaire.

2. RAPPEL DES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

2.1. JUSTIFICATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

Les documents d'urbanisme réglementent les conditions d'urbanisation. Ces dernières doivent être cohérentes avec les besoins en termes d'accueil de nouvelles populations, de construction de logements ou encore de développement économique et commercial.

La méthodologie d'élaboration des scénarios est réalisée en 3 étapes :

- **Etape 1** : quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population ;
- **Etape 2** : définition de plusieurs prospectives démographiques différentes ;
- **Etape 3** : évaluation de l'impact du scénario de développement retenu sur la consommation de l'espace et les enjeux environnementaux.

CALCUL DU POINT MORT

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

Le calcul du point mort a été réalisé sur la base d'hypothèses en termes d'évolution du taux de renouvellement urbain, de la taille des ménages, du pourcentage de logements vacants, et du pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels, permettant une analyse plus fine des besoins en logements sur le territoire.

Ces hypothèses ont été définies à l'appui d'analyses sur les évolutions de ces phénomènes lors des 20 dernières années. Le tableau ci-dessous fait une synthèse des hypothèses de variation utilisées pour estimer le « point mort » prospectif de Fresnes.

Les hypothèses présentées ci-dessus, permettent de calculer le point mort rétrospectif et prospectif de la commune :

	En 1999	En 2012	1999 - 2012	
Fresnes	Renouvellement		0,1%	
	Taille des ménages	2,45	2,34	-0,4%
	Logements vacants	5%	5,7%	1,7%*
	Résidences secondaires et logements occasionnels	1,4%	0,4%	-6,8%*

Entre 1999 et 2012, sur la commune 47 logements construits ont permis de maintenir la population et répondre aux besoins liés notamment au desserrement des ménages et en poursuivant le renouvellement du parc.

LA DEFINITION DE 3 SCENARII DE DEVELOPPEMENT

Le PLU est un document stratégique et prospectif. A ce titre, il doit créer les conditions d'un développement durable, cohérent et raisonné. La définition de 3 scénarios réalistes est un élément important pour donner aux élus les clés du choix d'un scénario qui traduit leur ambition pour leur territoire.

- **Scénario 0 – La poursuite des tendances observées sur la dernière période**
- **Scénario 1 – La mise en place des objectifs de l'Etat**
- **Scénario 2 – La mise en place des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) jusqu'en 2017, puis ralentissement de la construction**

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort présenté ci-dessus et permettent de quantifier le besoin en constructions neuves.

Scénario 0 : La poursuite des tendances observées sur la dernière période – Objectif : 27 435 habitants (+0,3% / an)

Le scénario 0 retrace un objectif de stabilisation des dynamiques territoriales observées depuis 1999 (Maintien des hypothèses de taille des ménages, taux de renouvellement urbain, pourcentage de logements vacants, pourcentage de résidences secondaires et logements occasionnels). Ce scénario, qui n'est pas réaliste au vue des projets à venir sur le territoire de Fresnes, a été élaboré dans l'objectif d'engager une approche pédagogique auprès des élus et d'avoir un point de comparaison quant au développement souhaité à l'horizon 2025.

Ainsi, ce scénario implique la construction d'uniquement 32 logements/an pour atteindre ces 27 435 habitants.

Bien que porté vers une stabilisation des dynamiques passées, ce scénario n'a pas été retenu. En effet, il freine très fortement le développement du territoire et ne traduit pas les ambitions de la municipalité en matière de projets urbains.

Scénario 1 : La mise en place des objectifs de l'Etat – Objectif : 31 188 habitants (+1,3%)

Un scénario qui vise la construction de 200 logements sur la durée de vie du PLU jusqu'en 2026.

Scénario 2 : La mise en place des objectifs du PLH jusqu'en 2017, puis ralentissement de la construction – Objectif : 29 536 habitants (+0,9% / an)

Un scénario qui vise la construction de 200 logements par an jusqu'en 2017, puis un ralentissement pour atteindre une moyenne globale de 100 logements/an sur la période 2017-2026.

Compatibilité avec les objectifs du SDRIF

La carte de destination générale des orientations du SDRIF identifie une grande partie de l'enveloppe urbaine de la commune comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel le SDRIF fixe une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat, et à proximité des stations du RER B et RER C la carte identifie des espaces comme « quartiers à densifier à proximité d'une gare » pour lesquels un objectif de densification de 15% minimum est défini.



En 2012, avec 10 711 logements (donnée INSEE) et 127,2 ha d'espaces d'habitat (donnée IAU, MOS 2012), la commune présente une densité moyenne des espaces d'habitat de 84,2 logements par hectare. Une augmentation entre 10% et 15% reviendrait à **obtenir en 2030 une densité comprise entre 92 et 97 logements par hectare.**

D'après le **scénario 1** établi, Fresnes disposerait d'environ 13 720 logements, sur une superficie totale des espaces d'habitat de l'ordre de 127,2 ha hectares (pas d'évolution des espaces d'habitat), soit une densité moyenne des espaces d'habitat de **107,9 logements/hectare.**

D'après le **scénario 2** établi, Fresnes disposerait d'environ 13 017 logements, sur une superficie totale des espaces d'habitat de l'ordre de 127,2 ha hectares (pas d'évolution des espaces d'habitat), soit une densité moyenne des espaces d'habitat de **102,3 logements/hectare.**

Choix du scénario 2

Les scénarios 1 et 2 intègrent des objectifs essentiels pour les élus du territoire :

- la prise en compte des besoins de la population actuelle et future ;
- la définition d'un développement démographique cohérent et adéquat aux objectifs des documents supra-communaux ;
- le renforcement des dynamiques de constructibilités en lien avec les nouveaux projets structurants issus de Fresnes 2030 et concertés avec la population ;
- le maintien des équipements et des services de proximité présents sur la commune ;
- la prise en compte de la trame verte et bleue (cœurs d'ilots verts, corridors, etc.) ;

Sur la base de ces objectifs, l'élaboration de ce second scénario fait l'hypothèse d'un renforcement de la constructibilité pour les 15-20 prochaines années induisant, une croissance démographique. Ces évolutions sont rythmées par deux temporalités :

- Une première phase, correspondant à la période du Programme Local de l'Habitat, au cours de laquelle l'objectif est de renforcer la population à travers un objectif de construction de 200 logements par an correspondant à la mise en œuvre de projets urbains sur les différents secteurs de projets identifiés par Fresnes 2030.
- Une deuxième phase de 2017 à 2025 où la croissance du parc de logements est plus mesurée (environ 100 logements par an) pour atteindre en 2025 environ 29 536 habitants.

Le scénario 2 correspond à une évolution démographique soutenue portée par les documents supracommunaux et répond pleinement aux projets de la municipalité. Cette évolution de population doit être accompagnée par un projet de développement économique cohérent.

2.2. LA REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

Le PLU traduit la volonté des élus de s'engager en faveur d'un développement économe en espaces naturels et d'une urbanisation de qualité, en accord avec le paysage frenois.

Plusieurs leviers d'actions sont mobilisables pour répondre aux besoins en logement identifiés pour chacun des scénarios :

- le renouvellement urbain ;
- les extensions urbaines.

ANALYSE DE LA RECEPTIVITE DU TERRITOIRE : UN POTENTIEL RELATIVEMENT CONTRAINT

Etant déjà quasi totalement urbanisé, le territoire de Fresnes est particulièrement contraint dans son évolution. Le développement du territoire, pour répondre aux besoins en logements, et en équipements se fait au travers des projets de restructuration/rénovation, ainsi qu'au travers de l'évolution mesurée de son tissu urbain.

La question de l'évolution des tissus se pose comme un outil en faveur de la redéfinition de la trame urbaine générale. En effet, initier une mutabilité des tissus existants permet de redonner une lisibilité à la structure de la commune et d'accompagner des logiques de développement cohérentes.

Dans cette optique, l'analyse du potentiel de construction de logements au sein de l'enveloppe urbanisée a été réalisée en phase diagnostic et affinée en phase PADD avec le scénario de développement retenu. L'estimation du potentiel de construction de logements au sein de l'enveloppe urbanisée a été réalisée à

partir d'une analyse photo-interprétation et d'un travail géomatique permettant de mettre en exergue les différentes opportunités foncières.

Quelques parcelles sont toutefois repérées comme pouvant évoluer, étant non bâties ou suffisamment grandes pour être divisées.

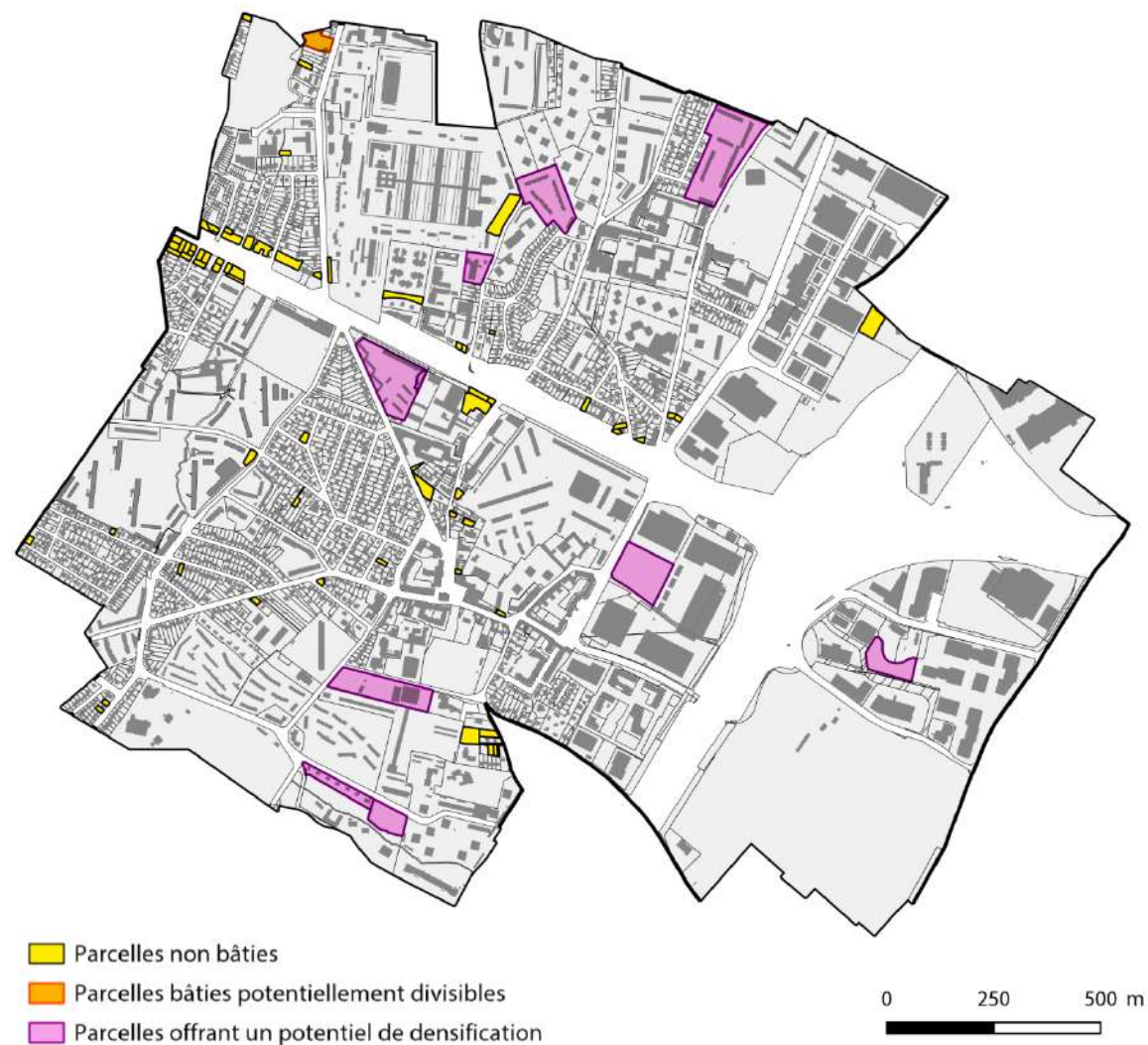
L'identification de ces parcelles a été réalisée sous SIG (repérage des parcelles non bâties), croisé avec les différentes servitudes et contraintes qui s'appliquent sur le territoire (risques, espaces paysagers à préserver, etc.). La disponibilité de ces parcelles a ensuite été vérifiée lors de visites de terrain et suite à des échanges avec les services techniques de la commune sur la connaissance des secteurs concernés pour estimer leur potentiel de mobilisation.

Parcelles bâties potentiellement divisibles : 0,2 ha

Parcelles offrant un potentiel de densification : 9,2 ha

Parcelles non bâties : 3,2 ha

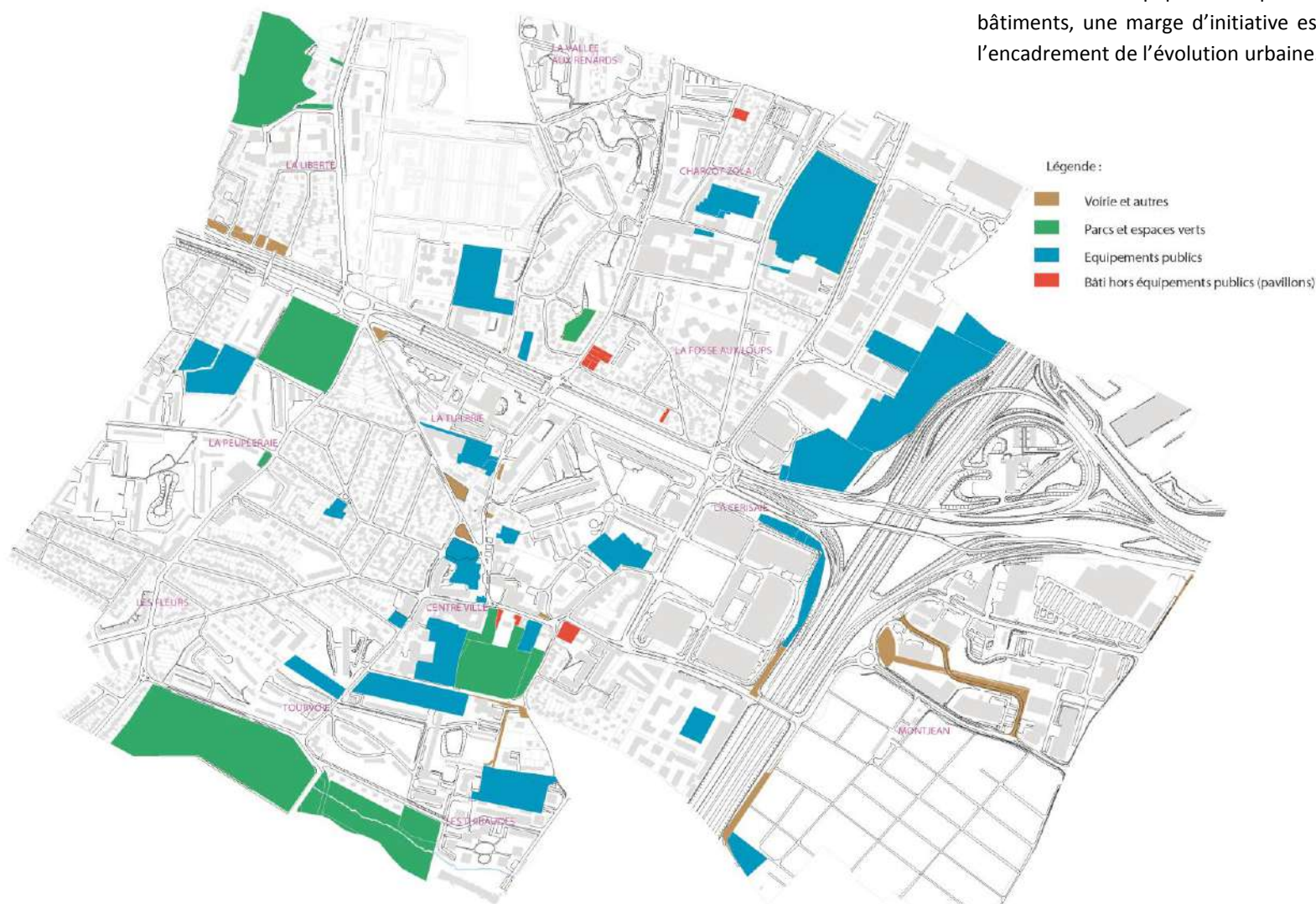
Total : 12,6ha



Carte du potentiel foncier – Citadia Conseil - 2016

DES PROPRIETES APPARTENANT A LA VILLE

Carte des propriétés foncières de la ville de Fresnes



La mutabilité du territoire est fonction également de la propriété des terrains. La ville de Fresnes étant propriétaire de certaines parcelles destinées aux équipements publics, parcs, voiries ou quelques bâtiments, une marge d'initiative est envisageable sur la ville pour l'encadrement de l'évolution urbaine.

DES SECTEURS DE PROJETS STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

Fresnes a l'ambition de répondre aux objectifs de construction en grande partie à travers une logique de projets. En effet, comme présenté dans le diagnostic territorial, le développement du territoire, pour répondre aux besoins en logements et en équipements, se fait au travers des projets de restructuration/rénovation, ainsi qu'au travers de l'évolution mesurée de son tissu urbain.

Profitant d'une grande maîtrise foncière, et en identifiant à travers d'une large concertation avec les habitants, des secteurs stratégiques de développement, la commune souhaite participer, à l'effort de production de logements tout en préservant l'identité de la commune et la qualité de son cadre de vie.

Les projets de construction de logements se répartissent de la façon suivante sur le territoire communal :

- **Le Moulin de Berny** : environ 230 logements
- **La Tuilerie** : environ 110 logements + 120 studios étudiants
- **Centre-ville** : environ 350 logements
- **Cerisaie Nord** : environ 110 studios
- **Le Parc des sports** : entre 30 à 40 logements

Ces périmètres stratégiques ont été retenus pour implanter les équipements publics, améliorer l'environnement, diversifier l'offre de logements et renforcer l'attractivité de la commune. La démarche de projet qui laisse une place importante à la concertation avec la population a été choisie.

Au total la création d'environ 950 logements est prévue dans le cadre des secteurs de projets, auxquels s'ajoutent les logements issus des restructurations des grandes résidences sociales (aux opérations de démolition/reconstruction des Groux, de la Lutèce et du Val de Bièvre) ainsi que la construction dans le diffus.



Secteurs de projets Fresnes 2030- Citadia Conseil

3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'examen des différents scénarii de développement ont conduit la commune de Fresnes à faire le choix d'une évolution ambitieuse et équilibrée.

Dans la continuité des études menées dans le cadre de Fresnes2030, Le projet d'aménagement et de développement durables de Fresnes est un projet de ville au service des habitants, structuré autour de deux principes : engagé en faveur du développement durable et de la qualité du cadre de vie, et s'inscrivant dans les logiques du Grand Paris. Il se décline en 4 axes :

- Une ville en mutation, une image à affirmer
- Une ville attractive et connectée à la métropole
- Une proximité au service des besoins des habitants
- Un cadre de vie à valoriser

3.1. AXE 1 UNE VILLE EN MUTATION, UNE IMAGE A AFFIRMER

3.1.1. DES CENTRALITES A HIERARCHISER POUR CONFORTER UNE ORGANISATION URBAINE EQUILIBREE

La ville de Fresnes s'organise autour d'un centre-ville ancien et le développement de polarité de quartier. Le projet communal cherche à maintenir cet équilibre entre un centre-ville attractif qui offre une armature commerciale et des équipements phares, et des quartiers vivants répondant aux besoins du quotidien et permettant une interaction entre les habitants.

Le PADD prône l'affirmation du centre-ville comme polarité commerciale, en confortant l'offre en commerces et services en rez-de-chaussée sur la place Pierre et Marie Curie et le long de la rue Maurice Tenine. Mais il s'agit également de soutenir la visibilité et l'accessibilité de l'espace public central de la place Pierre et Marie Curie.

Maintenir le maillage existant formé par les autres polarités de quartiers est également une priorité de la ville. En effet, la structure de la ville, présentant de nombreuses ruptures (axes routiers, grandes emprises foncières, fermeture de grandes copropriétés privées), implique un fonctionnement quotidien de quartier.

3.1.2. RECOMPOSER LE TISSU URBAIN FRESNOIS A TRAVERS L'EMERGENCE DE NOUVEAUX QUARTIERS

Le territoire de Fresnes, très construit et contraint par des grandes emprises liées aux infrastructures routières, doit se renouveler au sein d'un tissu urbain déjà constitué et « construire la ville sur la ville ». L'étude prospective urbaine « Fresnes 2030 » a permis d'identifier 5 sites présentant des opportunités foncières qui permettront de répondre aux objectifs de constructions de logements et d'équipements.

Au-delà de ces sites stratégiques de projet, le PADD souligne la nécessité de ne pas sanctuariser les quartiers et de laisser la possibilité d'une évolution encadrée.

3.1.3. ATTENUER LES RUPTURES LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS ET AUX GRANDES EMPRISES FONCIERES

Comme indiqué précédemment, le diagnostic a permis de mettre en évidence l'organisation urbaine fragmentée du territoire fresnois et les différentes ruptures urbaines qui marquent la ville. En effet, ces grandes emprises foncières forment ponctuellement des barrières visuelles (hauteurs très importantes des immeubles) et physiques importantes.

Le PADD propose de travailler à une réduction de ces fractures urbaines en tendant vers une connexion des quartiers Nord et Sud de la ville, en travaillant sur l'axe de l'A86, mais également de conforter des liens entre les différents secteurs de la ville, notamment à travers le développement de cheminements doux.

3.1.4. PRESERVER DES FORMES ARCHITECTURALES VARIEES ET EQUILIBREES

Le diagnostic a mis en lumière les caractéristiques des formes urbaines et architecturales des différents secteurs de Fresnes :

- Centre-ancien aux connotations villageoises et rurales (ex : ferme de Cottinville, église Saint-Eloi),
- Formes urbaines contrastées mais un équilibre préservé entre quartiers pavillonnaires et quartiers d'habitat collectif des grandes résidences.
- Des infrastructures de transport majeures qui constituent à la fois des ruptures (coupure Nord/Sud de l'A86) mais aussi des axes qui servent d'appui pour la mutation et la densification du bâti et le renforcement des liens entre les quartiers.

Le PADD affirme la volonté de préserver cette diversité sans pour autant figer les quartiers, sachant que les évolutions se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine. Il s'agit d'insuffler une évolution progressive, en permettant l'intégration de projets, l'architecture contemporaine, et la diversification mesurée des formes urbaines, à l'échelle d'opérations. Ainsi le projet prévoit :

- de maintenir un équilibre à l'échelle de la ville, d'accompagner les mutations de la ville (densification, principalement le long des grands axes et composition de nouvelles façades urbaines et de manière plus maîtrisée dans le tissu pavillonnaire (divisions parcellaires).
- d'accompagner la requalification, modernisation des espaces des grandes résidences qui datent des années 1960-70, et créer des compositions paysagères fortes, (Vallées aux renards, les Groux, Résidence Val de Bièvre) avec une forte présence des espaces verts.

3.2. AXE 2 UNE VILLE ATTRACTIVE ET CONNECTEE A LA METROPOLE

3.2.1. PROFITER D'UN POSITIONNEMENT AU CŒUR DU GRAND PARIS

Traversée par l'A86 et l'A6, la ville de Fresnes profite d'une desserte routière régionale particulièrement privilégiée, mais qui induit par ailleurs d'autres problématiques de nuisances. Le projet vise à valoriser cet atout et améliorer les aménagements d'entrées de ville et le long de ces axes.

Au cœur du développement du Grand Paris, et à proximité de grandes infrastructures de transport en commun lourd (RER B, RER C), il s'agit par ailleurs de développer et d'améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée des modes de transport doux et collectifs.

3.2.2. SOUTENIR UN POLE ECONOMIQUE EN DEVENIR

Afin d'affirmer l'attractivité économique de la ville de Fresnes et en cohérence avec l'objectif du SDRIF d'amélioration de l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de la Région, le PADD affiche la volonté de la commune de soutenir l'attractivité des zones d'activités, et de valoriser les sites à proximité des grands pôles économiques régionaux.

Le projet vise la mise en valeur de cet atout majeur pour la ville, en affirmant l'image des différentes zones d'activités et engager la possibilité d'évolution de celles-ci qui présente parfois des besoins de renouvellement, requalifications, amélioration paysagère.

Plus largement, il s'agira également d'étudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises. En dehors des zones ciblées pour l'activité (ZA de la Cerisaie, des Prés, Médicis) Fresnes est une ville à caractère essentiellement résidentiel et privilégie un développement économique maîtrisé en favorisant l'installation d'activités sur les abords de l'A86, emplacement stratégique pour la visibilité des entreprises.

Le PADD rappelle qu'il s'agit de permettre le développement numérique sur l'ensemble du territoire, tout particulièrement pour permettre l'implantation d'entreprises tertiaires.

3.3. AXE 3 UN PROJET DE PROXIMITE AU SERVICE DES BESOINS DES HABITANTS

3.3.1. DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ASSURANT LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS ET PERMETTANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

Dans le contexte francilien marqué par le besoin de construction de logements, le PADD prévoit de renforcer l'attractivité territoriale pour confirmer une croissance démographique.

Conformément aux objectifs de densification du territoire communal imposés par le SDRIF, et les objectifs de construction de logements et de rénovation fixés par le PLH, le PADD engage la commune à proposer une offre de logements diversifiée et attractive. Les objectifs fixés en matière de construction de logements permettront à la fois de répondre aux besoins des Fresnois, mais également d'accueillir de nouvelles populations.

A travers les secteurs de projets, et sur l'ensemble du territoire, la ville affirme la volonté d'encourager la mixité sociale et de permettre le renouvellement et la densification des tissus urbains. De plus, à l'instar du territoire national, un desserrement progressif des ménages est observé. Ces phénomènes engendrent de nouveaux besoins en logements auxquels le PADD souhaite répondre pour permettre le développement d'un parc de logement diversifié assurant un parcours résidentiel sur la commune et l'accueil d'étudiants et jeunes travailleurs.

Fresnes présente une proportion de logements sociaux élevée (34% en 2014). Le projet de ville doit permettre de continuer à répondre aux besoins de populations modestes, en assurant le renouvellement de l'offre de logements sociaux, tout en visant également une production neuve plus diversifiée.

3.3.2. CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS EN COHERENCE AVEC LES AMBITIONS DE DEVELOPPEMENT

Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements globalement riche et diversifiée à Fresnes, répartie sur la partie Nord et Sud du territoire. Conformément aux orientations du SDRIF visant à garantir l'accès des équipements et services publics de qualité, le PADD prévoit le maintien et l'optimisation de l'offre. La requalification des équipements existants est privilégiée : amélioration du fonctionnement, renforcement de la visibilité et de l'accessibilité, mise en valeur.

A travers les 5 secteurs de projets de Fresnes2030, la ville souhaite conforter et améliorer l'offre globale en équipement, à travers la création et la rénovation de structures permettant d'accroître l'attractivité de la commune. L'accès aux réseaux de communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est également affirmé dans le PADD comme élément de l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

3.3.3. VERS UN URBANISME DURABLE..

Le PADD porte l'ambition d'un développement urbain adapté à son environnement. Ainsi, il fixe des objectifs en matière de :

- **Transition énergétique**, par la poursuite des raccordements au réseau de chaleur de la ville très performant et alimenté principalement par énergie renouvelable (géothermie), par l'accompagnement de la réhabilitation thermique des logements d'après-guerre à la fois pour les bailleurs, résidences privées et pavillonnaire (conseil).
- **Mobilité douce**, le PADD promeut les modes actifs et favorables à la santé (mixité dans la ville et vie de quartier pour réduire les

déplacements motorisés), et prévoit d'améliorer le confort, la sécurité pour les piétons et les vélos.

- **Gestion de l'eau visant la suppression des inondations** et l'atteinte d'une meilleure qualité des eaux de la Bièvre et du Ru de Rungis en lien avec le SAGE et les différents gestionnaires de réseaux. Les risques et pollutions sont particulièrement dus aux ruissellements urbains et lessivage des infrastructures routières. Concernant l'assainissement, des actions d'amélioration des branchements privés sont en cours afin d'améliorer globalement la qualité des eaux de la Bièvre (SMBVB) et un bassin de rétention est prévu au niveau du Moulin de Berny, pour résoudre les débordements du réseau observés lors des épisodes pluvieux.
- **Gestion des déchets**, afin de prévoir les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets dans les opérations d'aménagement (bornes enterrés, lieux de stockage), tout en poursuivant les actions de sensibilisation et en favorisant l'économie circulaire (recyclage).

En plus de la prise en compte des risques connus sur le territoire, le PADD affiche un objectif en faveur de l'amélioration du cadre de vie à l'occasion de chaque projet (environnement sonore, qualité et propreté des espaces publics et espaces verts, zones de ressourcement).

3.4. AXE 4 UN CADRE DE VIE A VALORISER

3.4.1. CONTRIBUER A LA VALORISATION ET A LA PRESERVATION DES ESPACES VERTS, DES PAYSAGES NATURELS, AINSI QU'A LA CONSTITUTION D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE, SDRIF et Plans Verts identifient les composantes suivantes sur Fresnes :

- le plateau agricole de Montjean « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain » au SRCE
- les vallées de la Bièvre et du Ru de Rungis « corridor multi-trames à préserver ou à restaurer ».

L'Axe 4 du PADD prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale.

Il s'agit de décliner localement la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale, en intégrant notamment les alignements d'arbres accompagnant les voies structurantes, les espaces verts publics (ex : parc André Vilette) et cœurs d'îlots privés (ex : espaces verts des grandes résidences). Plusieurs zones humides et mares sont identifiées sur le territoire notamment dans le cadre du SAGE (parc des Prés, canal du parc des sports). Par ailleurs, la commune est signataire de la charte de biodiversité incitant à la gestion durable des espaces verts.

Afin de contribuer à la valorisation et la préservation des espaces verts, des paysages naturels, ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue, le PADD prévoit donc de :

- **Pérenniser et améliorer les réservoirs et corridors locaux** : plateau agricole de Montjean accueillant les pépinières de Paris et les vallées urbaines de la Bièvre et du Ru de Rungis (enjeu de reconquête de la qualité) et les parcs qui y sont associés.
- **Amplifier la trame verte urbaine et développer ses multiples usages**
- **Intégrer la biodiversité et les usages dans tous les projets futurs d'aménagement**

3.4.1. AMELIORER LE CADRE DE VIE DES FRESNOIS

Fresnes est riche d'ambiances contrastées sur son territoire liées à l'histoire rurale et à la reconstruction d'après-guerre (village du centre, tissu pavillonnaire, grands ensembles des années 1950-1970). Les effets de relief qui offrent de larges panoramas (coteau de la Bièvre) et la présence des vallées verdoyantes, ont guidés la conception urbaine et paysagère.

La ville compte 4 monuments historiques :

- L'aqueduc Médicis, et ses regards (n°3 et 4) inscrit MH le 1988/02/10,
- Le Château de Berny, 17ème, inscrit MH le 1929/04/10 (vestige de la façade)
- La Croix de Pierre, 14ème, Inscrit à titre d'objet à signaler le 06/06/1933

Par ailleurs, le grand ensemble de La Peupleraie est labellisé patrimoine du XXème siècle.

Enfin, les espaces publics, variés (présence de nombreuses sentes piétonnes, esplanade surplombant l'A86, mail de l'aqueduc, etc...) permettent la mise en lien des différentes centralités de quartier, mais sont relativement vieillissants.

Le PADD affiche la volonté d' «Améliorer le cadre de vie des Fresnois dans son axe 4.2 » :

- **Poursuivre la requalification et la reconquête des espaces publics**
- **Inscrire les formes urbaines et architecturales dans la géographie fresnoise et souligner le relief de coteau et valoriser les perspectives sur le grand paysage**
- **Pérenniser les marqueurs patrimoniaux et valoriser la diversité architecturale**

4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

Cinq OAP ont été élaborées dans le cadre du PLU, 4 sectorielles et 1 thématique. Les OAP sectorielles portent sur le centre-ville, le secteur Moulin de Berny, le secteur du Parc des Sports, et le secteur Tuilerie, correspondant aux secteurs

stratégiques de projet de Fresnes 2030; l'OAP thématique porte sur les liaisons douces.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

4.1. OAP 1 : SECTEUR CENTRE-VILLE

4.1.1. GRANDS PRINCIPES

- Créer un nouveau quartier durable et une nouvelle offre de logements variés adossée à de nouveaux équipements de qualité, dans un cadre de vie paysagé favorable à la biodiversité.
- Assurer une intégration harmonieuse des logements dans l'environnement en privilégiant une architecture ambitieuse. Ménager des transitions de hauteurs entre les nouveaux bâtiments et le tissu existant (pavillons).
- Sur le secteur de la tour aux chartiers, créer d'un nouveau groupe scolaire complet (maternelle, primaire, collège et gymnase) sur site paysagé et sécurisé.
- Restructurer le parc Villette en améliorant son accès et sa visibilité. Une extension du parc est également envisageable.

4.2. OAP 2 : SECTEUR MOULIN DE BERNY

4.2.1. GRANDS PRINCIPES

- Redonner de l'attractivité au marché sud de Fresnes. Permettre le maintien et l'agrandissement de l'Intermarché.
- Au dessus des commerces, créer une nouvelle offre de logements de bonne qualité architecturale et environnementale sur le boulevard Pasteur à l'emplacement du parking de l'Intermarché et le long de l'A86. En bordure de l'autoroute, les logements bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+1 étage en retrait maximum).
- Construire un bassin de rétention des eaux qui sera enterré sous le Parc et restructurer le Parc à l'occasion de la construction du bassin.
- Reconstruire un groupe scolaire dans un environnement sécurisé et préservé des nuisances routières. Permettre la construction de nouveaux logements de bonne qualité architecturale et environnementale.
- Irriguer le quartier par des liaisons douces (piétonnes et cyclables).

4.3. OAP 3 : SECTEUR PARC DES SPORT

4.3.1. GRANDS PRINCIPES

- Créer une vaste plaine des sports requalifiée bénéficiant de nouveaux équipements.
- Construire une nouvelle école au cœur d'un cadre arboré.
- Favoriser les continuités douces entre le Parc des Sports et le Parc des Aulnes.

- Edifier de nouveaux logements de standing le long du Parc des Sports, tout en maintenant le caractère naturel propice à la biodiversité.
- Prévoir des stationnements vélos adaptés pour encourager les déplacements doux.

4.4. OAP 4 : SECTEUR TUILERIE

4.4.1. GRANDS PRINCIPES

- Garantir une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé.
- Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur attractivité.
- Créer une offre de logements de bonne qualité architecturale et environnementale le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse.
- Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM.

4.1. OAP 5 : LIAISONS DOUCES

4.1.1. GRANDS PRINCIPES

- Encourager la marche et le vélo comme modes de déplacement.
- Conforter et développer les circulations piétonnes entre les quartiers correspondant aux usages du quotidien.
- Développer de grands parcours pour les piétons qui traversent Fresnes et franchissent les limites communales.

5. JUSTIFICATIONS DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

Pour traduire le PADD, la révision du PLU conduit à :

- Des évolutions de zonage
- La mise en œuvre d'outils complémentaires pour la mixité fonctionnelle, la mixité sociale, la préservation des éléments de patrimoine et de paysage ainsi que l'adaptation d'outils existant tels que les emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la ville.

5.1. LES GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE...

L'un des objectifs poursuivi est donc de permettre un développement territorial soucieux du développement durable, par l'intégration d'outils réglementaires apparus depuis l'élaboration du PLU, parmi lesquels :

- la loi de Programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 et la loi Portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2) promulguée le 12 juillet 2010 ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 24 mars 2014.
- Par ailleurs, au travers du nouveau PLU, la ville souhaite également permettre la mise en œuvre des nouveaux projets en cours de réflexion sur la commune, en adaptant les dispositions réglementaires du règlement.

A ce titre, le zonage et le règlement œuvrent en faveur de :

- La préservation du cadre de vie Fresnois et de ses spécificités liées à son organisation en un pôle central et des pôles de vie secondaire.
- La mise en œuvre de projets urbains structurants.

Pour la mise en œuvre du projet, le PLU découpe le territoire communal en 3 types de zones distinctes :

- les zones urbaines (U),
- les zones naturelles (N),
- la zone agricole(A).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UE,... et en secteurs : UB1, UGa,...

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, le maintien d'un linéaire commercial ou la préservation de la trame verte.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

Largement basé sur le zonage du PLU en vigueur, le zonage du PLU de Fresnes traduit les grandes caractéristiques urbaines et morphologiques de chaque tissu et permet d'avoir un traitement cohérent de chaque secteur du territoire.

5.2. TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES

Zones et secteurs	Surfaces (en ha)	%
UA	15,4	4,3
UB	94,3	26,5
<i>UB1</i>	14,8	4,2
<i>UB2</i>	0,4	0,1
UE	64	18
UF	75,5	21,2
<i>UFa</i>	11,2	3,1
UG	14,2	4
<i>UGa</i>	7,6	2,1
UD	5,8	1,6
<i>UDa</i>	4,7	1,3
<i>UDb</i>	1,1	0,3
UZ	3,3	0,9
UX	20,7	5,8
UN	29,1	8,2
A	26,6	7,5
<i>Ad</i>	0,4	0,1
N	7	2
TOTAL	355,9	100

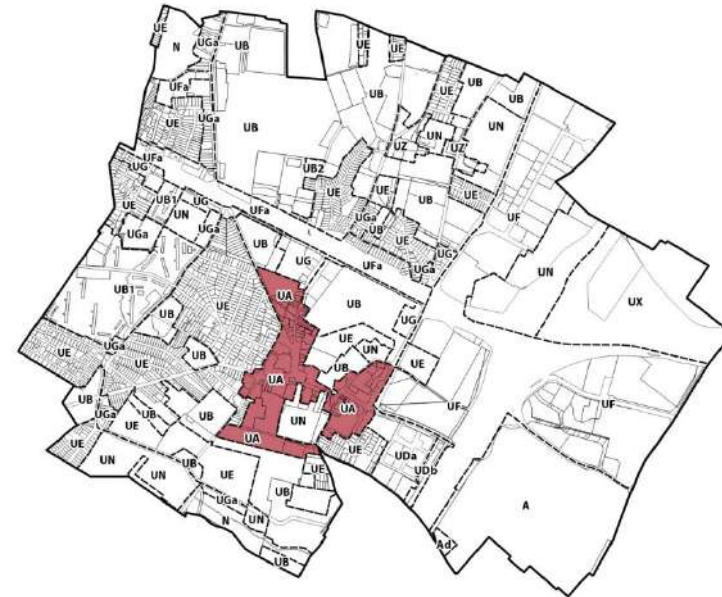
5.3. LES ZONES URBAINES

5.3.1. LA ZONE UA

Caractéristiques générales

Cette zone comprend l'ensemble des caractéristiques constitutives d'un centre-ville animé. Elle a pour vocation d'accueillir toutes les activités de commerces, de bureaux, d'activités artisanales et de services en compatibilité avec l'habitat.

Ce tissu, principalement organisé autour de la rue Henri Barbusse, Maurice Tenine et le boulevard Jean Jaurès est dense et la morphologie urbaine se caractérise par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques.



Comparaison avec le PLU précédent

La zone UA existait au PLU précédent en tant que zone mixte spécifique au centre-ville.

Des sous-secteurs UAa et UAb étaient définis à l'ancien PLU, en dehors du secteur central, à l'angle République-Pasteur, à l'angle Pasteur-8mai 1945, le long de l'avenue de la Liberté, le long de la rue Emile Zola. Ces secteurs ont été supprimés de la zone UA, afin de redéfinir une zone spécifique de centralité.

Par ailleurs, le périmètre du centre-ville est légèrement élargi au sud afin d'englober le site de projet identifié dans l'OAP centre-ville.

L'extension de la zone UA correspond à la volonté d'identifier un centre-ville constitué et relativement dense, intégrant les principaux équipements attenants au secteur.

Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU

La zone UA répond aux orientations du PADD en faveur du renforcement de la dynamique du centre-ville tant concernant les fonctions urbaines qu'il permet d'offrir aux habitants et autres usagers de la ville que ses spécificités morphologiques et architecturales. Elle permet notamment de préserver les linéaires commerciaux, d'œuvrer en faveur du maintien de la diversité commerciale et de préserver l'identité architecturale du noyau historique. (Constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local en particulier le long de la rue Maurice Tenine...).

La zone UA permet de mettre en valeur les axes structurants en favorisant le renouvellement de ces secteurs tout en confortant leur mixité fonctionnelle. Elle favorise un développement dense en offrant les possibilités de mise en œuvre du projet de centre-ville, prenant en compte les besoins en équipements.

Par ailleurs, les densités permises par les règles de hauteur et l'emprise au sol (dans la continuité du PLU précédent) constituent également une réponse aux orientations du PADD relatives à une intensification des secteurs bien desservis en transports en commun.

5.3.2. LA ZONE UB

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone où sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective, y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation. Cette zone semi dense est constituée de bâtiments relativement hauts, construits en ordre discontinu avec de grands espaces libres accessibles.

La zone UB comprend deux secteurs UB1 et UB2 correspondant au quartier de la Peupleraie et des Frères Lumières. Le zonage renvoie au plan masse qui édicte les règles précises de hauteur, retrait, recul par rapport aux limites séparatives...

On y trouve en outre le centre pénitentiaire.



Comparaison avec le PLU précédent

La délimitation de la zone UB est quasiment la même que au PLU précédent, incluant en plus le secteur de la Peupleraie qui était auparavant identifié dans une zone a part, la zone UH. Présentant les mêmes caractéristiques que l'ensemble de la zone UB, et encadré par un plan masse, celle-ci est donc identifiée à présent en UB1.

Objectifs de la zone UB dans le cadre du présent PLU

L'idée générale est de préserver ces secteurs d'habitat. Le zonage UB se limite ainsi aux collectifs existants et impose des règles d'urbanisme correspondant à la morphologie du bâti existant.

Les règles d'emprise au sol permettent dans de nombreux cas une densification du tissu. Par ailleurs, le pourcentage d'espace vert imposé y est augmenté afin de renforcer la volonté de maintien de la trame verte offerte sur ces grandes parcelles d'habitat collectif.

5.3.1. LA ZONE UE

Caractéristiques générales

La zone UE, essentiellement résidentielle, correspond au tissu pavillonnaire, de faible densité et de petits parcelaires. Tout comme dans la zone UD, la trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, cœurs d'îlot verts, haies végétales, arbres et arbustes, etc).

La qualité paysagère et patrimoniale de ce secteur en fait une réserve à préserver où l'ambiance est apaisée.



Comparaison avec le PLU précédent

La délimitation de la zone UE est quasiment identique à celle du PLU précédent. Les seuls changements concernent les zones à proximité de l'A86, et la zone le long de l'avenue du Parc, transformées en zone de transition UGa.

Une uniformisation a toutefois été opérée puisque sont supprimés les secteurs UEa et UEb qui correspondaient à un bâti implanté sur de petites parcelles et un parcellaire de taille moyenne sur lequel est installé un bâti en retrait de la voie le plus souvent, en milieu de parcelle ou sur une ou deux limites séparatives. UEa permettait une densification plus importante.

Cette uniformisation a pour objectif la simplification de la zone afin d'avoir une règle commune à l'ensemble du secteur pavillonnaire et de préserver la forme du bâti existante et les cœurs d'ilots des petites parcelles.

Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

Dans la continuité du PLU précédent, le PADD affirme la volonté de préserver l'habitat de type pavillonnaire. La réglementation de la zone UE a donc pour enjeu de venir préserver ce tissu aéré.

5.3.1. LA ZONE UF

Caractéristiques générales

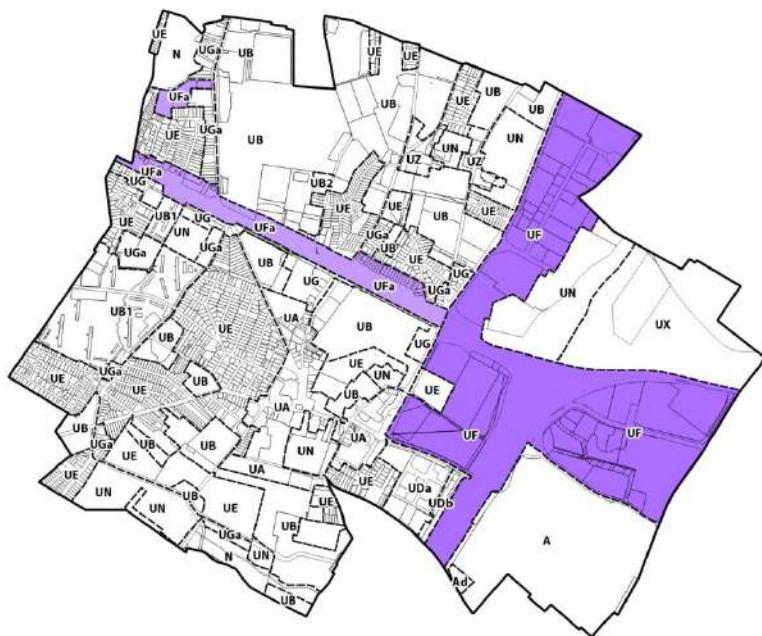
Il s'agit d'une zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités économiques. Elle correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune ainsi qu'une bande au Nord de l'A86. Cette zone est affectée principalement à l'accueil d'activités tertiaires, industrielles, commerciales et artisanales et leurs annexes, d'équipements publics ou d'intérêts collectifs compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'aux bureaux et activités supports.

La zone UF hors secteur UFa est situés à l'est du territoire, en limite des autoroutes A6/A86 et RN186 et correspond aux Zones d'activités Medisis et Cersaie. Elles sont destinées à regrouper les établissements d'activités dont la présence n'est pas acceptable dans les zones mixtes à vocation d'habitat, service, commerce et équipement public...

En zone UFa, correspond à deux secteurs :

- la Zone d'Activité des Près,
- la bande au nord de l'A86,

A proximité directe de zones résidentielles, le secteur UFa accueille des bureaux ou activités logistiques compatibles avec le caractère des quartiers avoisinants.



L'extension du secteur UFa au nord de l'A86 permet de créer une zone tampon entre l'axe principal et les zones résidentielles à proximité.

5.3.1. LA ZONE UG

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone mixte destinée principalement aux activités économiques, cependant peuvent y être autorisées les habitations dans la mesure où elles sont intégrées dans des opérations d'activités.

La zone UG est principalement localisée au sud de l'A86, afin de continuer la création d'un front bâti le long de cet axe central.

La zone UG contient un sous-secteur UGa correspondant à l'extension de la zone UG sur des secteurs situés le long des principaux axes de développement nord-sud identifiés au PADD. Ces secteurs sont principalement occupés par du pavillonnaire pouvant évoluer comme zone de transition. Les règles sur ces secteurs permettent une densité plus faible qu'en UG, avec des hauteurs et une emprise au sol plus faible.

Comparaison avec le PLU précédent

Le tracé de la zone est élargie afin de prendre compte la bande nord de l'A86. Par ailleurs, la définition du présent PLU a permis une simplification de la zone UF pour ne distinguer plus qu'un sous-secteur UFa, correspondant à la ZA des Prés et la bande au nord de l'A86, pour lequel le PLU préserve notamment des hauteurs plus faibles que sur le reste de la zone pour une meilleure intégration dans son environnement (proximité directe de zones résidentielles).

Le reste de la zone fait l'objet d'une seule même réglementation.

Objectifs de la zone UF dans le cadre du présent PLU

Le PADD mentionne en termes d'activités et développement économique le maintien des activités à l'est du territoire. Le zonage établi et la réglementation suivante se sont basés sur cette volonté communale.



Comparaison avec le PLU précédent

La zone UG, hors secteur UG_a, est réduite par rapport au PLU précédent et concerne à présent principalement les îlots au sud de l'A86, en correspondance aux grands projets de renouvellement urbain. La partie nord de l'A86 est basculée en zone UFa afin de développer plus spécifiquement des petites activités, comme zone tampon.

Par ailleurs, des petites extensions ont été ajoutées notamment pour prendre en compte des îlots d'habitation rue Voltaire et Jules Guesde, afin d'avoir un aménagement plus global de l'entrée de ville ouest de Fresnes, ainsi que sur l'îlot central de la Cerisaie, secteur porteur d'un projet urbain.

La définition de zones UG_a représente le principal changement dans le zonage du présent PLU. Ces zones sont implantées :

- en extension de la zone globale UG le long de l'A86

- le long des principaux axes nord sud, en accord avec le PADD le long du boulevard de la Liberté (anciennes zones UA_a et UC), le long du boulevard Pasteur au nord au niveau du projet du parc du moulin de Bery et en partie au sud (anciennes zones UA et UA_a)
- le long de l'av. du Parc des Sports, dans le cadre du secteur de projet Parc des Sports.

Objectifs de la zone UG dans le cadre du présent PLU

La zone UG est destinée à l'accueil d'activités et de logements afin de structurer le bâti le long de l'axe lié à l'A86.

Par ailleurs, les densités augmentées sur la zone UG et UG_a permettent de répondre aux objectifs de création de logements sur des secteurs desservis par les transports en commune (passage du TVM).

5.3.1. LA ZONE UD

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone mixte où sont implantés des immeubles d'habitation collective au sein de la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie. Cette zone dense est composée de bâtiments relativement hauts, qui s'organisent autour de cœur d'îlots verts et ouverts.

Y sont également admises les activités compatibles avec la destination dominante d'habitation : commerces, activité artisanale, activités nécessaires au fonctionnement des services publics, etc.

5.3.1. LA ZONE UZ

Caractéristiques générales

La zone UZ correspond à la Zone d'Aménagement Concerté Charcot Zola, créée par délibération du Conseil Municipal du 15 avril 1999, modifié le 10 juin 2004.



Comparaison avec le PLU précédent

La zone UD existait déjà au PLU précédent et présentait les mêmes caractéristiques. La zone comprenait également les deux secteurs Uda et UDb, qui restent inchangés au PLU révisé.

Objectifs de la zone UG dans le cadre du présent PLU

Dans la continuité du PLU précédent, cette zone mixte a pour ambition de répondre aux besoins en termes de construction de logements et de création de nouveaux quartier exemplaire et identitaire pour Fresnes.



Comparaison avec le PLU précédent

Pas de changement par rapport au PLU précédent de la zone UZ.

Objectifs de la zone UZ dans le cadre du présent PLU

La zone UZ regroupe ici un pôle de restructuration récent de la commune. Il s'agit d'une zone à vocation mixte : d'habitat, activités de type commercial et de

services.

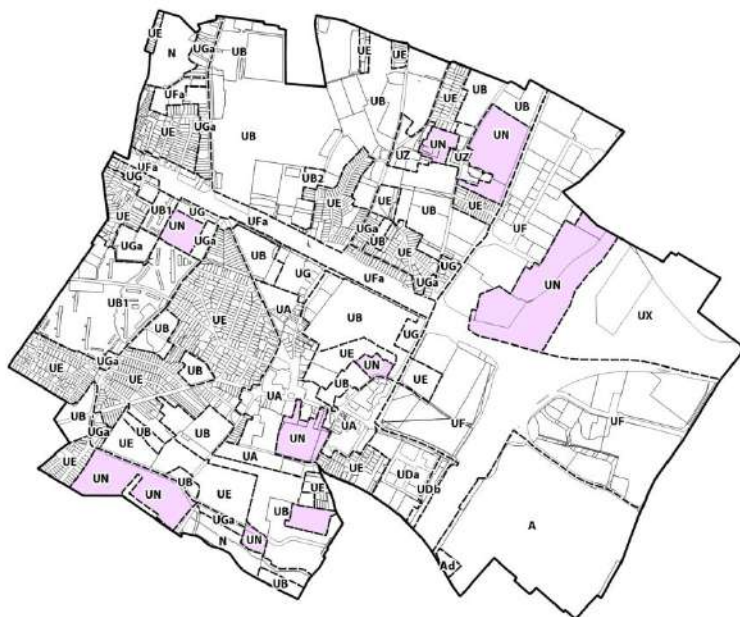
5.3.1. LA ZONE UN

Caractéristiques générales

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Ces équipements sont plus particulièrement destinés

- à l'enseignement, aux sports, aux infrastructures, à la distribution d'énergie
- aux activités de détente, de plein air ou de loisirs.



Comparaison avec le PLU précédent

Peu de changement sont pris en compte pour la zone UN dans le présent PLU mise à part le site de l'école du Moulin de Berny, et une bande constructible le long du boulevard Pasteur, qui sont tous les deux basculés en zone UG_a, compris dans les secteurs de projets stratégiques et pouvant évoluer. Ainsi que la transformation d'un petit secteur UN au sud du Parc des Aulnes qui passe en N puisque cette zone a été intégrée au Parc. **Le secteur de la grange Dimière a été redécoupé pour correspondre aux limites parcellaires exactes du terrain. Le secteur du collège Antoine de Saint Exupéry est supprimé et intégré en zone UA pour que les éventuelles modifications de celui-ci soient en cohérence avec le tissu urbain.**

Par ailleurs, le présent PLU simplifie la zone en supprimant les sous-secteurs distinguant les groupes scolaires, des parcs publics et équipements sportifs. Les parcs et équipements sportifs sont par ailleurs protégés au titre de la trame verte et bleue inscrite sur le plan de zonage.

Objectifs de la zone UN dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la zone UN est le maintien et la préservation des nombreux équipements répartis sur l'ensemble de la commune.

5.3.2. LA ZONE UX

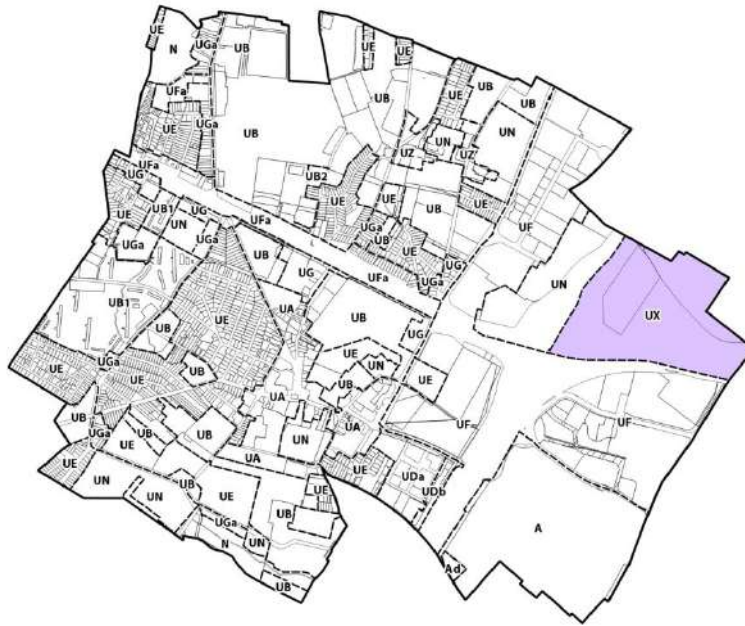
Caractéristiques générales

Il s'agit de la zone du Delta, zone d'activité située entre la zone d'activité Médicis et l'A6.

5.4. LES ZONES NATURELLES

Caractéristiques générales

Cette zone est destinée à préserver la qualité des sites de vallées urbaines de Fresnes (Parc des Prés au Nord-Ouest en vallée de la Bièvre et parc des Aulnes au Sud-Est en vallée du Ru de Rungis). Il s'agit d'une zone à caractère naturel composée de grands espaces libres, très boisés, aménagés en espaces verts, de loisirs ou de détente et qui sont à protéger de l'urbanisation du fait de la qualité des sites et du paysage.



Comparaison avec le PLU précédent

Pas de changement par rapport au PLU précédent.

Objectifs de la zone UX dans le cadre du présent PLU

Le règlement correspond à celui de la zone du delta implanté sur la commune de Rungis afin d'en assurer la cohérence en terme d'urbanisation.



Comparaison avec le PLU précédent

D'ans le précédent PLU, la zone N comprenait 2 secteurs distincts :

- Na (terrains des Près, au nord-ouest du territoire, aux abords de la Bièvre)
- Nb (espaces récréatifs et de loisirs au sud du territoire, aux abords du Ru de Rungis).

Le PLU actuel ne différencie plus ces 2 secteurs qui sont regroupés dans la zone N générale. Les limites au niveau du canal (pièce d'eau) ont été redessinées pour correspondre de manière plus précise à la réalité de l'occupation, avec l'agrandissement de la zone N au sud du Parc des Aulnes (précédemment classé en UNb).

Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

L'objectif dans le PLU est de préserver les deux sites naturels de la commune qui jouent un rôle de réservoir de biodiversité au sein des grandes continuités formées par les vallées urbaines (réouverture et la renaturation des rivières, suivi et gestion écologique des sites, préservation des zones humides et ripisylves associée au cours d'eau).

5.1. LES ZONES AGRICOLES

Caractéristiques générales

La zone agricole couvre la plaine de Montjean qui accueille les pépinières de la Ville de Paris. Il s'agit d'une zone à préserver pour la qualité agronomique des sols et son rôle productif.

Comparaison avec le PLU précédent

Le zonage de la zone agricole a été adapté pour inclure les nouvelles modalités de la loi ALUR. 1 secteur STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil

Limitée) est créé : Ad (pour le site existant de la déchetterie). De plus, le site des pépinières de Paris, compte une habitation existante au sein de la zone A, le règlement a donc intégré des possibilités d'évolution la concernant. Enfin, le talus de l'autoroute A6 a été exclu du zonage, suite à la demande du gestionnaire, pour en faciliter l'entretien, ce qui explique la baisse de surface. En dehors de cette modification, l'ensemble des surfaces cultivées sont maintenues en zone agricole.

Objectifs de la zone A dans le cadre du présent PLU

Il s'agit de préserver cette zone qui joue aussi un rôle de réservoir et espace d'intérêt qui se prolonge plus au Sud au-delà des limites communales.



5.2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

5.2.1. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES LIEES A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, LES USAGES DES SOLS ET LES NATURES D'ACTIVITES

Linéaires commerciaux, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

En centre-ville, des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique. Afin de soutenir et conforter l'attractivité commerciale du centre-ville de Fresnes et en cohérence avec le PADD, qui précise qu'il s'agit de « *Conforter l'offre en commerce et services en rez-de-chaussée sur la place Pierre et Marie Curie et le long de la rue Maurine Tenine* » ;

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial à préserver », les changements de destination ou la création de locaux autres que les commerces et activités de services et les activités artisanales sont interdits.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions générales sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

Cette règle ne concerne pas les constructions à destinations de services publics et d'intérêt collectif afin de maintenir des services publics en centre-ville autant que nécessaire.

En plus de l'effort de maintien du commerce de proximité que le PLU impose, un bonus de hauteur s'opère pour les rez de chaussée commerciaux le long de ces axes, permettant une hauteur en rez de chaussée augmentée de 1m, rendant plus attractif ces locaux.

Distance couverte par les linéaires de commerce à préserver :	401mètres
---	-----------

5.2.2. LES PRESCRIPTIONS LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Déjà protégés dans le PLU précédent, la préservation des éléments de patrimoine a été maintenue dans le cadre du PLU. 6 éléments singuliers ont été retenus au titre de l'article L.151-19, présentant des caractéristiques architecturales remarquables que la ville souhaite préserver.

Par ailleurs, un ensemble urbain est également préservé au titre de l'article L.151-19, repéré pour la préservation de l'ambiance paysagère et des caractéristiques architecturales singulières et homogènes sur le quartier.

Les prescriptions associées à la préservation de ces éléments de patrimoine permettent une évolution possible de ces éléments tout en respectant des principes de maintien du gabarit, des éléments de façade, de l'harmonie globale, des implantations sur la parcelle.

Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables, ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces boisés ont été revus dans le cadre de la révision du PLU, pour apporter davantage de cohérence au regard de la gestion des sites. En effet, plusieurs parcs et jardins associés au bâti (cœurs d'îlot), ainsi que le parc A. Villette, nécessitent davantage de souplesse dans leur gestion ont été reclassés au titre des espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ainsi les EBC ont été conservés dans les vallées au caractère plus naturel qui jouent le rôle de continuité écologique afin de conserver les espaces boisés le long des cours d'eau (au niveau du Parc des Prés et du Parc des Aulnes).

Superficies couvertes par les EBC du PLU précédent 8,31 ha.	Superficies couvertes par les EBC du projet de PLU 4,41 ha
--	---

Espaces paysagers à protéger (EPP) au titre de l'article L.15123 du Code de l'urbanisme

L'objectif pour les différents espaces identifiés est la conservation de la dominante de leur aspect naturel et végétal, tout en permettant les aménagements légers et leur entretien courant. Plusieurs EBC ont été convertis en EPP, du fait de leur caractère de jardin ou parce que ce sont des parcs urbains qui nécessitent un entretien plus fréquent ou certains petits aménagements. Les limites de certains espaces ont été adaptés et complétés sur la base de la photo-aérienne.

Superficies couvertes par les EPP du PLU précédent 19,47 ha	Superficies couvertes par les EPP du projet de PLU 25,3 ha
--	---

Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Il s'agit principalement des alignements d'arbres qui agrémentent l'espace public et constituent pleinement une particularité de la voirie. L'objectif est ici de préserver à long terme le caractère arboré tout en permettant leur remplacement (régénération, modification d'essences, etc...). Il est à noter sur l'avenue de la République, un projet de renouvellement des plantations arborées mené par le Conseil Départemental les marronniers seront remplacés en 2017 par des Charmes afin de diversifier la gamme végétale locale. Des fiches décrivant les essences et l'intérêt des alignements repérés figurent en annexe du règlement. Une mise à jour des alignements réellement existants et à protéger a été effectué en lien avec le service espaces verts de la ville de Fresnes. En effet, certains alignements de l'ancien PLU n'étaient pas précis par rapport à l'existant. Les arbres du mail du parc d'activité Médicis (promenade de l'aqueduc), ainsi qu'un alignement sur l'Avenue de la Division Leclerc en limite de la résidence La Garenne ont été rajouté par rapport au PLU précédent. Seuls quelques arbres vieillissants du centre-ville (prunus – rue Roger Salengro) ont été supprimés des prescriptions.

Nb d'alignements préservés le long des axes : 14 alignements (plan de PLU pas numérisé)	Linéaire d'alignements d'arbres repérés au PLU : 14 alignements (8830 mètres linéaires)
---	---



Ajout de la promenade de l'Aqueduc



Ajout des alignements qui vient souligner le regard de l'Aqueduc de la Vanne.



Avenue de la Division Leclerc en limite de la résidence La Garenne



Suppression Rue R. Salengro

Comparaisons AVANT/ APRES

Alignements protégés à l'ancien PLU



Alignements protégés au nouveau PLU



- Une marge de recul de 6 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé.

Arbre remarquables à protéger au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme

Un seul arbre remarquable a été repéré dans le cadre du PLU , Il s'agit du Sophora Japonica, qui donne son nom à la promenade du Sophora dans le parc André Villette. Cet arbre ancien est caractéristique des jardins d'agrément de la bourgeoisie. Quelques individus plus jeunes ont été plantés à proximité pour à terme le renouveler. Son port irrégulier permet de le distinguer.

Zones humides et les mares à protéger au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme

Dans le souci de préservation des éléments de la trame bleue, les zones humides identifiées dans le cadre du SAGE de la Bièvre et 2 mares ont été identifiées au plan de zonage. Pour les entités identifiées, le règlement interdit tout comblement, exhaussement, affouillement de sol ainsi que toute construction dans un rayon de 10m autour de l'entité. Cette disposition permet de protéger la végétation humide et héliophyte des bords de mares, propices aux amphibiens.

Nb de zones humides identifiées : 2 Surface couverte par des zones humides : 4704 m ²	Nb de mares identifiées : 2
---	-----------------------------

Zones non-aedificandi le long des cours d'eau

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 5m à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.

5.2.3. LES AUTRES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Par rapport au PLU précédent, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des mutations foncières et des nouveaux besoins identifiés.

Les emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par une trame quadrillée rouge et le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure dans le tableau, en légende du zonage, indiquant la localisation de l'emplacement réservé, l'entité bénéficiaire de la réserve, sa destination et la surface concernée.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

Ils visent les objectifs suivants :

- Elargissement et ou aménagement de voirie (ER n° 2, 3, 4, 5, 6, 7)
- Aménagement d'espaces verts et récréatifs (ER n°1)

N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation
1	5407	Boulevard Pasteur	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables

2	396	Rue de Wissous	Élargissement pour sécurisation des trottoirs
3	1671	Bièvre	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre
4	3774	Rue Frédéric Mistral	Élargissement de voirie
5	750	Rue Henri Barbusse	Élargissement de voirie
6	850	Aqueduc	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton
7	2967	Parc de Moulin de Berny	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berny

Périmètre de hauteurs spécifiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme

Un périmètre de hauteurs spécifiques a été défini au document graphique général. Ils fixent des plafonds de hauteurs supérieures aux règles communément définies au sein de la zone concernée. Ces périmètres permettent de tenir compte des hauteurs existantes ou projetées sans remettre en cause la cohérence globale du zonage. L'inscription de ce périmètre de hauteur spécifique a été nécessaire pour le traitement de la frange nord du projet de Moulin de Berny, face à l'A86 et autorise des hauteurs plus importantes pour faire écran et structurer un front bâti le long de cet axe majeur.

Bande de construction privilégiée au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme

Afin de privilégier l'implantation des constructions le long certains axes et pour préserver les fonds de parcelle, des prescriptions graphiques indiquant des bandes de constructibilités privilégiées en zone UGa et UFa sont ajoutées au plan de zonage.

Linéaire de retrait des constructions au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme

Afin de préserver des espaces de respiration et la luminosité, des linéaires de retrait des constructions sont précisés sur le plan de zonage sur des secteurs classés en zones UGa situés en face de zones pavillonnaires.

Le périmètre de 500 mètres autour des points d'accès aux transports en commun structurants, actuels et futurs inscrit au titre du L 151-35 du Code de l'urbanisme

Ce périmètre indique le secteur pour lequel s'applique la règle de stationnement spécifique aux abords des points d'accès aux transports en commun structurants traduisant de fait, la volonté du PADD de renforcer le lien entre urbanisme et transports. Cet élément est repérable au plan graphique par un cercle.

5.3. LES GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU REGLEMENT

5.3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Dans l'esprit du PLU en vigueur et de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de

fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les zones urbaines mixtes

Zones UA, UB, UD, UE, UG, UZ et leurs secteurs respectifs

Dans les zones urbaines (UA, UB, UD, UE, UG, UZ), les dispositions relatives à l'interdiction et l'installation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services et d'équipements et d'un cadre de vie de qualité, tout en les protégeant des risques et des nuisances.

La règle générale consiste à autoriser une diversité de fonctions urbaines. Cependant, certaines utilisations du sol considérées comme incompatibles dans un tissu urbain constitué et à la vocation résidentielle sont interdites. Il s'agit notamment, des activités source de nuisances (pollution olfactive, sonore...), à risques (explosion, incendie, pollution des eaux...) ou encore celles nécessitant des règles d'implantation et d'emprise au sol adaptées : industrie, carrosserie, camping, entrepôt, décharges, entreprises de casse de voiture....

D'autres types de travaux ou installations sont encadrés, comme l'implantation ou les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Par ailleurs, le caractère résidentiel marqué des zones mixtes a conduit à autoriser sous conditions certaines occupations sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage. Ainsi sont autorisées :

- Les constructions destinées à des commerces et activités artisanales d'une surface maximum de 1000m² en UA, maximum de 5000m² en UB et compatible avec la vocation principale résidentielle des zones ;
- Les commerces d'une surface maximum de 200m² en UE et 500m² en UGa.

Globalement, l'ensemble de ces dispositions visent à affirmer la vocation mixte de ces secteurs tout en protégeant les habitants des nuisances éventuelles.

De plus, en zone UA le long des voies ou section de voies classées comme «linéaire commercial de proximité à préserver » au zonage :

- Le changement de destination des locaux commerciaux, activités de services et activités artisanales est interdit ;
- Un bonus de hauteur en rez de chaussé commercial est autorisé pour rendre plus attractif les locaux commerciaux du centre-ville.

Enfin, en zone UB, sauf dérogations possibles, les constructions sont par principe interdites dans une bande de 60m de largeur axée sur l'aqueduc.

Les zones urbaines spécifiques

Zone UN

La zone UN est une zone spécialisée de la commune qui a vocation à accueillir quasi exclusivement des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

A ce titre, certaines utilisations du sol considérées comme allant à l'encontre de la spécialisation de la zone (commerce et activités de service, industrie, hébergement hôtelier, exploitation agricole et forestière, entrepôt ...) sont interdites.

Cependant, les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une construction autorisée dans la zone.

Ces dispositions spécifiques assurent la possibilité de répondre aux besoins des équipements publics de disposer de constructions permettant par exemple de pratiquer divers sports et loisirs en intérieur, ou de stocker du matériel lié à la pratique des sports et loisirs et à l'entretien du site. Elles garantissent également la pérennité des sites en limitant les changements d'affectation des sols.

Zone UF

La zone UF est une zone qui accueille de manière préférentielle des activités économiques.

Afin de tenir compte des spécificités de la zone UF et de garantir sa pérennité, des prescriptions spécifiques, autorisant sous certaines conditions des constructions, ont été mises en place :

- Les constructions d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;

Enfin, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Par ailleurs, sauf dérogations possibles, les constructions sont par principe interdites dans une bande de 60m de largeur axée sur l'aqueduc.

Zone UX

La zone UX est une zone spécialisée de la commune également réservée à l'activité économique.

Certaines utilisations du sol considérées comme allant à l'encontre de ces objectifs ont été interdites (carrières, campings, habitations légères de loisirs) ou autorisées sous conditions :

- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics
- Installations et travaux divers liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- Toutes constructions jugées compatibles avec la salubrité et la sécurité publique.

Ces dispositions spécifiques assurent la possibilité de répondre aux développements nécessaires des activités, tout en évitant toute nuisance pour l'environnement.

Zone N

Dans la zone N, l'ensemble des occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions :

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et des parcs et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées dans la zone est introduite pour répondre aux modifications du Code depuis la Loi ALUR (dans une limite de 30m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3.5m au faitage).

- Les affouillements et exhaussements de sol

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt public sous réserve d'un traitement paysager particulier.

Zone A et son secteurs Ad

L'objectif principal de la zone est la préservation du socle agronomique ainsi que le maintien et l'accueil des activités agricoles liées aux pépinières de la Ville de Paris. L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions. :

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, notamment les serres de productions agricoles, horticole ou maraîchères
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées est introduite pour répondre aux modifications du Code depuis la Loi ALUR. Une seule habitation existante est repérée en zone A.
- Les ouvrages et installations techniques liées aux réseaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol,

1 secteur (STECAL), isolé au sein de la zone agricole vise à l'accueil d'occupation spécifique avec des limitations d'emprise et de hauteur.

- le secteur (Ad), STECAL activités (gestion de la déchetterie dédiée aux services communaux) : il s'agit d'un site existant déjà bâti et artificialisé

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de préserver le dynamisme commercial, une réglementation spécifique s'applique aux linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique général dans les zones UA au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme.

5.3.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	60%	La zone UA correspond au centre-ville de Fresnes. Une constructibilité importante y est autorisée afin d'affirmer un réel cœur de ville attractif et diversifié.
UB	35% Fonction du plan masse pour UB1 et UB2 50% en cas d'amélioration des constructions existantes	La zone UB correspond au tissu d'habitat collectif. Les hauteurs y sont plus importantes que sur le reste du territoire. Toutefois l'emprise au sol reste limitée pour privilégier des larges espaces de respiration entre les immeubles et à proximité du tissu pavillonnaire environnant.

UD	Non règlementé	La zone UD correspond à la ZAC de la Cerisaie. L'emprise au sol est non règlementée afin de permettre la mise en œuvre des futurs projets en cours de définition.
UE	40%	La zone UE correspond au tissu pavillonnaire de Fresnes. Une emprise au sol de 40% est autorisée afin de permettre une évolution du bâti tout en préservant les cœurs d'îlots verts et jardins offerts par ce tissu.
UF	70%	La zone UF correspond aux zones d'activités et zones de développement économique. L'emprise au sol y est limitée afin de permettre un développement des activités présentes tout en préservant des espaces ouverts pour un traitement paysager de ces grands espaces bâti.
UG	UG : 75% UGa : 60 %	La zone UG permet l'évolution du tissu autour des grands axes de développement, en particulier au sud de l'A86, de ce fait l'emprise au sol y est la plus importante. Le secteur UGa présente une emprise au sol moins important, permettant d'avoir un tissu de transition, en correspondance avec le tissu d'habitat individuel

UZ	En fonction du plan masse	L'emprise au sol est définie de façon précise au plan masse du secteur pour une meilleure insertion des constructions.
UN	60%	L'emprise au sol en zone UN permet la réalisation et l'extension mesurée des équipements sportifs ou de loisir.
UX	Non règlementé	Pas de réglementation de l'emprise au sol en UX afin de laisser libre l'implantation d'activité sur cette zone séparée du reste de la ville.
N	30m ² d'emprise au sol maximum	Il s'agit ici de permettre des constructions limitées et nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de fréquentation du public
A	Non règlementé pour les constructions agricoles, 30% par rapport à l'emprise au sol existante pour les constructions d'habitations	Les emprises ne sont pas réglementées pour les installations agricoles pour permettre l'adaptation aux besoins nécessaires (ex : serres). L'évolution mesurée de l'habitation existante est introduite ainsi que la création d'annexes en proximité directe à l'habitation pour répondre aux modifications introduites par la loi ALUR. Une emprise au sol maximum est également précisée au sein des STECAL pour permettre les aménagements nécessaires.

	<p>30m² max pour les annexes à 50m max de l'habitation</p> <p>Stecal (Ad) : 30% max</p>	
--	--	--

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

En fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone, la réglementation des hauteurs varie.

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
UA	<p>15m de hauteur de façade</p> <p>18m de hauteur totale</p>	<p>La règle de hauteur en centre-ville permet une densification sur les axes centraux et d'affirmer un cœur de ville attractif et constitué.</p> <p>Dans la continuité du PLU précédent la règle souhaite harmoniser des hauteurs et densifier par rapport aux constructions existantes qui sont parfois autour de 9 à 12m.</p>

UB	<p>18m de hauteur de façade</p> <p>21m de hauteur totale</p> <p>En fonction du plan masse pour UB1 et UB2</p>	En zone UB, 21m de hauteur totale sont autorisés afin d'assurer le renouvellement urbain de ces quartiers d'habitats collectifs, tout en préservant les mêmes gabarits de construction.
UD	En fonction du plan masse de R+1 à R+10	La hauteur est définie de façon précise au plan masse du secteur pour une meilleure insertion des constructions.
UE	<p>7,5m de hauteur de façade</p> <p>10m de hauteur totale</p>	Afin de préserver les gabarits de constructions existants dans la zone pavillonnaire, la hauteur maximale ne peut pas excéder 7,5m en façade et 10m en hauteur correspondant à un gabarit de maison individuel R+1 à R+1+c.
UF	<p>15m de hauteur totale</p> <p>UFa : 7,5m de hauteur de façade et 10m de hauteur totale</p>	<p>En zone UF, 15m de hauteur totale sont autorisés pour faciliter le développement d'activités économiques. La hauteur définie permet de répondre aux besoins des constructions dédiées aux activités économiques ; la majorité des bâtiments se caractérisant par une hauteur importante.</p> <p>Des hauteurs plus faibles sont inscrites pour le</p>

		règlement du secteur UFa, pour une meilleure insertion des constructions dans leur environnement (zones résidentielles et pavillonnaires à proximité directe).
UG	18m de hauteur de façade 20m de hauteur totale 27m de hauteur totale sur le secteur de hauteur spécifique UGa : 12m de hauteur de façade et 15m de hauteur totale	Dans une volonté de construction d'un front bâti le long de l'A86, et pour permettre certaine densification de cet axe stratégique de développement, le règlement de la zone permet des hauteurs jusqu'à 20m, et jusqu'à 27 m sur un secteur spécifique de projet.
UZ	En fonction du plan masse, de rdc à R+5	Les hauteurs ont été déclinées par ilots pour permettre une plus grande intégration du projet dans son environnement à travers un épannelage des constructions. Les hauteurs ne dépassent pas R+5 au maximum pour correspondre également à l'environnement du quartier.
UN	16m de hauteur de façade 18m de hauteur	Une hauteur plus importante est permise pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, afin de laisser des possibilités plus grandes aux projets

	totale	d'intérêt commun. Puis une hauteur plus modérée est définie pour répondre aux besoins des constructions liées ou directement nécessaires aux équipements.
UX	Hauteur moyenne des constructions avoisinantes	La règle de hauteur maximale pour toutes constructions est définie afin que les constructions de la zone respectent une certaine harmonie avec les hauteurs des constructions limitrophes
A	A et stecal (Ad) : 10m au faîtage 3,5m au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes	La hauteur est inchangée par rapport au PLU antérieur pour les constructions en zones agricoles. Des hauteurs sont précisées et limitées pour les annexes.
N	3,5m au faîtage ou à l'acrotère	La hauteur est très limitée pour permettre des constructions de faible volume nécessaires à la fréquentation du public en accord avec le caractère naturel de la zone.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une attention particulière a été portée au contenu des articles portant sur l'implantation des constructions qui vont très largement déterminer la morphologie urbaine et la perception du tissu urbain. En effet, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives participe à :

- La hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale ;
- La perception des espaces accessibles (perspectives, places...) ;
- La lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des vues, passage sous porche, espaces entre les constructions...) ;
- La perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Les zones urbaines mixtes

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants et/ou répondent à un objectif de maintien des fronts bâtis constitués (UA, UG), et de préservation du cadre paysager dans les secteurs résidentiels.

Dans les zones en évolution (UGa), une souplesse est accordée afin d'optimiser l'espace et de permettre une implantation en cohérence avec le tissu existant, autorisant une implantation à l'alignement ou en retrait.

Dans les zones résidentielles (UB, UE), et zone mixte de plan masse (UX, UZ, UD) une implantation des constructions en retrait de la voirie est imposée afin de préserver les espaces paysagers devant les constructions et l'intimité des habitants de ces zones.

Les zones urbaines spécifiques

Dans les zones spécifiques dédiées à l'activité (UF), et les zones d'équipements publics (UN) une implantation des constructions en retrait de la voirie est imposée afin de préserver une aération du tissu et un traitement paysager notamment sur le linéaire en limite de voirie.

Zone N

Il n'est prévu aucune construction à moins de 10 m des voies en zone naturelle pour des motifs de sécurisation. Il n'est toutefois pas imposé de recul pour les ouvrages et installations techniques indispensables aux réseaux.

Zone A

Il n'est prévu aucune construction à moins de 10 m des voies en zone agricole (y compris pour les serres) pour des motifs de sécurisation et pour préserver le caractère aéré et ouvert des lieux et préserver les vues depuis les axes qui entourent la zone. Il n'est toutefois pas imposé de recul pour les ouvrages et installations techniques indispensables aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zones urbaines mixtes

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Conscient de la nécessité de faire évoluer le tissu bâti déjà constitué, les règles d'implantation sont définies de telle manière à garantir une certaine souplesse et permettre des évolutions mesurées (extensions).

Dans les zones denses (UA, UG) les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait. L'objectif est de s'inscrire en cohérence avec les formes urbaines existantes de ces quartiers et/ou leur octroyer une évolution possible. En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement en tout point de la construction doit être au moins égale à :

- 4 mètres en cas d'ouverture ;
- 1,90mètres en cas de mur aveugle.

Ces règles permettent d'assurer une distance minimum nécessaire à l'ensoleillement des constructions.

En zone UB, concernée par des très grandes hauteurs, le règlement impose des distances minimales de $L=H/2$, avec un minimum de 8m par rapport aux limites séparatives afin de préserver des espaces aérés et de l'ensoleillement entre les bâtiments.

En zones pavillonnaires (UE, UGa), la règle s'établit en fonction de la taille des terrains, afin de permettre plus de constructibilité pour les parcelles les plus petites (implantation en limites séparatives ou en retrait pour les terrains inférieurs à 12m de largeur), et de privilégier des espaces de respiration sur les terrains les plus grands (implantation en retrait des deux limites séparatives pour les terrains d'une largeur supérieur à 20m).

Enfin, sur les zones de plan masse, les espaces entre les bâtiments sont spécifiquement règlementés sur le plan réglementaire. Cette règle permet de tenir compte du parcellaire spécifique de ces secteurs.

Zones urbaines spécifiques

Dans les zones spécifiques dédiées à l'activité (UF), et les zones d'équipements publics (UN) une implantation des constructions en retrait des limites séparatives est imposée afin de préserver une aération du tissu et un traitement paysager notamment sur le linéaire en limite de voirie.

Zone N

Il est imposé un recul de 2.5m par rapport aux limites séparatives pour préserver le caractère aéré de ces sites. Des dérogations sont prévues pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle ainsi que pour les installations nécessaires liées aux réseaux.

Zone A

Il est imposé un retrait par rapport aux limites séparatives de 10m pour les bâtiments d'habitation (cas des extensions) et 2,5m pour les autres constructions

pour préserver le caractère aéré de ces sites. Des dérogations sont prévues pour les constructions existantes qui ne respectent pas la règle ainsi que pour les installations nécessaires liées aux réseaux.

Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Zones urbaines

L'objectif est de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de limiter les vues directes ou indirectes trop prononcées entre les logements ou les activités pouvant poser des problèmes, par la suite, lors de la division du terrain.

Pour les zones UA, UE, UG la distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute (et $H/2$ pour la zone UI) avec un minimum de :

- Distance de 8 m si la façade comporte des vues de baies principales ;
- Distance de 4 m si la façade est aveugle.

En zone UB, concernée par des très grandes hauteurs, le règlement impose des distances minimales de $L=H/2$, avec un minimum de 8m en cas d'ouvertures en façade ou 6m dans les autres cas.

Concernant les zones d'activités, le règlement propose une règle plus souple puisqu'aucun retrait n'est imposé en UF, et celui-ci est de 4m uniquement entre les bâtiments en zone UX.

Enfin, sur les zones de plan masse, les espaces entre les bâtiments sont spécifiquement règlementés sur le plan réglementaire.

Cet article n'est pas règlementé pour les zones N et A.

1.1.1 ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

La ville de Fresnes a décidé d'affirmer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les constructions existantes et les constructions neuves.

Les règles définies quant au gabarit, au traitement de la façade, de la toiture ou de la clôture, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

L'objectif est d'harmoniser l'aspect extérieur des constructions tout en laissant de la souplesse aux propriétaires.

Obligation de performances énergétiques et environnementales

Performance énergétique

Il est fait état du respect de la Réglementation thermique pour toutes les constructions neuves (conception bioclimatique), celle-ci étant en train d'évoluer vers la RT 2020, il n'a pas été choisi de renforcer les obligations. L'accent est mis sur la réhabilitation thermique et le recours aux énergies renouvelables possibles pour les bâtiments via le réseau de chaleur urbain de Fresnes alimenté à 55% par les ENR (géothermie).

De plus, pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de retrait imposées à condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Cette disposition a pour vocation de faciliter les initiatives particulières de rénovation thermique des logements, afin de réduire les consommations énergétiques du parc de logements.

Enfin, les initiatives d'exploitation des énergies renouvelables sont encouragées tout en respectant des critères d'intégration (solaire en toiture).

Performance environnementale globale

Afin de tirer au mieux partie des bénéfices des toitures terrasses, celles-ci doivent être au maximum fonctionnalisées (énergies renouvelables, stockage des eaux de pluies, végétalisation, ...). Enfin, il est fait un rappel des enjeux de sobriété et d'économie circulaire dans la consommation d'eau et l'utilisation de matériaux biosourcés.

Locaux de stockage de déchet

Il est fait un rappel des obligations en matière de locaux de stockage des déchets pour les bâtiments de plus de 3 habitations (volumes suffisants, accessibilité) de manière à faciliter la gestion, la salubrité des lieux et encourager au tri sélectif).

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cet article permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD en faveur de la Trame Verte et Bleue, et de façon complémentaire aux inscriptions graphiques qui ciblent des secteurs stratégiques particuliers (EBC, EPP, alignements, arbres, mares et zones humides, etc.).

Dans toutes les zones, hors zones N et A pour lesquels les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts en précisant notamment un % de maintien en espaces verts de pleine terre, plus favorables pour la biodiversité et à la rétention de l'eau à la parcelle.

L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le coefficient de biotope qui consiste, en zone urbaine, à pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. En plus des surfaces de pleine terre imposées, un coefficient de biotope est attribué aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires :

- Les espaces verts de pleine terre sont la référence, et se voient attribuer un coefficient égal à 1.
- Les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm sont considérés avec une légère pondération, et se voient attribuer un coefficient de 0,7. Entre 50cm et 80cm, le coefficient attribué est moindre : 0,5.
- Pour favoriser une végétalisation en milieu urbain dense intégrée au bâtiment, les toitures végétalisées ont également un coefficient de 0,5 ou de 0.3 en fonction de leur épaisseur de substrat (inférieur ou supérieur à 30 cm), un coefficient de 0,3 est aussi attribué aux façades végétalisées.
- Enfin, les surfaces non imperméables ont un coefficient de 0,3 pour favoriser des revêtements permettant la rétention d'eau à la parcelle et limiter les ruissellements urbains.

Zones	CBS = % d'espaces verts / unité foncière	% d'espaces verts de pleine terre	% d'espaces verts complémentaires
UA (centre-ville)	30% minimum	15%	15%
UB (collectifs)	50% minimum	30%	20%

UE (pavillonnaire)	40% minimum	30%	10%
UG (en mutation)	UG : 15% minimum UGa : 30% minimum	UG : 15% UGa : 20%	UG : NR UGa : 10%
UF (activités)	30% minimum	15%	15%
UD (Cerisaie)	Voir plan masse		
UZ (Charco-Zola)	Voir plan masse + 50% des espaces libres plantés (hors constructions et stationnements)		
UN (Equipements)	10% minimum	10%	NR
UX (Delta)	15% minimum	15%	NR

1.1.2 ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définies en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

Les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements locatifs sociaux et celles du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-

France, concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour cycles non motorisés.

d'assiette de l'opération, pour les pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires. Ces dispositions permettent de préserver la capacité hydraulique des réseaux.

5.3.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1.1.3 ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent.

1.1.4 ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article vise à rappeler l'existence d'une compétence partagée de la gestion de l'eau et de schémas départementaux et de règlements sanitaires existants pour les différents gestionnaires qu'il s'agit de respecter (l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le transport, et le SIAAP).

Ainsi, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. L'accent est mis sur l'importance de séparation entre le réseau eaux usées et eaux pluviales, de manière à ne pas surcharger les réseaux (phénomènes récurrents d'inondation dus au ruissellement urbain) et améliorer la qualité des milieux récepteurs.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie du terrain

5.4. LA COMPLEMENTARITE DES OAP ET DU ZONAGE/REGLEMENT

Le PLU de Fresnes comporte 4 OAP sectorielles et 1 OAP thématique. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon trois types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou une règle plus détaillée,
- les OAP réglementent en apportant une prescription qui ne relève pas du zonage et du règlement,
- les OAP reprennent strictement les règles du zonage et du règlement.

5.4.1. OAP SECTEUR CENTRE-VILLE

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Créer un nouveau quartier durable et une nouvelle offre de logements variés adossée à de nouveaux équipements de qualité, dans un cadre de vie paysagé favorable à la biodiversité.	Ensemble des règles de la zone UA	L'OAP reprend
Assurer une intégration harmonieuse des logements dans l'environnement en privilégiant une architecture ambitieuse.	Règles sur l'emprise au sol, les hauteurs, et l'implantation des constructions + règles sur	L'OAP reprend

	la qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère	
Ménager des transitions de hauteurs entre les nouveaux bâtiments et le tissu existant (pavillons).	Art 3.2 de la zone UA (sur les hauteurs)	L'OAP précise
Sur le secteur de la tour aux chartiers, créer d'un nouveau groupe scolaire complet (maternelle, primaire, collège et gymnase) sur site paysagé et sécurisé.	Art 1 et 2 de la zone UA	L'OAP précise
Restructurer le parc Villette en améliorant son accès et sa visibilité. Une extension du parc est également envisageable.	Art 1 et 2 de la zone UA	L'OAP précise

5.4.2. OAP SECTEUR MOULIN DE BERNY

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Redonner de l'attractivité au marché sud de Fresnes. Permettre le maintien et l'agrandissement de l'Intermarché.	Art 1 et 2 de la zone UG + règles d'implantations	L'OAP précise
Au-dessus des commerces, créer une nouvelle offre de logements de bonne qualité architecturale et environnementale sur le boulevard Pasteur à l'emplacement du parking de l'Intermarché et le long de l'A86. En bordure de l'autoroute, les logements bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+1 étage en retrait maximum).	Art 1 et 2 de la zone UG + périmètre de hauteur spécifique	L'OAP précise
Construire un bassin de rétention des eaux qui sera enterré sous le Parc et restructurer le Parc à l'occasion de la construction du bassin.	Emplacement réservé n°7	L'OAP précise
Reconstruire un groupe scolaire dans un environnement sécurisé	Règles de la zone UN	L'OAP précise

et préservé des nuisances routières. Permettre la construction de nouveaux logements de bonne qualité architecturale et environnementale.		
Irriguer le quartier par des liaisons douces (piétonnes et cyclables).	-	L'OAP règlemente

5.4.3. OAP SECTEUR PARC DES SPORTS

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Créer une vaste plaine des sports requalifiée bénéficiant de nouveaux équipements.	Règles de la zone UN	L'OAP reprend
Construire une nouvelle école au cœur d'un cadre arboré.	Règles de la zone UN	L'OAP précise
Favoriser les continuités douces entre le Parc des Sports et le Parc des Aulnes.	-	L'OAP règlemente
Edifier de nouveaux logements de standing le long du Parc des Sports, tout en maintenant le	Règles de la zone UGa	L'OAP précise

caractère naturel propice à la biodiversité.		
Prévoir des stationnements vélos adaptés pour encourager les déplacements doux.	-	L'OAP règlemente

5.4.4. OAP SECTEUR TUILERIE

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Garantir une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé.	Art 5 des zones UA, et UG	L'OAP reprend
Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur attractivité.	Règles de la zone UG	L'OAP précise
Créer une offre de logements de bonne qualité architecturale et environnementale le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse.	Ensemble des règles des zones UA et UG	L'OAP précise
Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers	-	L'OAP règlemente

l'arrêt du TVM.		
-----------------	--	--

5.4.5. OAP LIAISON DOUCE

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Encourager la marche et le vélo comme modes de déplacement.	-	L'OAP règlemente
Conforter et développer les circulations piétonnes entre les quartiers correspondant aux usages du quotidien.	-	L'OAP règlemente
Développer de grands parcours pour les piétons qui traversent Fresnes et franchissent les limites communales.	-	L'OAP règlemente

6. JUSTIFICATIONS DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

La Commune de Fresnes a décidé de lancer la révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2009.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs :

- la prise en compte de l'évolution réglementaire dans les documents d'urbanisme et des objectifs de développement encadrés par les documents supracommunaux ;
- la prise en compte des projets structurants pour permettre une évolution encadrée de la ville.

6.1. CARACTERISTIQUES GENERALES

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU de 2009. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enseignes afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

6.2. UNE VOLONTE D'ADAPTER LE TERRITOIRE A DE NOUVEAUX BESOINS

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire en pleine évolution (EPT Grand Orly Seine Bièvre, Métropole du Grand Paris...);
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité de faire évoluer le PLU pour la mise en œuvre des grands projets urbains ;
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter, une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Une volonté de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

6.3. UNE CLARIFICATION, SIMPLIFICATION ET OPTIMISATION DES REGLES

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification.

6.3.1. LES ZONES ET SECTEURS

PLU 2009	PLU révisé
<p>UA : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités</p> <p>2 secteurs : UAa, UAb</p>	<p>UA : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités</p>
<p>UB : zone d'habitats collectifs</p> <p>1 secteur : UBa (frères Lumières)</p>	<p>UB : zone d'habitats collectifs</p> <p>2 secteurs : UB1 (Peupleraie), UB2 (frères Lumières)</p>
<p>UC : zone principalement pavillonnaire, notant la présence de quelques collectifs</p>	<p>supprimée</p>
<p>UE : zone à dominante d'habitat de type individuel</p> <p>2 secteurs : UEa, UEb</p>	<p>UE : zone à dominante d'habitat de type individuel</p>
<p>UF : zones d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires</p> <p>3 secteurs : UFa, UFb, UFc</p>	<p>UF : zones d'accueil d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires</p> <p>1 secteur : UFa</p>

UG : zone mixte destinée principalement aux activités économiques	UG : zone mixte destinée principalement aux activités économiques 1 secteur : UGa
UH	Intégrée en UB
UZ : correspond à la Zone d'Aménagement Concertée Charcot Zola 2 secteurs : UZa et UZb	UZ : correspond à la Zone d'Aménagement Concertée Charcot Zola 2 secteurs : UZa et UZb
UN : zone ayant vocation à accueillir des aménagements et des équipements d'intérêt collectif principalement liés aux activités de sport et de loisirs 2 secteurs : UNa et UNb	UN : zone ayant vocation à accueillir des aménagements et des équipements d'intérêt collectif principalement liés aux activités de sport et de loisirs
UX : zone d'activités du Delta	UX : zone d'activités du Delta
A : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris	A : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris 1 Stecal : Ad (Déchèterie)

N : zone naturelle correspondant aux grands espaces libres, espaces verts, de loisir ou de détente 2 secteurs : Na et Nb	N : zone naturelle des vallées urbaines à préserver (Parc des Prés et Parc des Aulnes).
--	--

Zones	PLU 2009		PLU révisé	
Zones urbaines	321,67ha	89,9%	322,3Ha	90,6%
Zone agricole	30,62ha	8,6%	26,6ha	7,5%
Zones naturelles	5,71ha	1,6%	7ha	2%
Total	358ha	100%	355,9ha	100%

La différence de surface totale s'explique en raison de la numérisation des données.

Le talus de l'A6 a été exclu de la zone agricole au profit des zones urbaines, ce qui explique la baisse importante de surface, toutefois, les terres cultivées sont toutes conservées en zones agricoles comme à l'ancien PLU.

6.3.2. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Liste des prescriptions existantes au PLU 2009 :

- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Espaces paysagers à protéger (EPP)
- Plantations d’alignement à préserver ou à créer
- Cheminement à préserver
- Marge de recul
- Limite ou voie sur laquelle s’applique le recul de 4m de l’article UEa6
- Emplacement réservés

Liste des prescriptions du PLU révisé :

- Espaces Boisés Classés (EBC)
- Espaces Paysagers à Protéger (EPP)
- Linéaire commercial de proximité à préserver
- Secteur de hauteur spécifique
- Bande de constructibilité privilégiée
- Linéaire de retrait des constructions
- Périmètre de 500m autour des gares
- Secteurs d’Orientation d’Aménagement et de Programmation
- Ensemble urbain remarquable
- Arbre remarquable
- Mares et Zone humide
- Zone non aedificandi autour du Ru et de la Bièvre
- Emplacements réservés

Zones et secteurs du PLU en projet / (Zones de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du PLU de 2009	Principales caractéristiques du PLU révisé	Principales évolutions
UA / (UA et UAa) Centre-Ville	Hauteur	<p>UA : 15m (façade) et 18m (plafond)</p> <p>UAa :</p> <p>Dans une bande de 18,50m :</p> <p>- 9m (façade) et 12m (plafond) sur la rue Emile Zola</p> <p>- 15m (façade) et 18 m (plafond) dans le reste de la zone</p> <p>Au-delà de la bande : 7m (façade) et 10m (plafond)</p>	<p>UA : 15m de façade et 18m de hauteur totale</p> <p>Retrait du dernier étage en attique de 1,5m par rapport au plan de la façade</p>	<p>Suppression des secteurs UAa de la zone de centre-ville.</p> <p>Même hauteur autorisée en UA.</p>
	Implantation	<p>UA : à l'alignement par rapport à la voirie, sauf si réserve d'un retrait ponctuel de 1m</p> <p>UAa : retrait de 4m pour les constructions nouvelles rue E. Zola, et entre les rues de la Garenne et du Regard</p> <p>UA : en limites séparatives ou retrait de 4m (si façade ou pignon avec baies principales), sinon retrait de 1,90m. La longueur des pignons/façade en limite ne peut excéder 20m</p> <p>En UAa :</p> <p>Dans une bande de 18,5 m, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait de 4m ou 1,90m</p> <p>Au-delà de cette bande, les constructions seront édifiées en retrait de 4m ou 1,90m par</p>	<p>Implantation à l'alignement par rapport à la voirie.</p> <p>Retrait du rdc en cas de construction destinée à de l'habitat</p> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait de 4m (si façade ou pignon avec baies principales), sinon retrait de 1,90m.</p> <p>La longueur des pignons/façade en limite ne peut excéder 20m.</p>	<p>Maintien de la possibilité de retrait ponctuel de 1m par rapport à la voirie uniquement pour les constructions liées à l'habitat afin de laisser un espace d'intimité par rapport à la voirie.</p> <p>Même retrait par rapport aux limites séparatives.</p>

		rapport aux limites séparatives. La longueur de chacun de pignons ou façades édifiés en limites séparative ne pourra excéder 18,50m.		
	Emprise au sol	UA : 70% UAa : - sur une bande de 18,50m : 100% - au-delà de 18,50m : 15%	70%	Maintien des possibilités de constructions en zone de centre-ville, en tant que secteur de projet pour le développement de la ville.
	Espaces verts	30% du terrain traité en espace vert 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	30% du terrain traité en espace vert : 15% doivent être traité en pleine terre, 15% en espaces verts complémentaires. 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	Maintien de la règle concernant la surface d'espaces verts par unité foncière, mais précision de la règle spécifique à la création de pleine terre (et non plus seulement espaces verts ou paysagers)
UB, UB1 et UB2 / (UB et UBa, UH) Collectifs	Hauteur	UB : 18m en façade et 21 m plafond. UBa : Cf plan masse N°2 : entre 69 et 83 NGF	UB : 18m en façade et 21m de hauteur totale Retrait du dernier étage en attique de 1,5m par rapport au plan de la façade UB1 et UB2 : CF plan masse	Pas de modification
	Implantation	UB : retrait de 4m UBa : CF plan masse	UB : retrait de 4m UB1 et UB2 : CF plan masse	Pas de modification pour l'implantation en fonction de la voirie.
		UB : Dans une bande de 20m : - si la largeur du terrain est inf à 15m : alignement - si la largeur du terrain est sup à 15m : retrait de 4m (si baie principale) sinon retrait de min 1,90m	UB : Implantation en retrait des limites séparatives de L=H/2, min 8m. UB1 et UB2 : CF plan masse	Suppression de la bande de construction privilégiée de 20m comptée à partir de l'alignement, et de la déclinaison de la règle en fonction de la taille des terrains, ne correspondant finalement pas à la réalité des constructions et des

		Au delà de la bande de 20m : retrait de 4m (si baie principales) sinon min 1,90m UBa : cf plan masse		possibilités qu'offrent les unités foncières. Pas de changement pour les secteurs de plan masse.
	Emprise au sol	UB : 40% UBa : cf plan masse	UB : 35% UB1 et UB2 : CF plan masse	Baisse de l'emprise au sol pour une plus grande préservation des espaces ouverts
	Espaces verts	40% du terrain traité en espace vert 30% du terrain en pleine terre 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	50% du terrain traité en espace vert : 30% doivent être traité en pleine terre, 20% en espaces verts complémentaires. 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	Augmentation du pourcentage du terrain traité en espace vert ainsi que le pourcentage affecté à de la pleine terre, dans le but d'assurer le maintien des grandes surfaces non imperméabilisés.
UC / (UC) mixte	Hauteur	12m en façade et 15m plafond	-	Zone Supprimée
	Implantation	Retrait de 4m par rapport à la voirie	-	Zone Supprimée
Par rapport aux limites séparatives : Dans une bande de 20m : - si la largeur du terrain est inférieure à 15m : alignement - si la largeur du terrain est sup à 15m : retrait par rapport à l'une des limites obligatoire, avec minimum 3m et max 15m si baie principale Au-delà de la bande : Retrait min de 3m, et max 15m si baie principale		-		

	Emprise au sol	50 % max	-	Zone Supprimée
	Espaces verts	40% du terrain traité en espace vert 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	-	Zone Supprimée
UD	Hauteur	Min R+4 et max R+10 Cf plan de la ZAC.	Min R+4 et max R+10 Cf plan de la ZAC.	Pas de changement
	Implantation	Alignements ou retrait de 2m min par rapport à la voirie (cf plan de la ZAC)	Alignements ou retrait de 2m min par rapport à la voirie (cf plan de la ZAC)	Pas de changement
		Retrait de 7 à 11m par rapport aux limites séparatives (cf plan de la ZAC)	Retrait de 7 à 11m par rapport aux limites séparatives (cf plan de la ZAC)	
	Emprise au sol	Non règlementé.	Non règlementé.	Pas de changement
Espaces verts	UDa : Les terrains comportant au moins 30% de pleine terre 1 arbre de haute tige par 50m ² d'espace vert Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. UDb : Les terrasses libres de construction situées au droit du planché haut du 1 ^{er} étage seront végétalisées à 100% sur un support de terre végétale de 60cm moyen minimum.	UDa : Les terrains comportant au moins 30% de pleine terre 1 arbre de haute tige par 50m ² d'espace vert Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. UDb : - Les terrasses libres de construction situées au droit du planché haut du 1 ^{er} étage seront végétalisées à 100% sur un support de terre végétale de 60cm moyen minimum.	Pas de changement	
UE	Hauteur	7,5m en façade et 10m plafond	7,5m en façade et 10m de hauteur totale Retrait du dernier étage en attique de 0,90m	Pas de changement

/			par rapport au plan de la façade		
	(UE, UEa et UEb)				
	Pavillonnaire	Implantation	Les constructions ne sont autorisées que sur une bande de 30m comptée depuis l'alignement des voies publiques. Implantation en retrait de min 4 m par rapport à la voirie	Les constructions ne sont autorisées que sur une bande de 30m comptée depuis l'alignement des voies publiques. Implantation en retrait de min 4 m par rapport à la voirie	Pas de changement par rapport à l'implantation en limite de voie publique.
			Par rapport aux limites séparatives : - si largeur terrain est inf à 12m : en limite ou retrait de min 1,90m et 4m si baie principale - si la largeur du terrain est sup à 12m et inf ou égal à 20m : une marge latérale - si la largeur du terrain est sup à 20m : retrait de min 1,90m et 4m si baie principale	Par rapport aux limites séparatives : - si largeur terrain est inf à 12m : en limite ou retrait de min 1,90m et 4m si baie principale - si la largeur du terrain est sup à 12m et inf ou égal à 20m : une marge latérale - si la largeur du terrain est sup à 20m : retrait de min 1,90m et 4m si baie principale	Pas de changement par rapport aux limites séparatives
	Emprise au sol	UE et UEa : 60% UEb : 40%	40%	Maintien de la règle d'emprise au sol la plus adaptée par rapport aux évolutions envisagées sur ce tissu pavillonnaire.	
Espaces verts	40% d'espaces verts sur UEb 20% d'espaces verts sur le reste de la zone Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert. 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	40% du terrain traité en espace vert : 30% doivent être traité en pleine terre, 10% en espaces verts complémentaires. 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien Pour les bâtiments destinés aux services publics : 20% d'espaces verts.	Uniformisation de la règle de 40% d'espace vert sur toute la zone pavillonnaire, avec un renforcement de la surface de pleine terre demandé par la précision de « 30% de pleine terre » par unité foncière.		

<p>UF et UFa / (UFa, UFb, UFc)</p> <p>Zones d'activités économiques</p>	Hauteur	<p>UFa : 15m (plafond) UFb : 18m (plafond) UFc : 7m (façade) et 10m (plafond)</p>	<p>UF : 15m de hauteur totale UFa : 7,5m en façade et 10m de hauteur totale</p>	<p>Simplification et unification de la règle de la hauteur l'ensemble de la zone.</p> <p>Maintien d'une règle de hauteurs plus faibles pour la ZA des Près et sur la bande nord de l'A86, afin de préserver des hauteurs en cohérence avec les zones d'habitation à proximité directe.</p>
	Implantation	Retrait min de 5m par rapport à la voirie, et 4m pour UFc	Retrait min de 5m par rapport à la voirie	Maintien de la règle de retrait par rapport à la voirie, unifiée sur toute la zone
		<p>Par rapport aux limites séparatives :</p> <p>UFa et UFb : alignement ou retrait de 5m (retrait obligatoire en limite d'une zone d'habitation)</p> <p>UFc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans une bande inf a 12m : alignement ou retrait - au dela de la bande : retrait de min 2,5m 	<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p>UF : alignement ou retrait de $L=H/3$, min 5m ou 2,5 en UFa et en limite de zone UE</p>	Simplification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives
	Emprise au sol	<p>UFa et UFb : 40% (pour les bâtiments dont la hauteur plafond est sup à 10m) et 70% sinon UFc : 60%</p>	70%	Simplification et unification de la règle d'emprise au sol sur l'ensemble de la zone.
	Espaces verts	<p>15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. 1 arbre de haute tige par 100m² d'espace vert.</p>	<p>30% d'espaces verts : 15% doivent être traité en pleine terre, 15% en espaces verts complémentaires.</p> <p>Les parties de terrain non construites et non</p>	Augmentation de l'objectif global de réalisation d'espace vert sur l'unité foncière et précision pour le % exigé en pleine terre.

		2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. 1 arbre de haute tige par 100m ² d'espace vert. 2 arbres de haute tige pour 100m ² de terrain en cas de création de parking aérien	
UG et UGa / (UG) Zone mixte évolutive	Hauteur	Dans une bande de 30m : 18m (plafond) Au-delà de la bande : 10m (plafond)	UG : 18m en façade et 20m de hauteur totale Retrait du dernier étage en attique de 1,5m par rapport au plan de la façade UGa : 12m en façade et 15m de hauteur totale Retrait du dernier étage en attique de 0,90m par rapport au plan de la façade	Suppression de la bande de construction privilégiée de 30m comptée à partir de l'alignement pour une simplification de la règle et une optimisation des possibilités de construction sur l'unité foncière. Augmentation de la hauteur totale : UG Précision d'une hauteur moyenne sur les secteurs UGa, correspondant à un tissu d'habitat individuel
	Implantation	A l'alignement par rapport à la voirie		UG : implantation à l'alignement par rapport à la voirie UGa : à l'alignement ou en retrait de 4m
Par rapport aux limites séparatives : - dans une bande de 20m : en limites ou ne retrait de 1,90m ou 4m si baie principale - au-delà de la bande de 20m : retrait de 1,90m ou 4m si baie principale.			UG : en limites séparatives ou en retrait de 4m en cas de baie principale ou 1,90m UGa : - si largeur terrain est inf à 20m : en limite ou retrait de min 1,90m et 4m si baie principale - si la largeur du terrain est sup à 20m :	Suppression de la bande de construction privilégiée de 20m comptée à partir de l'alignement par rapport à la voirie. Précision de la règle de retrait par rapport aux limites séparatives en secteur UGa pour l'adapter en

			retrait de min 1,90m et 4m si baie principale	fonction de la taille du terrain.
	Emprise au sol	85%	UG : 75% sur toute la zone, 85% sur le linéaire de projet en bordure du parc du moulin de Berny (secteur de hauteur spécifique au plan de zonage) UGa : 60%	Légère baisse de l'emprise au sol afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Précision d'une emprise au sol moins importante pour les nouveaux secteurs UGa, correspondant à une zone de transition avec le tissu pavillonnaire
	Espaces verts	15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	UG : 15% d'espaces de pleine terre UGa : 30% d'espaces verts : 20% doivent être traité en pleine terre, 10% en espaces verts complémentaires. Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	Précision de coefficient de biotope en corrélation avec l'emprise au sol maximum autorisée. L'objectif de densification et de mutation explique le coefficient moindre par rapport à la zone UE pavillonnaire.
UH secteur de la Peupleuraie	Hauteur	7m (façade) et 10m (plafond)	7m (façade) et 10m (plafond)	Devient UB1 Pas de changement de règle
	Implantation	A l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie jusqu'à 6,30m (CF plan masse) Alignement ou retrait de min 3m et 8m si baie principale (cf plan masse)	A l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie jusqu'à 6,30m (CF plan masse) Alignement ou retrait de min 3m et 8m si baie principale (cf plan masse)	Devient UB1 Pas de changement de règle
	Emprise au sol	30 à 50% (cf plan masse)	30 à 50% (cf plan masse)	Devient UB1 Pas de changement de règle

	Espaces verts	15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	Devient UB1 Pas de changement de règle
UN équipement	Hauteur	Una ZAC Charcot-Zola : R+1 à R+6 (CF plan masse) UN :16m (façade) et 18m (plafond)	Una ZAC Charcot-Zola : R+1 à R+6 (CF plan masse) UN :16m (façade) et 18m (plafond)	Pas de changement
	Implantation	Alignement ou en retrait Una ZAC Charcot Zola : retrait entre 5m et 16m Par rapport aux limites séparatives	Alignement ou en retrait Una ZAC Charcot Zola : retrait entre 5m et 16m Par rapport aux limites séparatives	Pas de changement
	Emprise au sol	Non règlementé	Non règlementé	Pas de changement
	Espaces verts	10% du terrain conservé en pleine terr	10% du terrain conservé en pleine terre	Pas de changement
UX	Hauteur	Hauteur moyenne des constructions avoisinantes	Hauteur moyenne des constructions avoisinantes	Pas de changement
	Implantation	A l'alignement ou en retrait égal au min à la moitié de la hauteur par rapport à la voirie et par rapport aux limites séparatives	A l'alignement ou en retrait égal au min à la moitié de la hauteur par rapport à la voirie et par rapport aux limites séparatives	Pas de changement
	Emprise au sol	Non règlementé	Non règlementé	Pas de changement
	Espaces verts	15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	15% d'espaces verts Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées.	Pas de changement
UZ	Hauteur	Cf plan masse	Cf plan masse	Pas de changement

	Implantation	Retrait entre 5m et 16m (cf plan masse) UZ1 : Limites internes de la ZAC : Alignement ou retrait sup ou égal à la moitié de la hauteur de la façade Limites séparatives de la ZAC : alignement ou retrait (cf plan masse) UZ2 : alignement ou retrait	Retrait entre 5m et 16m (cf plan masse) UZ1 : Limites internes de la ZAC : Alignement ou retrait sup ou égal à la moitié de la hauteur de la façade Limites séparatives de la ZAC : alignement ou retrait (cf plan masse) UZ2 : alignement ou retrait	Pas de changement
	Emprise au sol	Cf plan masse	Cf plan masse	Pas de changement
	Espaces verts	50% des espaces libres (non construits et hors stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m ² d'espaces verts. Pour les stationnements, il est exigé 1 arbre pour 200m ² .	50% des espaces libres (non construits et hors stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m ² d'espaces verts. Pour les stationnements, il est exigé 1 arbre pour 200m ² .	Pas de changement
N	Hauteur	En Nb : 3,5m	3,5m au faîtage ou à l'acrotère	Harmonisation car suppression des secteurs de la zone N
	Implantation	Retrait de 10m de l'alignement Par rapport aux limites séparatives : en retrait	Retrait de 10m de l'alignement Par rapport aux limites séparatives : En retrait d'au moins 2,5m	Pas de changement Le retrait est précisé
	Emprise au sol	Nb : l'emprise au sol ne pourra excéder 1% de la surface du terrain	30m ² d'emprise au sol maximum	L'emprise est précisée
	Espaces verts	Composition paysagère soignée et protection au maximum des plantations existantes	composition paysagère soignée et protection au maximum des plantations existantes	Pas de changement
A	Hauteur	10m max	A et stecal (Ad) : 10m au faîtage 3,5m au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes	Création d' 1 secteur avec précision des hauteurs au regard des constructions spécifiques envisagées pour le STECAL. La règle demeure inchangée pour les constructions à usage agricole.


	Implantation	Retrait de 10m de l'alignement Par rapport aux limites séparatives : Retrait de 10m pour les bâtiments d'habitation et 2,5m pour les autres constructions	Retrait de 10m de l'alignement Par rapport aux limites séparatives : Retrait de 10m pour les bâtiments d'habitation et 2,5m pour les autres constructions	Pas de changement
	Emprise au sol	Pas d'emprise au sol pour les constructions agricoles Autres constructions : 15% de la superficie du terrain – Habitation limitées à 150m ²	Pas d'emprise au sol pour les constructions agricoles Extension Habitation existantes : 30% par rapport à l'emprise au sol existante pour les constructions d'habitations 30m ² max pour les annexes à 50m max de l'habitation Stecal (Ad) : 30% max	Intégration des dispositions de la loi ALUR pour les extensions des habitations existantes et leur annexes ainsi que pour le STECAL défini.
	Hauteur	En Nb : 3,5m	3,5m au faîtage ou à l'acrotère	Harmonisation car suppression des secteurs de la zone N

7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Fresnes est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, secteur Val de Bièvre.

Il doit en outre prendre en compte le Plan de Déplacements d'Ile-de-France, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Fresnes sont les suivantes :</p> <p><i>Carte des orientations générales du SDRIF 2030</i></p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Fresnes s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la Commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres Fresnois et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD prévoit de répondre aux besoins de logements à la fois en favorisant la rénovation, et en renforçant la constructibilité le long des principaux axes.</p> <p>Des secteurs stratégiques ont été mis en avant, qui vont permettre de répondre aux objectifs de constructions de logements et d'équipements. En dehors de ces zones, il s'agit à travers l'objectif 2 (axe 1) du PADD d'accompagner la mutation</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	 <p>En 2012, la commune présente une densité moyenne des espaces d'habitat de 84,2 logements par hectare, une augmentation entre 10% et 15% selon les orientations du SDRIF reviendrait à obtenir en 2030 une densité comprise entre 92 et 97 logements par hectare.</p> <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui concernent l'ensemble de la commune (à l'exception de la plaine de Montjean) - Prévoir la densification renforcée de plusieurs secteurs, identifiés comme « secteur à fort potentiel de densification », pour répondre aux besoins locaux et régionaux : situés au sud du territoire et le long du Trans-Val-de-Marne 	<p>du tissu urbain existant, plus particulièrement le long des axes nord-sud du territoire et d'accompagner la rénovation et la construction de logements dans les grandes résidences sociales.</p> <p>De plus, le PADD encourage à la production d'une offre équilibrée, tout en maintenant un taux de logement social entre 33 et 35%.</p> <p>Par ailleurs, d'un point de vue économique, le PADD fixe comme objectif de redynamiser les commerces en centre-ville et d'assurer le maintien d'une centralité commerciale dans chacun des quartiers (axe I, objectif 1) et valoriser les zones d'activités.</p> <p>Les zones d'activités de Fresnes sont également amenées à évoluer afin d'accueillir de nouveaux emplois, en lien avec la dynamique du CDT Campus Sciences et Santé.</p> <p>Le PADD souligne la nécessité de maintenir une offre en équipements et en services publics (axe 3 objectif 2). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants et leur modernisation, de permettre leur accès par les modes doux, de valoriser leurs abords et d'envisager la création de nouveaux équipements. En particulier le secteur du Parc des Sports doit accueillir un nouveau groupe scolaire en lien avec des espaces sportifs, afin de constituer un pôle. Le centre-ville doit favoriser la constitution d'une nouvelle cité scolaire allant</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p><u>Habitat</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les « quartiers à densifier à proximité d'une gare », ici au sud et à l'ouest de la commune près de la gare du RER C et B - Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France. - Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale. - Des secteurs d'urbanisation préférentielle au nombre de 3 sur le sud-est du territoire communal (aux abords de l'autoroute A6 à proximité de la plaine Montjean, une capacité d'urbanisation de 25 ha qui permettrait d'atteindre une densité moyenne au moins égale à 35 logements/ ha) (correspondant au site de la ZAC la Cerisaie). <p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale. - Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations. - Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses. - Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones 	<p>de la crèche au collège. La Cerisaie, secteur de renouvellement et de redéploiement d'une offre d'équipements publics constitue un pôle d'ambition pour la ville.</p> <p>Concernant les déplacements, le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (notamment dans l'axe 2, objectif 1). Le système de transport doit être amélioré pour favoriser une utilisation facilitée des modes doux et collectifs. L'axe 3 développe également des objectifs de développement durable, avec la diminution du rôle de la voiture à Fresnes à travers une organisation autour de plusieurs centralités.</p> <p>L'axe 4 du PADD met en avant le cadre de vie qu'offre la ville, à favoriser. La valorisation du cadre provient de la constitution affirmée d'une trame verte et bleue. Il s'agit notamment pérenniser les éléments de la biodiversité déjà présents sur le territoire (vallée de la Bièvre, plaine Montjean etc). La biodiversité en ville est retranscrite par la présence d'espaces verts de qualité, le PADD vise à les amplifier et à en intégrer de nouveaux dans les projets d'aménagement. Le PADD affiche la volonté de préserver l'insertion paysagère des nouvelles constructions au sein du paysage bâti et de mettre en valeur les espaces clés ainsi que les marqueurs patrimoniaux (axe 4 objectif 2)</p> <p>Le PADD exprime, par ailleurs, dans l'axe 3 la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques et aux</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p>existantes, déjà dédiées aux commerces.</p> <p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale. - Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France. - Guider la localisation des espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale. - Structurer et renforcer les polarités économiques. - Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie. <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs. - Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements. - Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle. - Assurer l'intégration environnementale des grands équipements. 	<p>nuisances auxquels ils peuvent être exposés, parmi lesquels les inondations, les mouvements de terrain, le bruit et la pollution des sols.</p> <p>Le PADD affirme également la volonté de protéger la ressource en eau et rechercher l'exemplarité dans le traitement des déchets (axe 3, objectifs 2 et 3)</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Fresnes comporte 5 orientations d'aménagement et de programmation (1 OAP thématique, 4 OAP sectorielles).</p> <p>Ont été établies, en compatibilité avec le SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des orientations en faveur de la création de liaisons douces dans les 5 OAP ; - des orientations prônant la mixité fonctionnelle, garantissant ainsi un certain équilibre à l'échelle du territoire communal, - des orientations en faveur du cadre de vie et de l'affirmation de la trame verte. Les OAP sectorielles intègrent ainsi des principes d'aménagement au bénéfice du traitement des espaces verts : voies végétalisées, cœur d'îlot de faible densité et planté, requalification des parcs existants, et aussi gestion du pluvial (création d'un bassin au niveau du Moulin de Berny).

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p><u>Transports</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle: <ul style="list-style-type: none"> o Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs, o Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway, o Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit, o Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement. <p><u>Trame Verte et Bleue / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques - Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces - Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain <p>Le SDRIF identifie <u>divers éléments de Trame Verte et Bleue</u> à préserver et à valoriser à Fresnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 liaisons vertes à préserver et valoriser : la continuité écologique le long de la Bièvre et un espace de respiration au droit du Ru de Rungis 	<ul style="list-style-type: none"> - en matière d'intégration urbaine, architecturale et paysagère, les OAP, prévoient : principe de hauteurs dégressives en transition avec le tissu existant, prise en compte des vues sur les vallées, aménagements devant intégrer les mêmes qualités paysagères que les résidences à proximité. - enfin, des orientations en termes de requalification d'espaces. <p>L'OAP thématique portant sur les liaisons douces à Fresnes doit permettre de relier les équipements du territoire, notamment les crèches et les écoles. Il s'agit de créer plus de continuités dans la ville, de tendre à une reconnexion des quartiers nord et sud et à conforter les accroches urbaines.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU de Fresnes encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans la plupart des zones urbaines, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des emplois et des actifs et de rapprochement des services et des habitants.</p> <p>Les changements apportés au règlement sont l'adaptation aux nouveaux besoins du territoire.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<ul style="list-style-type: none"> - La Plaine de Montjean comme « espace vert et de loisirs d'intérêt régional » et espace agricole cohérent qui se prolonge au Sud. <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances - Lutter contre l'imperméabilisation des sols - Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués - Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population - Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales <p><u>Energie- Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique - Réduire la vulnérabilité de la région - Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle - Privilégier des espaces bâtis économes en ressources - Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau - Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> - Des secteurs de renouvellement privilégiés sont identifiés (UG, UGa) - Des linéaires commerciaux en centre-ville afin de préserver le dynamisme commercial - Un secteur de hauteur spécifique pour permettre la création de logement dans un secteur de projet. - des évolutions de règles dans les zones urbaines spécifiques (UF) pour permettre également des opérations dans des secteurs déjà constitués. - Dans le reste du territoire, le renouvellement de la ville sur elle-même est possible, notamment dans les zones urbaines mixtes à dominante résidentielle UB, UE, où les emprises au sol fixées permettent des évolutions des tissus existants, tout en préservant les qualités paysagères de chaque tissu notamment grâce au pourcentage d'espaces verts imposés. <p>La Trame Verte fait l'objet de prescriptions complètes permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le maintien, et l'extension des zones naturelles dans les 2 principaux secteurs de continuités des vallées, associé à un classement en Espaces boisés classés des bois humides (Parc des Prés et Parc des Aulnes). • Le maintien de la zone agricole de Montjean au Sud-Est qui accueille les pépinières de la Ville de Paris (la délimitation

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p><u>Gestion des déchets</u> : Améliorer la valorisation des déchets</p>	<p>étant adaptée uniquement pour sortir du zonage le talus de l'autoroute A6).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces paysagers à protéger ont été étendus pour mieux correspondre à la réalité du territoire, en cohérence avec l'avis de la DRIEA dans le Porté à Connaissance de l'Etat, cette identification étant mieux adaptée à leur gestion au quotidien (parcs et squares, cœur d'îlots, espaces verts des résidences, ...) ; • D'autres inscriptions graphiques spécifiques, correspondent à d'autres composantes de la TVB locale, sont précisés, les zones humides identifiées par le SAGE de la Bièvre, 2 mares situées en milieux urbains, les alignements d'arbres ou encore le Sophora du Parc André Vilette ; • l'article du règlement dédié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, intègre le coefficient surfacique de Biotope (avec pourcentages de pleine terre minimum) qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones urbaines, tout en favorisant le développement de l'architecture verte (toiture et façade végétalisées, revêtement poreux, espaces verts sur dalles, etc...). <p>Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance énergétique</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
		et environnementale du territoire (article 4 et article 8 sur les réseaux) en prévoyant des dispositions encourageant les économies d'eau et la bonne gestion de l'assainissement et des déchets en lien avec les schémas et règlements départementaux et autres gestionnaires
PDUIF	<p>le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs, ○ Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo), ○ Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées. <p>Deux recommandations sont obligatoires pour Fresnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo, ○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux. ○ A Fresnes, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SdP à moins de 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Fresnes relève les défis posés par le PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever notamment au sein de l'axe 3 (objectif 3 notamment) et de l'axe 4 (objectif 1 et 2)</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUIF, notamment concernant les déplacements doux.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 6 du règlement (dispositions</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	500 m d'un point de desserte TC structurante / et plus d'une place pour 50m ² de Sdp à plus de 500m d'un point de desserte TC structurante	communes aux zones urbaines) reprennent les normes recommandées par le PDUIF.
<p>PLH de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, secteur Val de Bièvre</p>	<p>PLH approuvé en 2009, mise à jour des orientations en 2015.</p> <p>Les grandes orientations s'organisent autour de trois grands axes :</p> <p>Axe 1 : Produire une offre nouvelle diverse et abordable pour encourager les parcours résidentiels</p> <p>Axe 2 : Permettre à tous d'accéder ou de se maintenir dans un habitat de qualité</p> <p>Axe 3: Offrir des réponses adaptées aux besoins spécifiques des habitants du Val de Bièvre et à l'évolution des modes de vie</p> <p>Afin de participer à l'effort de construction de 70 000 logements par an pour la région pour répondre à la crise du logement, les objectifs du PLH étaient de 1226 logements/an pour la période 2010 à 2015. Ces objectifs ont été atteints. Pour la prolongation du PLH (2016-2017), l'objectif de production de 1350 logements neufs par an est poursuivi.</p> <p>Des objectifs pour une offre pour tous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien du taux de logement social à 36% minimum à l'échelle du territoire communautaire • encourager la production de PLAI-familiaux dans des objectifs • Contribuer à une meilleure répartition des différents logements sociaux et de typologies de logements pour une offre adaptée à la 	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD énonce les objectifs de construction de logements du PLH dans l'objectif 1 de l'axe 3</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Les quatre OAP sectorielles mettent en avant des possibilités de densification ou de rénovation de logements afin d'atteindre les objectifs de production de logements.</p> <p><u>Le Règlement</u></p> <p>Dans les zones identifiées pour être densifiées (UG), les règles ont été assouplies afin d'atteindre les objectifs de construction de logements (augmentation des hauteurs, suppression de la bande de construction privilégiée).</p> <p>Dans les zones de projets encadrées par des plans masses, correspondant les règles de hauteur et d'implantation des constructions sont très souple pour la mise en œuvre de projets en cours de définition et permettre une optimisation maximum du foncier pour répondre aux objectifs de construction.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p>demande locale en veillant aux équilibres entre communes.</p> <p>Des objectifs pour une offre adaptée à chaque besoin spécifique recensé :</p> <ul style="list-style-type: none"> entre 2010 et 2015, 2 300 logements dédiés (étudiants, personnes âgées, publics handicapés, démunis, jeunes actifs, etc.) ont été livrés. Sur la période de prolongation (2016-2017), près de 500 logements dédiés supplémentaires seront livrés pour poursuivre la réponse du territoire aux besoins spécifiques des différents publics. Maintenir l'orientation de réaliser 33% de logements dédiés dans la réflexion sur la programmation à engager après 2017. 	
<p>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Localement, le SRCE définit à Fresnes, plusieurs espaces reconnus pour leurs intérêts écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> la plaine de Montjean est identifiée comme « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain » La Bièvre est « corridor multi-trames à préserver ou à restaurer ». <p>Le SRCE évoque une trame bleue fragilisée à reconquérir.</p>	<p>Les principales continuités vertes le long des vallées urbaines du Ru de Rungis et de la Bièvre ainsi que le plateau agricole de Montjean font l'objet d'une protection forte grâce à un zonage naturel et d'une protection des boisements associés en EBC. Seules des constructions liées à la fréquentation du public, de gabarits très réduits, y reste autorisés (30m² maximum d'emprise au sol).</p> <p>En outre, les espaces verts résidentiels sont préservés grâce au coefficient surfacique de Biotopie (avec pourcentages de pleine terre minimum) qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones urbaines, tout en favorisant le développement de l'architecture verte.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP circulations douces soutien la création d'un</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<p style="text-align: center;">Le SRCE d'île de France</p> 	<p>cheminement doux sur l'axe de la Bièvre, dans l'optique de sa protection.</p>
<p>Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie Arrêté le 20 décembre 2015, applicable à partir du 1^{er} janvier 2016</p>	<p><u>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021 :</u></p> <p>Élaboré en 2009 puis révisé en 2015, le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité. 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la diminution des pollutions ponctuelles ; 2. la diminution des pollutions diffuses ; 3. la réduction des pollutions par les micropolluants ; 	<p><u>PADD</u></p> <p>Dans son axe 3, le PADD vise un projet de territoire durable, il fixe comme objectif de : « Perfectionner la gestion de l'eau visant la suppression des inondations et l'atteinte d'une meilleure qualité des eaux de la Bièvre et du Ru de Rungis »</p> <p>En outre, le PADD entend également restreindre, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation des sols lors des constructions nouvelles notamment en conservant des espaces de pleine terre suffisant et le maintien des cœurs d'îlots verts.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
<p>Et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre</p> <p>Approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2017-1415 le 19 avril 2017.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. la protection de la mer et du littoral ; 5. la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; 6. la restauration des milieux aquatiques ; 7. la gestion de la rareté de la ressource en eau ; 8. la prévention du risque d'inondation ; 9. l'acquisition et le partage des connaissances 10. le développement de la gouvernance et l'analyse économique. <p><u>Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre</u></p> <p>Les cinq grandes orientations pour le SAGE sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 11. L'amélioration de la qualité de l'eau par la réduction des pollutions ponctuelles et diffuses et la maîtrise de la pollution par temps de pluie 12. La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations 13. Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière 14. La reconquête des milieux naturels 15. La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville. <p>Un inventaire a été réalisé dans le cadre du SAGE de la Bièvre, 2 zones humides sont recensées dans les parcs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone humide au bord du stade - Zone humide du Parc des Prés de la Bièvre <p>Le SAGE protège aussi les cours d'eau (périmètres d'inconstructibilité)</p>	<p><u>Règlement :</u></p> <p>Le plan de zonage vient préciser la délimitation des zones humides identifiées au SAGE et identifie aussi 2 mares à protéger en milieu urbain. De même, le zonage et règlement indique la bande non aedificandi, liées au passage aérien ou souterrain (cours d'eau canalisé) de la Bièvre et du Ru de Rungis.</p> <p>Le bassin de rétention qui figure dans l'OAP du Moulin de Berny est traduit par un emplacement réservé au bénéfice du SIAAP.</p> <p>Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une réduction et un contrôle de l'imperméabilisation des sols illustrés par l'article 5. Il impose des coefficients d'espaces verts (pleine terre et complémentaires) dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales limitant, ainsi, le ruissellement. De plus, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe. • Le raccord des nouvelles constructions au réseau déjà existant. Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
		<p>priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>L'application des règles déclinées au sein du Règlement Sanitaire Départemental d'Assainissement (RSDA) qui sont transcrites dans le règlement d'assainissement local, notamment en ce qui concerne le débit maximal de fuite autorisé (2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre et le ru du Rungis et 8 L/s/ha pour les le collecteur unitaire).</p>
<p>Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France</p> <p>Et Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Val-de-Marne</p> <p>Le Plan Climat Energie Territorial (patrimoine et services) de l'ex CAVB</p>	<p>Pour mettre en place les objectifs des lois Grenelle de l'environnement 1 et 2 au niveau local, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Île-de-France fixe les objectifs et orientations au niveau régional et propose des moyens adaptés au territoire francilien. Il a été approuvé le 23 novembre 2012 et soumis à un arrêté préfectoral le 14 décembre 2012. Ses objectifs concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sobriété énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments • La maîtrise des consommations électriques du territoire • Le développement des modes de transports alternatifs • La promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle • Le développement des énergies renouvelables • La densification, l'extension et la création de réseaux de chaleur et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables <p>Il fixe également des objectifs en matière de qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ; 	<p><u>PADD</u> :</p> <p>L'Axe 3 du PADD affiche plusieurs objectifs pour la lutte contre le changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le recours au Réseau de Chaleur Urbain pour un maximum de logements et d'équipements publics - par l'incitation à la réhabilitation du bâti en lien avec les acteurs locaux (copropriétés privées, ANRU, etc...) <p>« 3.3.1. Poursuivre l'engagement dans le cadre de la transition énergétique des territoires »</p> <p>« 3.3.2. Diminuer la place de la voiture en ville » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le réaménagement des centralités favorisant la mixité des fonctions, - par une meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacement (confort et sécurité des modes doux, préservation des nombreuses sentes piétonnes,

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<ul style="list-style-type: none"> • Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air ; • Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air. 	<p>accessibilité PMR),</p> <ul style="list-style-type: none"> - par le développement du stationnement vélo. <p><u>OAP :</u></p> <p>A noter que plusieurs secteurs de projet prévoient la reconstruction d'équipements, qui seront plus performants que les anciens et permettront de mieux maîtriser les consommations d'énergie (modernisation des équipements scolaires, gymnases, etc, ...).</p> <p><u>Règlement :</u></p> <p>Le règlement dans son article 4 prévoit des préconisations pour favoriser la performance énergétique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le recours au RCU privilégié - L'intégration des panneaux solaires en toiture - Autorisation de débords pour l'isolation par l'extérieur - L'utilisation de matériaux biosourcés - Orientation bioclimatique

8. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 3° de l'article R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

8.1. UNE TRAME VERTE ET BLEUE URBAINE LIEE AUX VALLEES DE LA BIEVRE ET DU RU DE RUNGIS

1.1.1. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

Plusieurs documents cadre identifient des enjeux pour la trame verte et bleue locale : Le SRCE d'Ile-de-France, le SDRIF, Le Plan Vert du Val de Marne (2006 – 2016), Le Plan Bleu du Val de Marne : horizon 2020. Sur le territoire les composantes majeures sont :

- 2 liaisons vertes / corridor : les vallées de la Bièvre et du Ru de Rungis (restauration, réouvertures)
- La plaine agricole de Montjean identifiée comme « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain » et espace vert et de loisirs d'intérêt régional et espace agricole cohérent qui se prolonge au Sud.

De plus, les espaces verts, largement répartis sur le territoire communal et en partie privés, assurent un relais pour la biodiversité locale : les grands parcs (Parc André Villette, Parc des Sports et promenade du bassin de Tourvoie, Parc des Prés de la Bièvre et Parcs des Aulnes), les alignements d'arbres, les espaces privés (cœurs d'îlot du tissu pavillonnaire et grands espaces verts arborés des résidences : Peupleraie, Clos la Garenne, Vallée aux Renards, ...).

1.1.2. INCIDENCES NEGATIVES

La commune étant presque totalement urbanisée, le projet de PLU aura des impacts réduits sur les continuités identifiées. Seules des modifications sont envisagées dans le cadre des 4 secteurs de projets (OAP) dans un objectif de renouvellement de la ville sur la ville.

Certains de ces secteurs englobent des parcs urbains (Moulin de Berny, Parc des Sports, parc A. Villette), l'objectif est de les requalifier en cohérence avec les projets prévus.

Selon leur conception, les projets qui aboutiront à une densification urbaine dans certains secteurs pourraient accentuer l'imperméabilisation des sols. Certains espaces verts ou boisements pourraient être réduits (Réduction d'une zone UN au niveau du Parc de Moulin de Berny).

1.1.3. INCIDENCES POSITIVES

PADD

L'Axe 4 du PADD prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale. Un des objectifs du PADD est de :

« 4.1 Contribuer à la valorisation et la préservation des espaces verts, des paysages naturels, ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue »

- **Pérenniser et améliorer les réservoirs et corridors locaux** : Il s'agira de préserver le caractère boisé et verdoyant de ces vallées urbaines et plus globalement de poursuivre l'enjeu de reconquête de la qualité des cours d'eau.
- **Amplifier la trame verte urbaine** et développer ses multiples usages : Penser le réseau de parcs et jardins dans chaque quartier, cœurs d'îlots, alignements, développement des jardins partagés.
- **Intégrer la biodiversité et les usages dans tous les projets futurs d'aménagement**
- **Inciter à la gestion durable des espaces en lien avec la signature de la charte Biodiversité**

OAP

Les OAP sectorielles intègrent des **principes d'aménagement au bénéfice du traitement des espaces verts** : voies végétalisées et liaisons douces, cœur d'îlot de faible densité et planté, requalification des parcs existants, et aussi gestion du pluvial (création d'un bassin au niveau du Moulin de Berny).

REGLEMENT ET ZONAGE

La **Trame Verte fait l'objet de prescriptions diversifiées et complémentaires** (à la fois sur le plan de zonage, les prescriptions graphiques et le règlement associé et les annexes réglementaires) :

- **Le maintien et la légère extension des zones naturelles dans les 2 principaux secteurs de continuités des vallées du Ru de Rungis et de la Bièvre, associé à un classement en Espaces boisés classés des bois humides** (Parc des Prés et Parc des Aulnes). Seules des constructions liées à la fréquentation du public, de gabarits très réduits, y sont autorisées (30m² maximum d'emprise au sol).
- **Le maintien de la zone agricole de Montjean au Sud-Est qui accueille les pépinières de la Ville de Paris**. La délimitation de la zone A est maintenue dans ses limites actuelles, seule l'emprise du talus de l'A6 en a été exclue pour faciliter la gestion. Par ailleurs, des modifications réglementaires ont été apportées pour répondre à la Loi ALUR. 1 STECAL a été créée pour s'adapter à l'occupation de la déchetterie existante (dans son emprise actuelle).
- **Les espaces paysagers à protéger** ont été étendus pour mieux correspondre à la réalité du territoire. Certains espaces verts urbains initialement classés en Espaces boisés classés, ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette identification et la réglementation spécifique associée étant mieux adaptée à leur gestion au quotidien (parcs et squares, cœur d'îlots, espaces verts des résidences, espaces sportifs et cimetière ...).
- **D'autres inscriptions graphiques spécifiques, correspondent à d'autres composantes de la TVB locale**, sont précisés, les zones humides identifiées par le SAGE de la Bièvre, 2 mares situées en milieux urbains, les alignements d'arbres ou encore le Sophora du Parc André Vilette ;
- **l'article du règlement dédié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, intègre le coefficient surfacique de Biotope (avec pourcentages de pleine terre minimum)** qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones urbaines, tout en favorisant le développement de l'architecture

verte (toiture et façade végétalisées, revêtement poreux, espaces verts sur dalles, etc...).

8.2. DES ATOUS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX A VALORISER

1.1.4. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

Le paysage constitue une part forte de l'identité de Fresnes, qu'il est important de préserver. Les ensembles de paysages sont lisibles au travers de la géographie (fonds de vallées, coteaux assez marqués). Fresnes se caractérise notamment par:

- Les fonds de vallées boisés et jardinés de la Bièvre et du Ru
- Des formes urbaines contrastées entre tissus pavillonnaires préservés et grands ensembles
- Des situations de coteau qui offrent des vues dégagées depuis le tissu résidentiel
- Le centre historique, marqué par l'ambiance rurale héritée et le patrimoine (mairie, église Saint-Eloi)
- La plaine agricole de Montjean, isolée au Sud-Est
- Des ambiances routières / fracture de l'A86 et de l'A6 et les nœuds de franchissement et l'enjeu de reconquête des abords
- Les espaces d'activités qui marquent les entrées de ville à l'Est
- La prison, une enclave dans la ville

En matière de Patrimoine, Fresnes compte **4 Monuments historiques** : L'aqueduc Médicis, et ses regards (n°3 et 4) inscrit MH le 1988/02/10, Le Château de Berny, 17ème, inscrit MH le 1929/04/10, et La Croix de Pierre, 14ème, Inscrit à titre d'objet à signaler le 06/06/1933. De plus, La Peupleraie – Grand ensemble est labellisé patrimoine du 20ème siècle. L'inventaire général du patrimoine culturel réalisé en 1995 compte 8 immeubles sélectionnés lors de l'inventaire de 1995

(sur 35 repérés initialement). Enfin d'autres sites méritent attention : prison, ancien site du Château de Tourvoie, maisons pavillonnaires pittoresques, ...

1.1.5. INCIDENCES NEGATIVES

Le développement urbain induit de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, etc. pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction avec le patrimoine et les ambiances de Fresnes (notamment le centre historique ou encore le tissu pavillonnaire), ceci implique une nécessaire gestion des transitions en fonctions des formes urbaines contrastées présentes sur le territoire et aussi l'accompagnement des dynamiques de mutation le long des axes principaux de la commune.

Une densification non maîtrisée qui ne respecte pas les transitions entre formes urbaines, peut avoir pour conséquence la disparition ou banalisation des quartiers avec perte des repères (quartiers pavillonnaires, du village ancien). Les divisions parcellaires observées dans les quartiers pavillonnaires, peuvent conduire à la destruction de certaines maisons avec un intérêt architectural.

La densification le long des grands axes, si elle permet de structurer l'espace urbain, doit également répondre à une production architecturale de qualité pour améliorer le cadre de vie global (matériaux, décor de façade, couleurs, etc...)

Selon l'emplacement des projets urbains, leurs formes urbaines, leur hauteur, ils peuvent conduire à la fermeture de certaines perspectives visuelles depuis les coteaux sur les fonds de vallées et tendre à faire oublier le relief de Fresnes.

1.1.6. INCIDENCES POSITIVES

PADD

Le PADD affiche la volonté de «Valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de Fresnes dans son axe 4 « 4.2. Améliorer le cadre de vie des Fresnois ».

- **Poursuivre la requalification et la reconquête des espaces publics**
- **Inscrire les formes urbaines et architecturales dans la géographie fresnoise et souligner le relief de coteau** (bâtiment les plus hauts en hauteur, axes perspectifs au niveau des espaces verts, etc...) **et valoriser les perspectives sur le grand paysage** (vues sur le plateau de Meudon et vallées).
- **Pérenniser les marqueurs patrimoniaux et valoriser la diversité architecturale** (village historique, grands ensembles et leur composition paysagère, maisons pavillonnaires).

De plus l'axe 1 « une ville en mutation, une image à affirmer », prévoit des orientations pour atténuer les ruptures urbaines : transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grandes résidences, réaménagement de certaines places et carrefours, pour favoriser les liens entre les quartiers, évolution mesurée du tissu pavillonnaire, préservation des grands équilibres. Des objectifs visent aussi à « Valoriser les entrées de ville depuis les grands axes routiers »

OAP

En matière **d'intégration urbaine, architecturale et paysagère**, les OAP, prévoient : un principe de hauteurs dégressives en transition avec le tissu existant, la prise en compte des vues sur les vallées et l'harmonisation des compositions paysagères avec celles des résidences voisines.

REGLEMENT ET ZONAGE

Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes urbaines.

Déjà protégés dans le PLU précédent, la préservation des éléments de patrimoine a été maintenue dans le cadre du PLU. Des éléments singuliers ont été retenus au titre de l'article L.151-19, présentant des caractéristiques architecturales remarquables que la ville souhaite préserver, leurs descriptions figurent en annexe du règlement.

Par ailleurs, un ensemble urbain est également préservé au titre de l'article L.151-19, repéré pour la préservation de l'ambiance paysagère et des caractéristiques architecturales singulières et homogènes sur le quartier.

Les prescriptions associées à la préservation de ces éléments de patrimoine permettent une évolution possible de ces éléments tout en respectant des principes de maintien du gabarit, des éléments de façade de l'harmonie globale et du respect des matériaux de constructions.

Il faut ajouter que la préservation des alignements d'arbres permettra aussi d'assurer la qualité paysagère des axes structurants et espaces publics.

8.3. UNE GESTION GLOBALE DE L'EAU A ASSURER

1.1.7. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

Plusieurs documents cadres sur l'eau sont à considérer : SDAGE Seine Normandie (2016-2021) et SAGE de la Bièvre, Plan Bleu du Val de Marne, schémas et règlements d'assainissement et eaux pluviales (Département, et ex- CAVB)

La reconquête de la qualité des eaux toujours en cours (travaux sur l'amélioration des branchements, réouverture et travaux de renaturation de la Bièvre et Ru de Rungis dans le parc des Prés et parc des Aulnes (gestion intercommunale).

Une gestion de l'eau potable et de l'assainissement multi-acteurs (Département, SIAAP, SMBVB, EPT, ...), avec un assainissement collectif performant en cours de perfectionnement.

Des phénomènes de débordements ponctuels des réseaux qui nécessitent de renforcer la gestion des eaux pluviales à la source et aussi de prévoir un bassin supplémentaire (bassin du moulin de Berny). Le nouveau schéma pluvial départemental de 2014 et le règlement d'assainissement de la CAVB limite le débit de fuite à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre et le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

1.1.8. INCIDENCES NEGATIVES

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable et donc des pressions supplémentaires sur la ressource.

L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques, qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, participera également à cette pression supplémentaire. Toutefois, la création d'équipements nouveaux performants permettra de mieux maîtriser les impacts sur la consommation.

D'autre part, pour répondre aux objectifs de besoins en logements, le PADD porte des ambitions de développement urbain qui entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc du ruissellement et des volumes d'eaux pluviales à gérer. Les dysfonctionnements pourraient alors être renforcés si la gestion des eaux n'était pas adéquate. Un transfert de polluants pourra alors également être observé vers les milieux aquatiques et humides.

1.1.9. INCIDENCES POSITIVES

PADD

Dans son axe 3, le PADD vise un projet de territoire durable, il fixe comme objectif de :

3.3. Perfectionner la gestion de l'eau visant la suppression des inondations et l'atteinte d'une meilleure qualité des eaux de la Bièvre et du Ru de Rungis

- Création du bassin de rétention du Moulin de Berny;
- Gestion de l'eau intégrée aux opérations de construction et d'aménagement (noues, toitures végétalisées...)
- Maintien de surfaces non imperméabilisées
- Protection des cours d'eau dans le cadre du SAGE de la Bièvre (périmètres d'inconstructibilité) et en mettant en œuvre les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal et départemental.

La préservation des éléments de trame verte, notamment des espaces verts et cœurs d'îlots, s'insère dans cette dynamique et permettra de conserver des zones non imperméabilisées participant à la limitation du ruissellement urbain.

OAP

Les OAP sectorielles prévoient des principes de maintien d'espaces verts, d'axes vaires plantés, ou cœurs d'îlot de faible densité végétalisés.

REGLEMENT ET ZONAGE

Le plan de zonage vient préciser la **délimitation des zones humides identifiées au SAGE** et identifie aussi **2 mares à protéger en milieu urbain**. De même, le zonage et règlement indique la **bande non aedificandi, liées au passage aérien ou souterrain (cours d'eau canalisé) de la Bièvre et du Ru de Rungis**.

Le bassin de rétention qui figure dans l'OAP du Moulin de Berny est traduit par un emplacement réservé au bénéfice du SIAAP.

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **Une réduction et un contrôle de l'imperméabilisation des sols** illustrés par l'article 5. Il impose des coefficients d'espaces verts (pleine terre et complémentaires) dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales limitant, ainsi, le ruissellement. De plus, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe.
- **Le raccord des nouvelles constructions au réseau déjà existant.** Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

L'application des règles déclinées au sein du Règlement Sanitaire Départemental d'Assainissement (RSDA) qui sont transcrites dans le règlement d'assainissement local, notamment en ce qui concerne le débit maximal de fuite autorisé (2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre et le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires).

Les règlements et schémas locaux pour les différents gestionnaires, figurent en annexe du PLU.

8.4. POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA GESTION DES DECHETS

1.1.10.RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

La production d'OMR par habitants est inférieure aux autres communes de la L'EPT GOSB sur la période 2008-2013 (284,5 kg/an/hab à Fresnes en 2013).

Les déchets valorisés (tri) s'élèvent à 26,4 kg/an/hab à Fresnes. Des efforts restent cependant à faire (biodéchets, ameublement, textile, chantier – principe de l'économie circulaire, ressourcerie, ...).

Il est à noter l'implantation récente de bornes enterrées pour l'habitat collectif sur les quartiers Cerisaie et Henri Barbusse.

Enfin des préconisations en cohérence avec les gestionnaires sont à intégrer : locaux de stockage, accessibilité, règlement de collecte de la CAVB, ...

1.1.11.INCIDENCES NEGATIVES

Le développement démographique et économique induira aussi une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

Il est à noter les déchets spécifiques liés aux activités qui doivent prévoir des locaux de stockage suffisants.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

1.1.12.INCIDENCES POSITIVES

PADD

Dans son axe 3, le PADD affiche :

« 3.5 Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets » :

- Porter une attention particulière dans les projets au développement d'espaces dédiés aux bornes de collecte enterrées.
- Encourager les initiatives de sensibilisation pour réduire la production à la source (ex : compostage) et encourager les bonnes pratiques de tri et de valorisation dans le cadre d'une économie circulaire (ex : ressourcerie).
- Prévoir les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets dans les opérations d'aménagement en accord avec le règlement de collecte (locaux de stockage, accessibilité aux engins, etc...)

REGLEMENT ET ZONAGE

L'article 4 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales », prévoit la réalisation de locaux de stockage de déchets de superficie suffisante (minimum de 5m²) en fonction des besoins et accessibles pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations.

Le règlement de collecte des déchets de l'ex CAVB figure en annexe du PLU.

8.5. PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LUTTE CONTRE LE RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET LA POLLUTION ATMOSPHERIQUE

1.1.13. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

Plusieurs documents cadres sur l'énergie sont à considérer : Schéma Régional Air Climat Energie, Plan Climat Energie Territorial de l'ex CAVB réalisé en 2009, SDRIF 2030, Plan Régional Santé 2, Plan de Protection de l'Atmosphère, Plan Régional de la qualité de l'air.

L'importance des migrations pendulaires nécessite d'encourager et de faciliter l'utilisation des modes alternatifs à la voiture individuelle : seul 19,1% de la

population active de + de 15ans, réside et travaille dans la commune. La voiture reste le principal mode de transport : 44%, les transports en commun représentent 39,5% (RER B, TVM, 5 lignes de bus, Navette Valouette).

Le patrimoine bâti reste énergivore même si la proportion en collectif est importante (compacité du bâti), 80% des logements ont été construits avant 1975 (date de la première réglementation thermique).

Fresnes a la chance de posséder un réseau de chaleur urbain à la géothermie étendu et performant, toujours en cours de déploiement : il existe depuis 1986, il est alimenté par la géothermie (55 % = ENR) (mise en service du 3ème puit en 2014), d'une centrale de cogénération (34 %), des chaudières d'appoint décentralisées (11%). L'objectif est d'augmenter la quantité de chaleur produite en vue d'assurer 60 % des besoins de Fresnes à l'horizon 2020.

1.1.14. INCIDENCES NEGATIVES

Transports :

Le renforcement de l'attractivité résidentielle et économique de Fresnes, aboutira à l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire, ce qui entraînera une augmentation des flux de déplacements, dont des déplacements motorisés, à l'origine d'importantes émissions atmosphériques liées au trafic.

Demande en énergie :

Les nouvelles constructions, bien que répondant aux objectifs de la RT 2012, participeront à l'augmentation de la demande globale en énergie du territoire.

De plus, le PADD affiche une volonté d'accueillir de nouveaux équipements et de nouvelles entreprises, qui peuvent potentiellement être de potentiels gros consommateurs d'énergie.

1.1.15. INCIDENCES POSITIVES

PADD

L'Axe 3 du PADD affiche plusieurs objectifs pour la lutte contre le changement climatique :

- par le recours au réseau de chaleur urbain pour un maximum de logements et d'équipements publics
- par l'incitation à la réhabilitation du bâti en lien avec les acteurs locaux

« 3.3.1. Poursuivre l'engagement dans le cadre de la transition énergétique des territoires »

« 3.3.2. Diminuer la place de la voiture en ville » :

- par le réaménagement des centralités favorisant la mixité des fonctions,
- par une meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacement (confort et sécurité des modes doux, préservation des nombreuses sentes piétonnes, accessibilité PMR),
- par le développement du stationnement vélo.

A noter que plusieurs secteurs de projet prévoient la reconstruction d'équipements, qui seront plus performants que les anciens et permettront de mieux maîtriser les consommations d'énergie (modernisation des équipements scolaires, gymnases, etc, ...).

OAP

Les OAP développent des principes de mixité (offre commerciale, équipements notamment équipements scolaires, de loisirs ou de sport), permettant la présence des services de proximité adaptés à chaque quartier pour limiter les déplacements à l'intérieur de la commune (ville des courtes-distances). Ces

dispositions permettent de limiter les émissions de GES et favorisent la qualité de l'air.

L'OAP thématique « Liaisons douces à Fresnes » et les OAP sectorielles prévoient le maillage des itinéraires permettant de favoriser les modes actifs de déplacement sur la commune en lien avec les grands itinéraires départementaux.

Les OAP prévoient également la localisation de secteurs de stationnements vélos en lien avec les arrêts du TVM.

A noter que plusieurs secteurs de projet prévoient la reconstruction d'équipements, qui seront plus performants que les anciens et permettront de mieux maîtriser les consommations d'énergie (modernisation des équipements scolaires, gymnases, etc, ...). Le raccordement au réseau de chaleur urbain de tous les équipements est envisagé.

REGLEMENT ET ZONAGE

Le règlement dans son article 4 prévoit des préconisations pour favoriser la performance énergétique :

- Le recours au RCU privilégié
- L'intégration des panneaux solaires en toiture
- Autorisation de débords (30 cm) pour l'isolation par l'extérieur
- L'utilisation de matériaux biosourcés
- Orientation bioclimatique
- ...

Dans les dispositions générales à toutes les zones pour le stationnement : Il est rappelé que la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques est obligatoire selon le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

8.6. MAITRISE DES RISQUES ET NUISANCES

1.1.16. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL

La commune de Fresnes est peu soumise aux risques naturels

- Des risques inondations par remontées de nappes et ruissellement (gestion des eaux pluviales).
- Un aléa retrait-gonflement des sols argileux fort et moyen à l'Ouest de la commune (coteau)

Les risques technologiques sont également peu présents :

- 1 installation classée soumise à autorisation (Elres),
- Des risques diffus de transport de matières dangereuses par routes (en particulier sur l'A86 mais tunnel autoroutier interdit aux TMD et A6),

Concernant les nuisances le territoire est concerné par :

- Des ouvrages de transport d'électricité (le long de l'A6)
- Des sites et des sols pollués peu nombreux : 30 sites BASIAS recensés, aucun BASOL
- Des secteurs à enjeux par rapport au bruit : Voies classées bruyantes (A86 et A6 sont classées en catégorie 1), un PPBE (Plan du bruit dans l'Environnement) a été réalisé par la CAVB et validé en mai 2012 déterminant des zones à enjeux et des zones de calme
- Concernant la pollution de l'air, celle-ci est principalement due au trafic routier (pollution moyenne à élevée sur 20% de l'année 2015 -indice Citeair).

1.1.17. INCIDENCES NEGATIVES

Certains secteurs stratégiques visent à recomposer les façades urbaines sur les axes structurants dans un principe de mixité urbaine, notamment la RD 86, ou rues d'accès au centre-ville, ce qui peut conduire à augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances.

Les nouvelles imperméabilisations pourraient conduire à l'augmentation du ruissellement urbain et aggraver les phénomènes d'inondation et pollutions ponctuelles qui y sont liés.

De même, les objectifs de développement économique peuvent se traduire par une augmentation du risque industriel dans la commune selon les activités accueillies.

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités pourrait participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances, de par l'intensification du trafic local.

Il est à noter également que les projets, au cours de leur phase de chantier, peuvent engendrer des nuisances sonores temporaires pour les riverains. Certains secteurs stratégiques impactent des zones de calme identifiées au PPBE.

1.1.18. INCIDENCES POSITIVES

PADD

La prise en compte des contraintes liées aux risques et aux nuisances sonores constitue une orientation bien définie dans le projet de PADD Axe 3 :

« 3.3.3. Perfectionner la gestion de l'eau visant la suppression des inondations et l'atteinte d'une meilleure qualité des eaux de la Bièvre et du Ru de Rungis.

3.3.4. Adapter les modalités de développement urbain aux sensibilités environnementales (gestion de l'eau, risques et nuisances) »

En plus de la prise en compte des risques connus sur le territoire le PADD affiche un objectif en faveur de l'amélioration du cadre de vie à l'occasion de chaque projet (environnement sonore, qualité et propreté des espaces publics et espaces verts, zones de ressourcement).

OAP

L'OAP du Moulin de Berny, prévoit en première façade de l'A86, une programmation axée en priorité sur le développement économique et commerciale avec des hauteurs de façade importante, ensuite traduit sur le plan de zonage par un « secteur de hauteur spécifique » au titre du L.151-14 du Code de l'urbanisme, les constructions pourront atteindre des hauteurs maximum de 27m. Cette disposition particulière permettra de protéger du bruit et des pollutions émises par les véhicules pour les équipements et zones à vocation d'habitat situées plus en retrait.

REGLEMENT ET ZONAGE

Le règlement dispose de mesures permettant une meilleure gestion des eaux pluviales dont le ruissellement implique des problèmes d'inondations sur le territoire communal : rétention des eaux à la parcelle, rejets encadrés, toitures terrasses fonctionnalisées qui accueillent un dispositif permettant la récupération/rétention des eaux pluviales...

8.7. CONCLUSION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables décliné dans le règlement et les outils graphique du zonage du PLU de Fresnes comporte un certain nombre d'orientations qui traduisent l'ambition de soutenir le développement de Fresnes et le dynamisme de la commune (env. +150 logts par an, projet de recomposition des pôles d'équipements, requalification des zones d'activités, etc...) dans une perspective d'aménagement durable du territoire.

Ces objectifs induisent ainsi un développement urbain qui n'est pas sans conséquence sur l'environnement. Toutefois, les incidences négatives pressenties exposées sont inhérentes aux dynamiques urbaines et non spécifiques au projet. En effet, l'artificialisation des sols, l'augmentation du ruissellement, l'accroissement des consommations d'eau potable, de la production d'eaux usées et de déchets, l'augmentation des besoins en énergie, etc. sont des conséquences auxquelles doivent faire face toutes les communes souhaitant mettre en place une politique dynamique de développement et d'attractivité. Cependant, il faut noter que la Ville de Fresnes a d'ores et déjà intégré de nombreuses orientations au sein de son projet visant à réduire ou éviter les incidences négatives pressenties afin que le projet de territoire soit le plus durable possible (protection des composantes de la trame verte et bleue, recours au réseau de chaleur urbain, gestion de l'eau et notamment de l'assainissement et maîtrise du ruissellement, prise en compte des liaisons douces par un OAP thématique).

Les 4 OAP sectorielles concernent des projets tous situés au sein de l'enveloppe urbaine, actuellement zonés en U :

- secteur centre-ville,
- secteur Moulin de Berny,
- secteur du Parc des Sports
- secteur Tuilerie

L'espace de la plaine agricole de Montjean et les vallées urbaines sont préservées. Les enjeux d'amplification des espaces verts urbains et de gestion durable (eaux pluviales, ...), liaisons douces seront à prendre en compte dans les périmètres de projet stratégiques.

9. INDICATEURS DE SUIVI

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1. Une ville en mutation, une image à affermir				
Objectif 1. Des centralités à hiérarchiser pour conforter une organisation urbaine équilibrée	Linéaires commerciaux Nombre de cellules commerciales, notamment sur les linéaires commerciaux identifiés au document graphique Proportion des achats de proximité	Ville, CCI, Chambre de Commerce	9 ans et annuelle	55% des consommateurs se déplacent à pieds pour faire leurs achats 401m de linéaire de commerces préservés en centre-ville 11 polarités commerciales

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	Densité commerciale			identifiées Une offre extra-communale concurrentielle (Belle-Epine, Velizy 2 etc)
Objectif 2. Recomposer le tissu urbain Fresnois à travers l'émergence de nouveaux quartiers	Suivi des projets urbains et architecturaux Etudes qualitatives Nombre d'équipements livrés à l'échelle communale Variation de la typologie du parc de logements	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom,	Annuelle et 9 ans	Suivi de projets/réalisation des OAP
Objectif 3. Atténuer les ruptures liées aux infrastructures de transports et aux grandes emprises foncières	Etudes, enquêtes qualitatives Suivi des projets urbains et architecturaux Suivi des projets de transport Linéaire de liaisons douces Linéaire végétalisé Nombre de perspectives	Ville/habitants, STIF, INSEE	9 ans et annuelle	Les infrastructures représentent 13% de la superficie communale Suivi de l'OAP thématique liaison douces+ OAP sectorielles

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	identifiées au PADD préservées			
Objectif 4. Préserver des formes architecturales variées et équilibrées	<p>Suivi des projets urbains et architecturaux</p> <p>Densité</p> <p>Part de renouvellement urbain</p>	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	<p>Suivi de projets</p> <p>Espaces construits et artificialisés représentent 76.65% du territoire</p> <p>67.01 hectares d'habitat individuel</p> <p>73.18 hectares d'habitat collectif</p>
Axe 2. Une ville attractive et connectée à la métropole				
Objectif 1. Profiter d'un positionnement au cœur du Grand Paris	<p>Localisation des projets par rapport aux transports en commun</p> <p>Linéaire de voirie requalifié sur les axes majeurs</p> <p>Suivi des projets de transport</p> <p>Linéaire de liaisons douces</p> <p>Part modale des transports en commun pour les déplacements</p>	Ville, STIF, INSEE	Annuelle et 9 ans	<p>43.8% de la population active utilisent la voiture pour se rendre au travail</p> <p>Continuités des voies douces</p> <p>39.5% de trajets domicile-travail en transports en commun</p> <p>13.9% de trajet domicile-</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>domicile-travail</p> <p>Part modale de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail</p> <p>Mode de rabattement vers les gares</p>			travail en vélo ou à pieds
Objectif 2 : Soutenir un pôle économique en devenir	<p>Taux d'emploi (nombre d'actifs/ nombre d'emplois)</p> <p>Déplacements domicile /travail</p> <p>Nombre d'établissements</p> <p>Part des typologies d'entreprises sur le territoire (moins de 10 salariés, plus de 10 salariés etc)</p>	Ville, INSEE, Chambre de Commerce et d'Industrie, CLAP	9 ans et annuel	<p>Taux d'emploi : 0.56 Fresnes 2012</p> <p>+ 7.1% d'actifs entre 2007 et 2012</p> <p>+4.8% emplois entre 2007 et 2012</p> <p>80.9% des actifs fresnois travaillent en dehors de la commune</p> <p>151 créations d'entreprises en 2013 (72% dans le tertiaire)</p> <p>42.5 hectares de zones d'activités</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Axe 3 : Un projet de proximité au service des besoins des habitants				
Objectif 1. Développer une offre de logements diversifiée assurant le parcours résidentiel des habitants et permettant l'accueil de nouvelles populations	<p>Evolution de la population</p> <p>Evolution de la taille moyenne des ménages</p> <p>Taux de migration</p> <p>Densité humaine</p> <p>Densité des espaces d'habitat</p> <p>Evolution du nombre de logements</p> <p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs, logements pour public spécifique étudiants et jeunes travailleurs)</p> <p>Avancement des programmes de rénovation urbaine dans les quartiers de grandes résidences</p>	Ville, PC accordés, INSEE,	Annuelle et 9 ans	<p>26 419 habitants en 2010</p> <p>2.34 personnes/ ménage en 2012</p> <p>Taux de migration : - 0.1 % de 2007 à 2012</p> <p>Densité humaine en 2013 : 139,30 habitants + emplois /ha</p> <p>Densité des espaces d'habitat en 2013 : 84,70ha</p> <p>14% de logements individuels et 86% de logements collectifs</p> <p>48% du parc de résidences principales sont des T4 et +</p> <p>34% de logements sociaux en 2014 soit 3 190 logements sociaux</p> <p>Une demande de logement social orientée vers des</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>sociales</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements :</p> <p>T1/T2/T3/T4 et +</p> <p>Evolution de la demande en logement social de la commune</p> <p>Calcul du point mort</p> <p>Evolution des prix du marché du logement</p> <p>Evolution de la vacance</p>			<p>logements de petite taille (T1 et T2)</p> <p>Point mort 1999-2012 : 47 logements/an pour maintenir la population, 33 logements/an pour accueillir de population supplémentaire</p> <p>Niveau de loyers : 15.3€/m² en 2015</p> <p>Prix moyen appartement : 3 197€/m² à la vente (4 053€/m² pour une maison)</p>
Objectif 2. Conforter l'offre en équipements publics en cohérence avec les ambitions de développement	<p>Nombre d'équipements livrés à l'échelle communale</p> <p>Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements</p> <p>Etudes qualitatives</p> <p>Suivi des projets dans les secteurs stratégiques</p> <p>Création nombre de places en</p>	Ville, habitants, INSEE,	9 ans et annuelle	<p>Offre diversifiée d'équipements</p> <p>25 associations sportives</p> <p>22.03 places dans les établissements d'accueil de la petite enfance pour 100 enfants de moins de 3 ans</p> <p>7 structures d'accueil de la petite enfance</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	crèche/primaire/collège/lycée Création nombre de places en résidences séniors			6 écoles maternelles 7 écoles élémentaires 3 collèges 1 lycée
Objectif 3. Vers un urbanisme durable	Qualité de l'eau distribuée Consommation d'eau potable/jour/habitant Déchets ménagers et assimilés et recyclables produits/hab/an à Fresnes Nb de déchetterie sur le territoire Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle- inondations et coulée de boue Nombre d'ICPE classée SEVESO Indice CITEAIR Surface d'aménagement dédiée à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales depuis l'approbation du PLU	Ville, EPT, INSEE, compagnie des eaux, Véolia Eau, SIEVD, Prim.net, AirParif, Sofrège, Préfecture	9 ans et annuelle	1487015 m3 d'eau vendus par an en 2014, Consommation d'eau en 2014 de 55m3/ hab/ an Tous les prélèvements sont conformes. Tonnages d'OMR en baisse, = 284,5 kg/an/hab en 2013 Tonnage des recyclables en baisse (MMX) = 26,4 kg/an/hab en 2013. 1 déchetterie intercommunale de Chevilly-Larue ouverte depuis 2006 se situe à Fresnes (ZA de la Cerisaie Nord). 2 arrêtés de catastrophes

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	Nb de logements raccordés au RCU Mix énergétique des résidences principales			naturelles depuis 2011 Aucun site BASOL et 30 sites BASIAS 1 installation classée SEVESO seuil bas Qualité de l'air bonne sur 77% de l'année Réseau de chaleur urbain : - linéaire : 12 151 m - ventes d'énergie thermique de 62 057 MWh
Axe 4 : Un cadre de vie à valoriser				
Objectif 1. Contribuer à la valorisation et à la préservation des espaces verts, des paysages naturels, ainsi qu'à la constitution d'une trame verte et bleue	Surface en espaces boisés classés Surface d'espaces paysagers à protéger Surface et nb de zones humides et mares Linéaire d'alignements d'arbres Nb d'arbres remarquables	Ville	Annuelle et 9 ans	Surface en espaces boisés classés : 4,4 ha Surface d'espaces paysagers à protéger : 25,2 ha Surface et nb de zones humides et mares : 2 ZH (0,5 ha) et 2 mares Linéaire d'alignements d'arbres : 14 alignements pour 8,83 km

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
				Nb d'arbres remarquables : 1 sophora japonica
Objectif 2. Améliorer le cadre de vie des Fresnois	<p>Nombre de monuments historiques</p> <p>Nombre d'éléments bâtis remarquables</p> <p>Enquêtes de terrains</p> <p>Surfaces de nouveaux espaces publics/verts depuis l'approbation du PLU</p>	Ville, Services de l'Etat, base Mérimée,	Annuelle et 9 ans	<p>4 monuments historiques inscrits sur la commune</p> <p>Labellisation patrimoine du XXe siècle sur la Peupleraie</p> <p>6 bâtiments remarquables identifiés en centre-ville</p> <p>1 ensemble urbain particulier protégé</p> <p>Suivi des OAP et requalification, création des espaces verts.</p>

3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OP
1

Dossier d'approbation

Modification n°1

Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21

PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE DES OAP	5
1.1. Contexte réglementaire.....	5
2.2 Objectifs poursuivis par la ville	5
2.3 Localisation des OAP sectorielles à Fresnes.....	6
2. SECTEUR MOULIN DE BERNY.....	7
3. SECTEUR PARC DES SPORTS	8
4. SECTEUR CENTRE VILLE	9
5. SECTEUR TUILERIE.....	10
6. OAP THEMATIQUE : LES CIRCULATIONS DOUCES	11

1. LE CONTEXTE DES OAP

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui sont définies dans le PLU de la Ville de Fresnes sont réglementées par l'article 151-6 du code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#). »

Le règlement du PLU s'applique en plus des différentes prescriptions d'aménagement qui figurent sur le schéma de chaque OAP et dans le texte explicatif qui accompagne le schéma.

2.2 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA VILLE

La ville de Fresnes a souhaité garantir une mise en œuvre des projets conformes à ses volontés sur certains secteurs clefs du territoire communal.

Ces secteurs, au nombre de quatre, reflètent la politique de développement urbain voulue par la ville pour les prochaines années : répondre aux besoins des Fresnois présents et futurs en créant de nouvelles offres de logements et en développant les équipements nécessaires.

Toutes ces évolutions devront conserver et améliorer le cadre de vie grâce à des espaces publics et des espaces verts de qualité.

Une orientation d'aménagement et de programmation thématique a également été définie pour répondre à une demande forte des Fresnois de mettre en valeur les déplacements doux à Fresnes et notamment les déplacements à pied.

Ainsi, cette orientation couvre tout le territoire communal et indique les chemins piétonniers qui sont à préserver et ceux qui devront être créés, les « Zones 30 » à matérialiser et les futures pistes cyclables à aménager.

2.3 LOCALISATION DES OAP SECTORIELLES À FRESNES



2.SECTEUR MOULIN DE BERNY

Contexte :

Ce secteur aujourd'hui très mixte regroupe le parc du Moulin de Berny, le marché sud de la ville, un supermarché ainsi que son parking et la parcelle de l'école Pasteur-Roux Blancs Bouleaux (1 maternelle+2 écoles primaires).

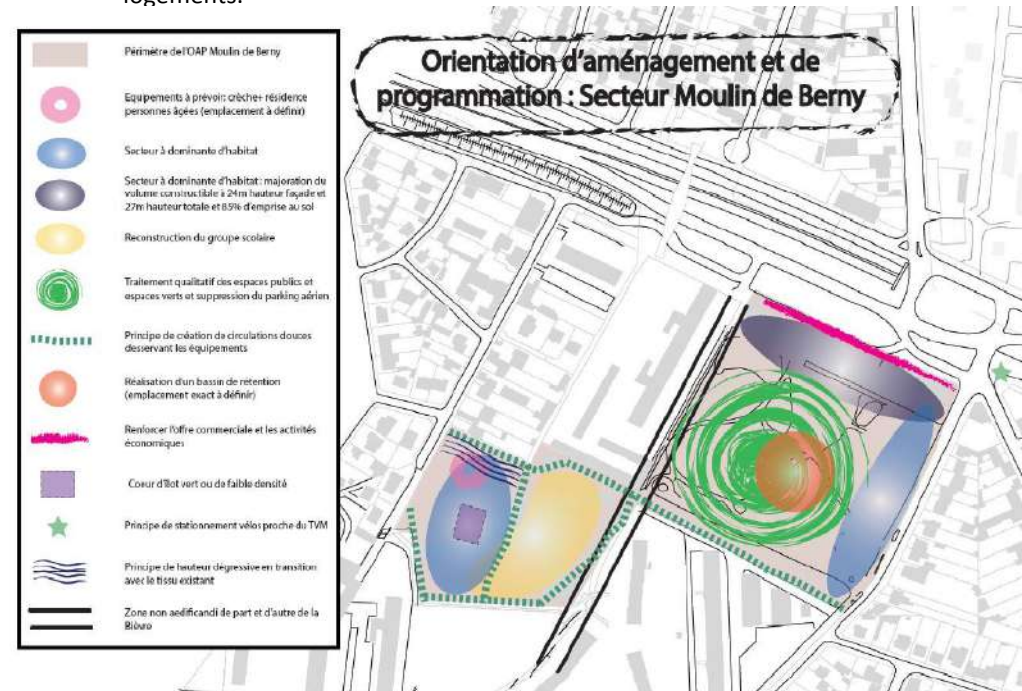
Le marché est un équipement vieillissant dont l'organisation et les services méritent d'être recomposés et modernisés afin de devenir un lieu de vie attractif pour tous les Fresnois. Les bâtiments des écoles souffrent d'une vétusté importante.

Programme d'actions :

- La première phase d'aménagement affectera les terrains situés le long de l'A86 qui comprendra une offre commerciale alimentaire diversifiée et permettra le développement d'activités économique compatibles avec la création de nouveaux logements qui bénéficieront d'une hauteur majorée.
- Une offre de logements sera positionnée en priorité vers le cœur d'îlot. Les immeubles situés le long de l'A86 bénéficieront d'une hauteur majorée (R+7+ Attique max)
- Un bassin de rétention des eaux est prévu sur ce secteur. Sa réalisation fera l'objet d'un traitement paysager permettant une intégration avec son environnement proche.
- Le Parc du Moulin de Berny bénéficiera d'une requalification de ses espaces et de sa composition paysagère.
- Une liaison douce sera aménagée pour relier le boulevard Pasteur et la rue Jules Guesde. Elle permettra l'accès sécurisé au groupe scolaire.
- Le groupe scolaire sera reconstruit dans un environnement sécurisé et préservé des nuisances routières. Une offre de logements sera proposée ainsi que de nouveaux équipements (crèche et résidence personnes

âgées). Les cœurs d'îlots seront traités en espaces verts ou avec de faibles densités. Les aménagements sur ce site devront s'inspirer des qualités paysagères de la résidence de la Peupleraie (composition paysagère soignée avec une végétation dense, nombreux espaces plantés...). Par ailleurs, les logements collectifs ménageront des hauteurs dégressives en transition avec le tissu pavillonnaire.

- L'ensemble du nouveau quartier sera desservi par des liaisons douces, piétonnes et cyclables.
- Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 100 logements.



3. SECTEUR PARC DES SPORTS

Contexte :

Sur ce site très ouvert, la ville souhaite créer une vaste plaine des sports requalifiée, plus fonctionnelle et bénéficiant de nouveaux équipements.

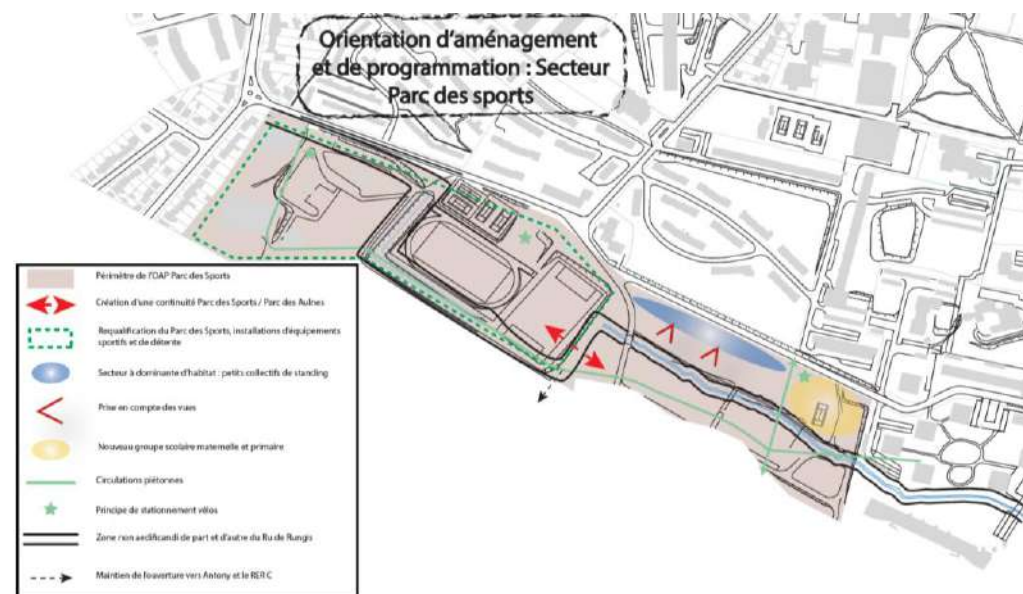
Programme d'actions :

- Le Ru de Rungis qui traverse le Parc sera mieux mis en valeur et les continuités douces entre le Parc des Sports et le Parc des Aulnes seront favorisées. Le développement et la préservation de la biodiversité dans les deux parcs figureront comme des priorités dans ce secteur de projet.

- Le long du Parc des Sports, de nouveaux logements haut de gamme seront édifiés. Une attention particulière sera observée pour intégrer les logements dans cet environnement préservé.

Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 30 à 40 logements.

- Un nouveau groupe scolaire sera construit au cœur d'un cadre arboré. Sa conception pourra être exemplaire en termes de développement durable (biodiversité et performances énergétiques).
- Des stationnements réservés aux vélos seront implantés aux entrées des deux parcs et aux abords de l'école pour encourager les déplacements doux.



4. SECTEUR CENTRE VILLE

Contexte :

La priorité municipale du secteur de projet Centre Ville est de créer un nouveau quartier constitué d'une offre de logements variés adossée à de nouveaux équipements et accompagné de la restructuration de l'espace vert majeur du centre ville, le Parc Villette.

Programme d'actions :

Les logements de ce quartier seront diversifiés en typologie, tailles et financements en favorisant un bâti compact aux densités raisonnées. En bordure du tissu pavillonnaire, les constructions ménageront des transitions de hauteurs progressives. Au voisinage des immeubles collectifs existants et le long du Parc Villette, il pourra être admis des hauteurs plus importantes.

En matière architecturale, les constructions devront s'intégrer dans l'environnement immédiat mais également dans le grand paysage local. L'implantation des bâtiments favorisera un ensoleillement optimal, nécessaire aux objectifs de développement durable et permettra le plus possible de dégager des vues sur le coteau.

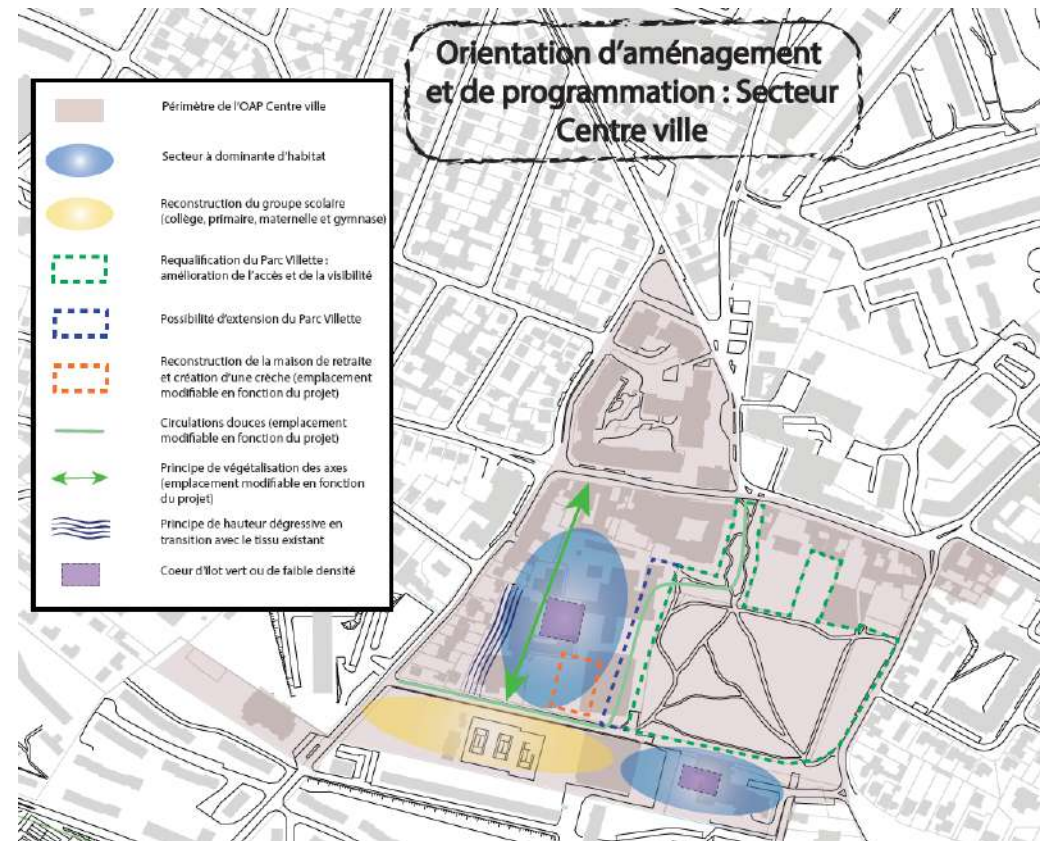
Concernant le renforcement de l'attractivité commerciale et conformément aux objectifs fixés dans le PADD, les commerces et services du centre-ville seront confortés, plus spécifiquement sur la place Pierre et Marie Curie.

Les espaces publics seront soignés. Ils devront :

- Permettre de sécuriser les abords de la cité scolaire
- Permettre de connecter, par des liaisons douces, la nouvelle cité scolaire et les nouveaux logements au centre ville et à ses commerces

- Contribuer à créer un cadre de vie paysager favorable au développement de la biodiversité (végétalisation des voies...)

Nombre de logements approximatif prévus : 350 logements.



5. SECTEUR TUILERIE

Contexte :

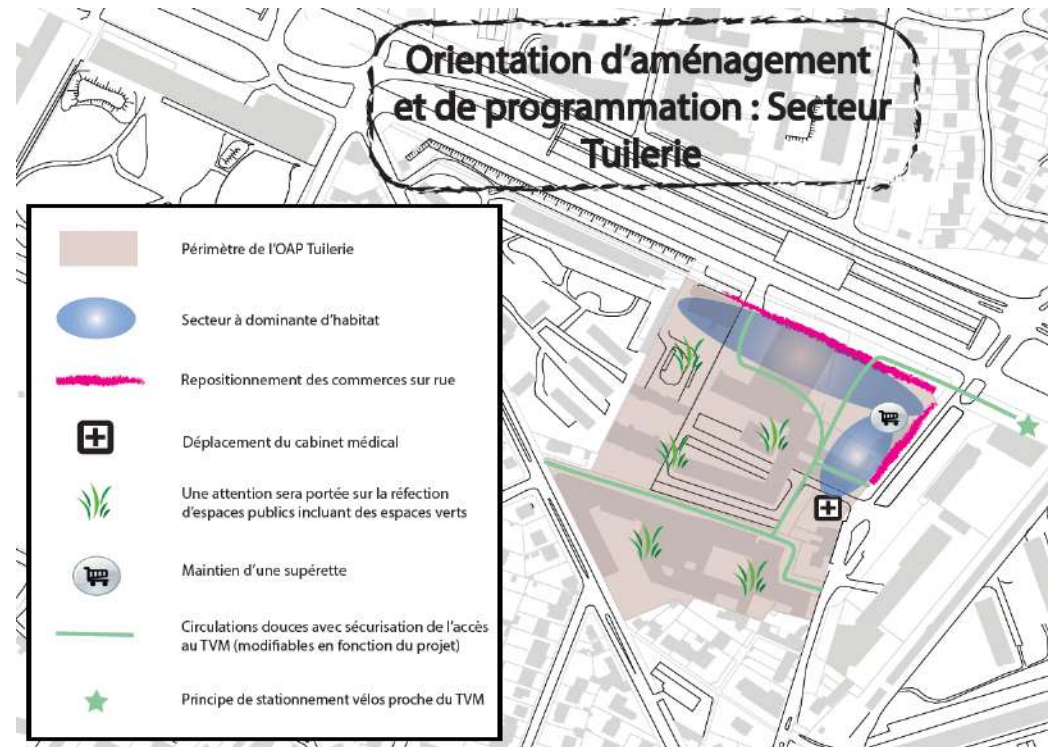
Le secteur de la Tuilerie nécessite une requalification de certains de ses espaces.

Programme d'actions :

Le projet, piloté par les copropriétaires de la résidence de la Tuilerie, se traduira par les objectifs suivants :

- Garantir une réorganisation et une amélioration des espaces publics favorables à un développement des espaces verts sur ce secteur très imperméabilisé.
- Repositionner les commerces sur le front de rue pour améliorer leur visibilité et leur attractivité.
- Créer une offre de logements le long de l'A86 et le long de la rue Henri Barbusse.
- Privilégier les circulations douces à l'intérieur du quartier et vers l'arrêt du TVM.

Nombre de logements approximatif prévus sur le secteur : 150 logements



6.OAP THEMATIQUE : LES CIRCULATIONS DOUCES

Contexte :

Les enjeux autour des liaisons piétonnes dans la ville en général sont nombreux :

Enjeux sociaux : pour recréer des liens et faciliter les connexions entre les quartiers.

Enjeux écologiques : l'objectif est de réduire les déplacements en voiture dans un contexte de récurrence des pics de pollution en Ile de France.

Enjeux économiques : les piétons contribuent à faire vivre et à animer les quartiers car ils consomment auprès des commerces de proximité et contribuent à sécuriser les rues.

Enjeux de santé publique : on connaît les vertus de la marche à pied sur la santé. Or en 1970, 70% des enfants se rendaient à pied à l'école contre 40% aujourd'hui.

Dans le contexte fresnois, le thème des circulations douces et la possibilité de circuler de manière apaisée et sécurisée du nord au sud et de l'ouest à l'est de la Ville est une demande récurrente exprimée par les Fresnois lors des moments de concertation et dans les conseils de quartier en 2014, 2015, 2016.

Par ailleurs, il semble important de rappeler qu'encourager des mobilités douces est également un moyen d'assurer l'accessibilité de Fresnes à l'ensemble des personnes à mobilité réduite.

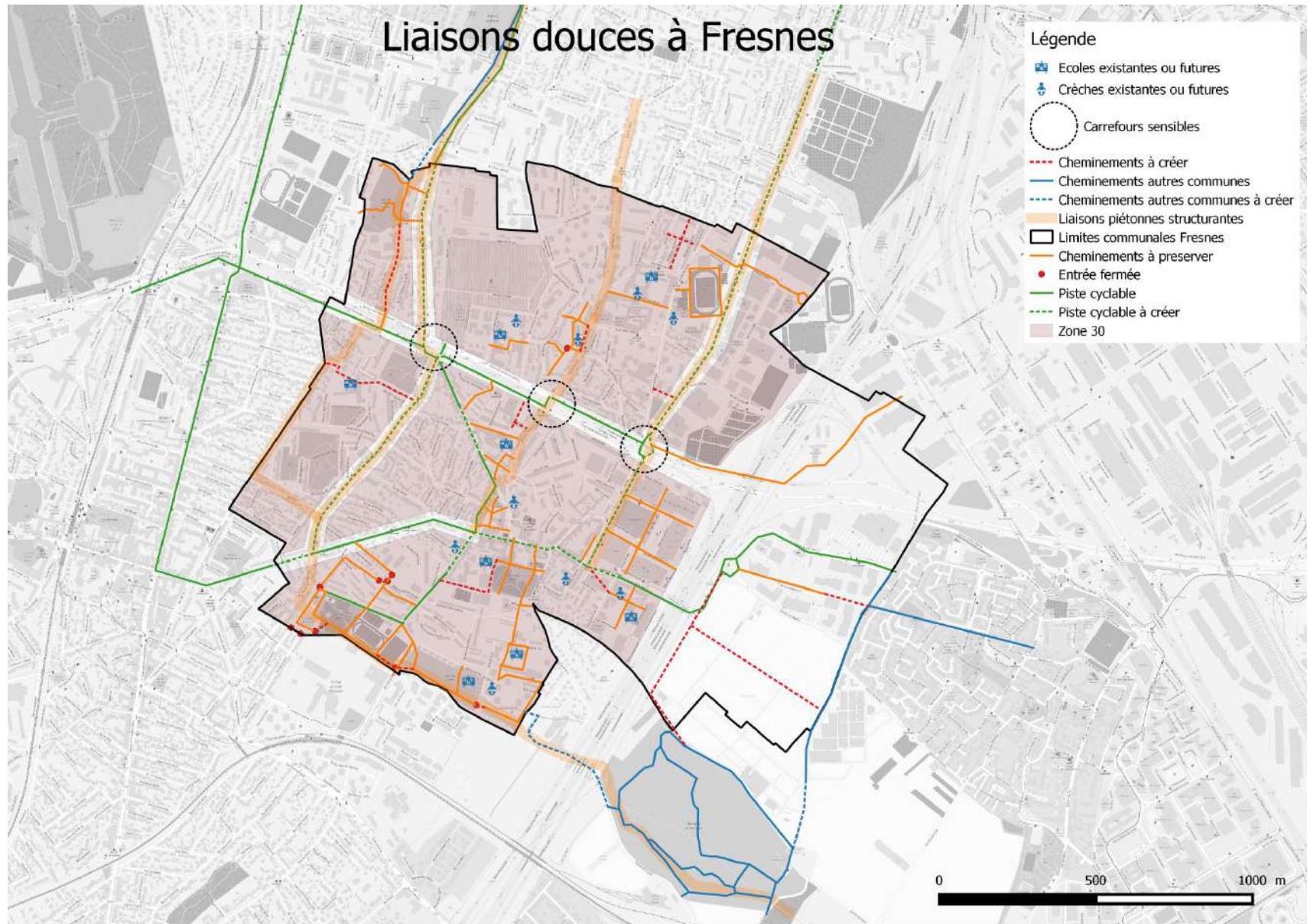
Programme d'actions :

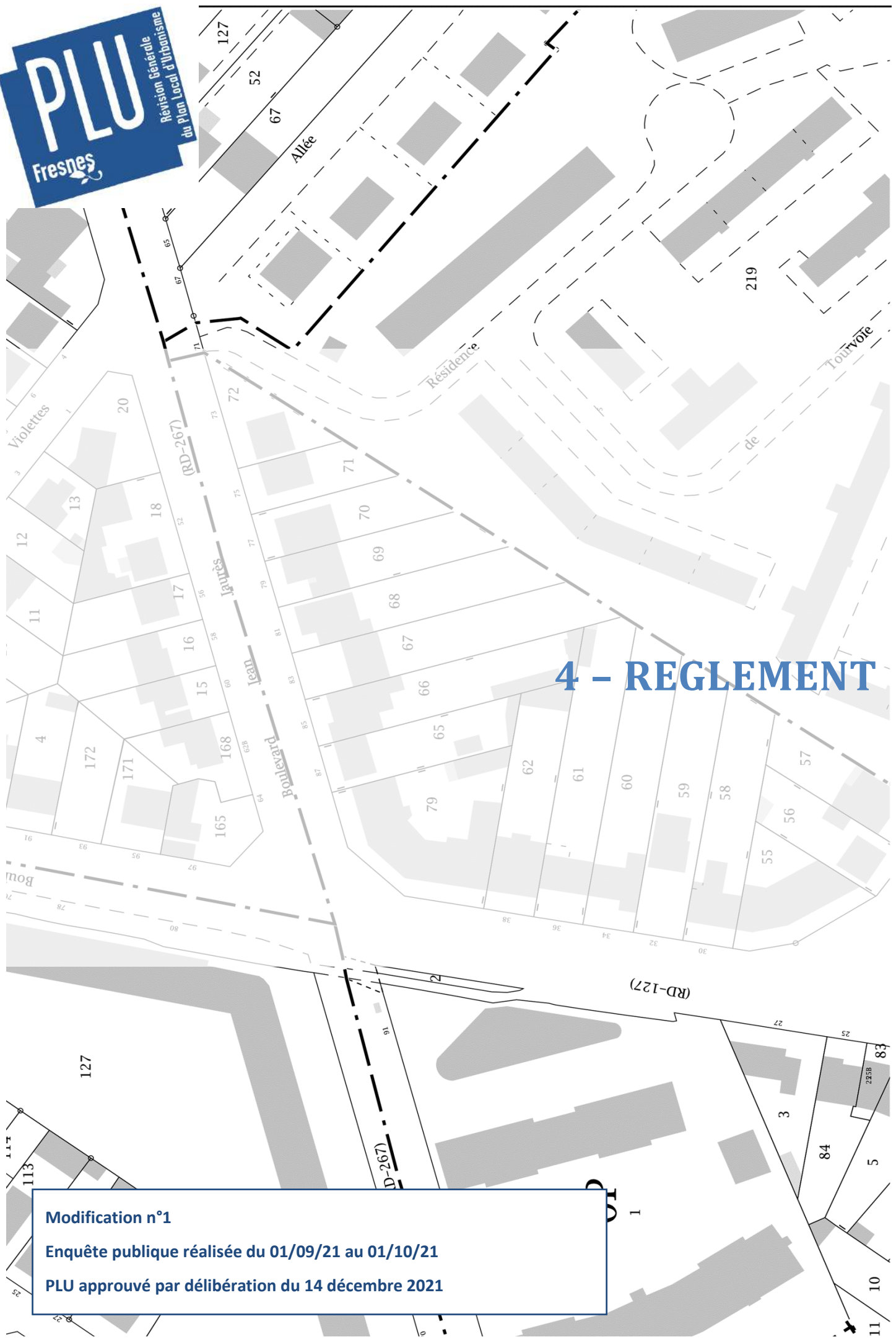
La Ville de Fresnes a donc décidé se doter d'un outil marquant sa volonté de développer les liaisons piétonnes. Deux approches distinctes ont guidé l'élaboration de cette OAP :

- L'approche des liaisons piétonnes structurantes du grand territoire, qui reprennent des trames et itinéraires inscrits dans les documents de planification supérieurs : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France). Ce sont des continuités qui se déploient au-delà des limites de la ville, qui reprennent les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables et l'ambition d'atténuer la rupture urbaine de l'A86 et de relier le nord et le sud de la ville de Fresnes.
- L'approche des liaisons piétonnes de proximité, correspondant aux usages du quotidien, permettant de desservir des équipements publics et de relier des quartiers.

Par ailleurs, les voiries communales seront classées en zones 30 ce qui facilitera les déplacements pour les piétons.

Les tracés des cheminements ne sont pas figés, leur positionnement pourra être modifié en fonction des besoins des projets.





4 - REGLEMENT

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/21 au 01/10/21
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
1. Champ d'application territorial du plan	5
2. Division du territoire en zones	5
3. Rappels du Code de l'urbanisme	5
4. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme	6
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	7
6. Destinations.....	9
7. Définitions	11
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES	21
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	22
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	22
Section 3 : Equipement et réseaux.....	27
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
Règlement de la zone UA	32
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	32
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	33
Section 3 : Equipement et réseaux.....	39
Règlement de la zone UB	40
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	41
Section 3 : Equipement et réseaux.....	47
Règlement de la zone UD	48
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	48
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
Section 3 : Equipement et réseaux.....	56
Règlement de la zone UE.....	57
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	57
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	58
Section 3 : Equipement et réseaux.....	64
Règlement de la zone UF.....	65
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	65
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	66
Section 3 : Equipement et réseaux.....	70

Règlement de la zone UG	71
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	72
Section 3 : Equipement et réseaux.....	78
Règlement de la zone UN	79
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	79
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	80
Section 3 : Equipement et réseaux.....	83
Règlement de la zone UZ.....	84
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	84
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	85
Section 3 : Equipement et réseaux.....	88
Règlement de la zone UX	89
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	89
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	90
Section 3 : Equipement et réseaux.....	93
TITRE 3 : DISPOSITIONS DE LA ZONE AGRICOLE	94
Règlement de la zone A.....	95
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	95
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	96
Section 3 : Equipement et réseaux.....	100
TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES NATURELLES.....	102
Règlement de la zone N.....	103
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité	103
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	104
Section 3 : Equipement et réseaux.....	106
TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT	109
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés.....	110
Annexe 2 : Liste des alignements d'arbres remarquables au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.....	111
Annexe 3 : Eléments de patrimoine bâti remarquable repérés au titres de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.....	116

TITRE 1 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Fresnes.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Fresnes est divisé en :

Zones urbaines :

- **Zone UA** : Zone correspondant à l'espace urbain central de la ville de Fresnes et son tissu ancien ;
- **Zone UB** : Zone d'habitat collectif de hauteur importante ;
 - **UB1** : secteur spécifique de la Peupleraie (zone de plan masse)
 - **UB2** : secteur spécifique des Frères Lumière (zone de plan masse)
- **Zone UD** : Zone correspondant à la ZAC de la Cerisaie ;
 - **UDa** : secteur mixte
 - **UDb** : secteur plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement
- **Zone UE** : Zone correspondant au secteur pavillonnaire ;
- **Zone UF** : Zone d'activités économiques ;
 - **UFa** : secteur spécifique dédié à des activités économiques de petite taille
- **Zone UG** : Zone mixte vouée à être développée ;
 - **UGa** : secteur de transition entre le pavillonnaire et le secteur UG plus dense
- **Zone UN** : Zone destinée à l'implantation d'équipements
- **Zone UZ** : Zone correspondant à la ZAC Charcot Zola (zone de plan masse)
- **Zone UX** : Zone correspondant à la zone du Delta

Zone agricole

- **Zone A** : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris ;
 - **Ad (STECAL)** : secteur de la déchetterie

Zone naturelle

- **Zone N** : Zone composée de grands espaces libres, d'espaces verts, de loisir ou de détente à protéger.

3. RAPPELS DU CODE DE L'URBANISME

Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Division de terrain : article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet et non à chacun des terrains issus de la division.

4. PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES PROTÉGÉS

Les ensembles urbains remarquables sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un contour rose. L'ensemble urbain désigné au plan de zonage correspond au quartier des rues Schweitzer et St Exupéry.

L'objectif des règles inscrites est de permettre l'évolution des constructions existantes, ainsi que de nouvelles constructions tout en conservant certaines caractéristiques essentielles du quartier qui sont décrites en annexe du règlement.

Modalités de protection

Dispositions générales :

- Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux de par leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du quartier identifié.
- Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)
- Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une cohérence urbaine d'ensemble et ne pas dénaturer les caractéristiques du site.
- Les espaces verts du quartier seront identifiés au PLU comme des Espaces Paysagers à Protéger au titre de l'article L.151-23 CU).

Règles de gabarit :

- Les pentes de la toiture devront être similaires à celles des constructions du quartier Schweitzer.
- Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).

Matériaux :

- En cas de ravalement, la totalité de la façade devra être traitée.
- Les coffrets de volets roulants ne devront pas être visibles sur la façade.

Clôture :

- Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine : soubassement bétonné surmonté d'un dispositif à claire voie. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur, non compris les piliers et les éventuels espaces servant à recevoir les coffrets des concessionnaires.
- Les murs des clôtures devront avoir une hauteur en cohérence avec les clôtures voisines.
- Une harmonie doit être maintenue avec les clôtures des constructions voisines.
- Leurs dimensions respectent les dispositions de l'article 4.1 des dispositions communes aux zones urbaines.

Marquises/auvents/débords de toitures :

- Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants.
- Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Les constructions patrimoniales sont reportées sur le plan de zonage, le bâti concerné étant identifié par un aplat violet.

Modalités de protection

Des prescriptions spécifiques sont définies pour chacun des bâtiments repérés, celles-ci sont listées en en annexes 4 du titre 5 du présent règlement.

5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au document graphique.

ESPACES PAYSAGERS A PRESERVER (EPP), AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les espaces paysagers à préserver figurant au document graphique doivent conserver leur aspect naturel et végétal.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'1 arbre de même qualité.

Parcs et jardins :

Les parcs doivent être préservés et mis en valeur. Des constructions peuvent y être autorisées s'ils sont nécessaires à leur gestion dans la mesure où leur forme et leur emprise maintiennent la présence globale du jardin ou du parc et qu'ils soient à forte dominante végétale, en particulier pour ceux visibles de l'espace public.

Ces secteurs devront préserver au minimum 80 % d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux ou de loisirs.

Espaces sportifs et cimetière :

Il s'agit d'espaces ouverts de respiration dans le tissu urbain dédiés à la pratique du sport, de la détente, du recueillement. Y sont autorisées, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi que les extensions de bâtis existants (accueil du public, circulations douces ou aux activités de loisirs, de sports et de plein air).

ALIGNEMENTS D'ARBRES INTERESSANTS D'UN POINT DE VUE ECOLOGIQUE, PAYSAGER ET HYDRAULIQUE, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres recensés au document graphique sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

ARBRES REMARQUABLES PONCTUELS, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables identifiés au document graphique ne peuvent être abattus, sauf si leur état sanitaire le justifie.

L'accord sur la suppression pourra être assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte.

Les changements de niveau de sol autour du pied de l'arbre (sur une surface correspondant à la projection au sol du houppier de l'arbre) sont interdits pour la protection du système racinaire.

LES MARES ET ZONES HUMIDES, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les mares, zones humides figurant au document graphique, tout comblement, exhaussement, affouillement de sol est interdit. Toute construction ou extension est interdite dans un rayon de 10m autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, les zones humides identifiées au plan sont à protéger strictement de toute dégradation.

LES COURS D'EAU A PROTEGER

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 5m à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.
- Une marge de recul de 6 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé.

Concernant les constructions existantes, elles ne pourront pas connaître d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. Par contre, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

6. DESTINATIONS

Les destinations des constructions que les règles édictées par le PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- Pour la destination « **habitation** » : logement, hébergement ;

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- Pour la destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Pour la destination « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Pour la destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

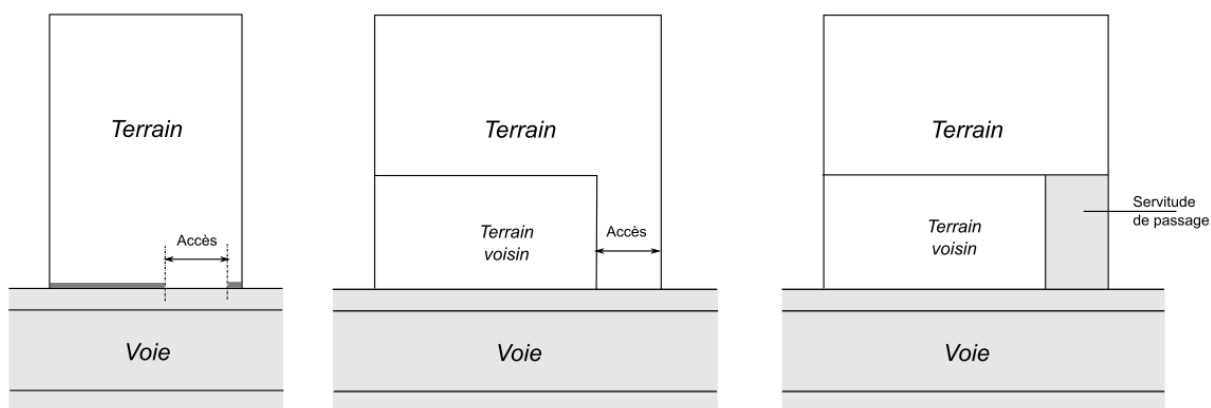
Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

7. DEFINITIONS

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère

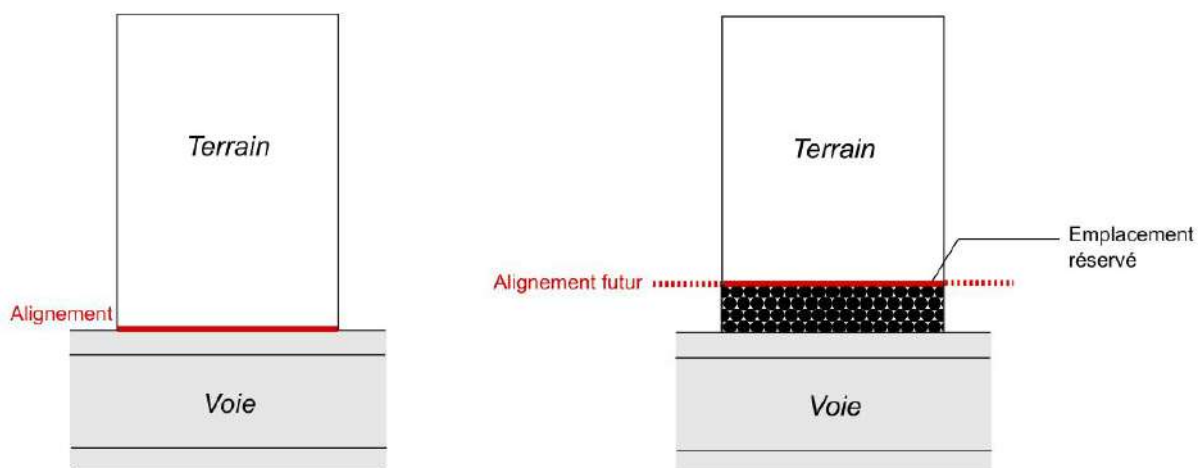
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi en annexe du règlement.



Amélioration des constructions existantes

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à 40% de la surface de plancher de la construction avant travaux. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de surfaces et constructions dédiées au stationnement.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés seront considérés pour l'application des différentes règles comme des constructions neuves.

NOTA: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Annexe

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires considérés comme des dépendances telles que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau des constructions comportant un toit terrasse. Il est situé en retrait des façades des niveaux inférieurs.

Baies principales

Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.

Ne sont pas considérées comme des baies principales :

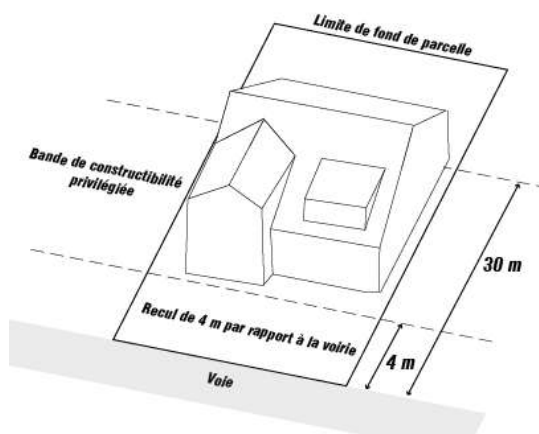
- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90 m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ; pour les châssis de toit, cette hauteur est ramenée à 1,60m ;
- les ouvertures situées en rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur de clôture, ou d'une construction) ;
- les châssis fixes équipés de panneaux translucides ou opaques ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandes de constructibilité

La constructibilité des terrains est réglementée par des bandes dont la profondeur varie en fonction des zones. Celles-ci se calculent perpendiculairement en tout point depuis une voie de desserte publique de plus de 3,50 m de large ou depuis une emprise publique.



Bbio

Le Bbio correspond au besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces éco-aménageables) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

$$\text{CBS} = \text{surface éco aménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Il s'agit de prévoir une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel.

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à l'**espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables (exemples : pavés non-jointifs, gravillons, sables, sol stabilisé, dalles-alvéolées, platelage en bois, modules alvéolaires engazonnés ou non, mélange terre-pierre...).	X 0,3

Combles

Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Ils désignent par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Châssis de toit

Cadre rectangulaire mobile ou fixe vitré ou non qui compose le vantail d'une fenêtre de toit.

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Construction principale

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Eléments de façade

Un élément de façade correspond à toute partie d'une façade en débord ou en retrait, excepté les balcons, les corniches et les éléments de modénature.

Emprise publique

Les emprises publiques sont constituées par les rues, les places, les squares, les cheminements piétons publics et le domaine fluvial.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et des oriels. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les balcons, les escaliers extérieurs (non clos et non couverts) et les accès au sous-sol.

Emplacement réservé

Il s'agit d'un terrain désigné comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...) ou en vue de réaliser, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements, conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Espace libre

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édicule ne leur soient associés, des places de stationnement, dans les limites prescrites au sein du présent règlement.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace libre non bâti ni en surface et ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils doivent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations). Les aires de stationnement extérieures ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre.

Espace vert complémentaire

Les espaces verts complémentaires correspondent à des espaces naturels ou semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Ils peuvent prendre des formes diverses répondant aux critères de la nature en ville. Un coefficient de valeur écologique leur est attribué en fonction de chaque type de surface (cf. Coefficient de biotope par surface).

Exhaussement du sol

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Ce remblaiement doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension – surélévation

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une contiguïté de volume.

Façade - pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade.

Faîtage

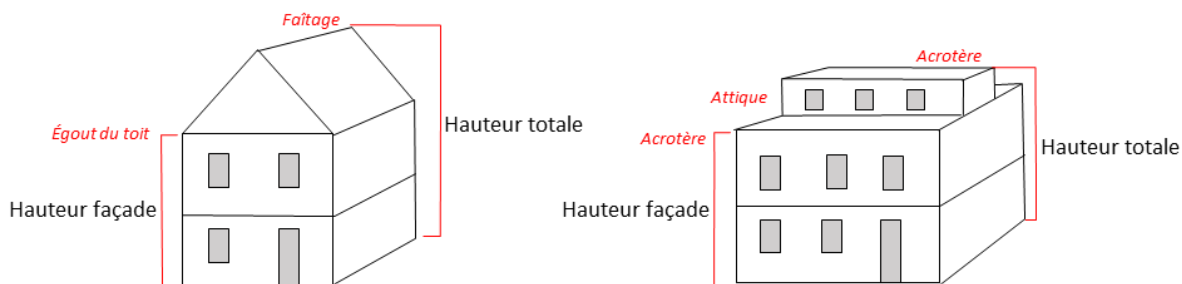
Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Hauteur

La hauteur des constructions se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux), au point médian de la construction.

La hauteur de façade est mesurée entre le terrain naturel et l'égout du toit pour les toits en pente ou l'acrotère du niveau inférieur à l'attique pour les toits terrasses.

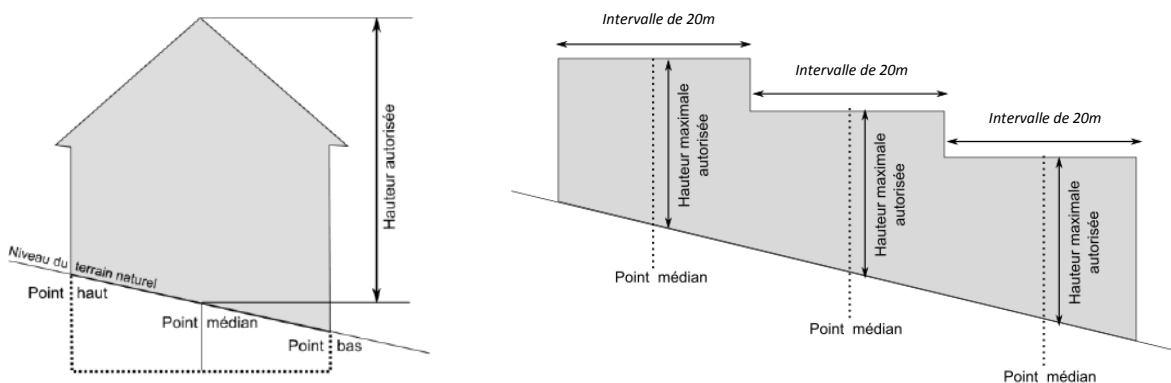
La hauteur totale est mesurée entre le terrain naturel et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère).



Les ouvrages techniques, cheminées et antennes mobiles ne sont pas pris en compte.

Lorsque le terrain ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 m. de longueur ; la hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 m. la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

Cas d'un terrain à pente :



Ouvrages techniques divers en toitures

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne sont pas compris dans la limite des hauteurs sus-mentionnées. Toutefois, pour les constructions nouvelles, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50m la hauteur plafond sus-mentionnée. Pour les constructions existantes, ils ne pourront pas excéder de plus de 2.50 m la hauteur des constructions. Cette disposition ne s'applique pas dans la ZAC de la Cerisaie, qui fait l'objet de dispositions particulières mentionnées dans le règlement de la zone UD.

Impasse

Une voie en impasse, aussi appelée cul-de-sac ou voie sans issue, est un type de voie ne possédant qu'un seul point d'entrée et qui nécessite de faire demi-tour ou marche arrière pour pouvoir en sortir et ceci quel que soit le nombre ou la configuration des propriétés desservies.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

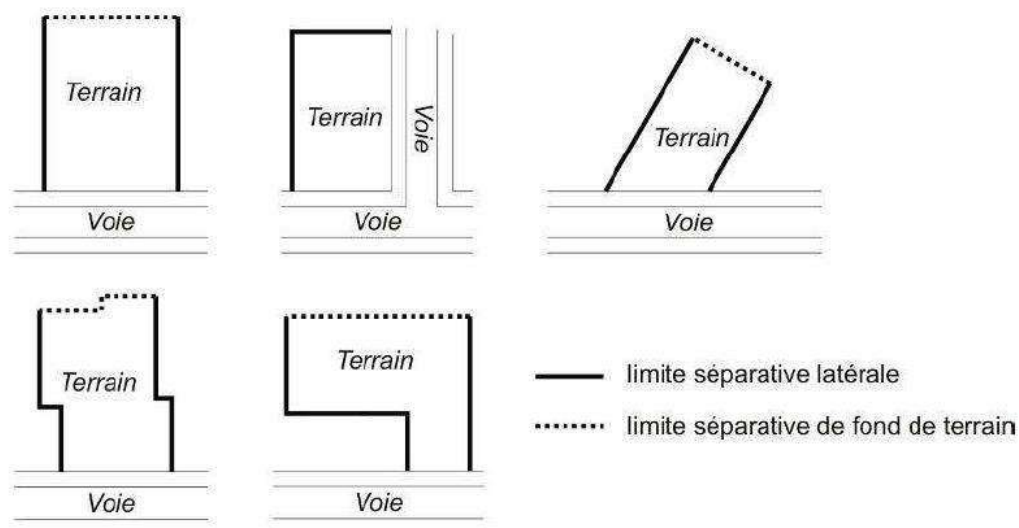
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative latérale

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Limite de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Mur végétalisé

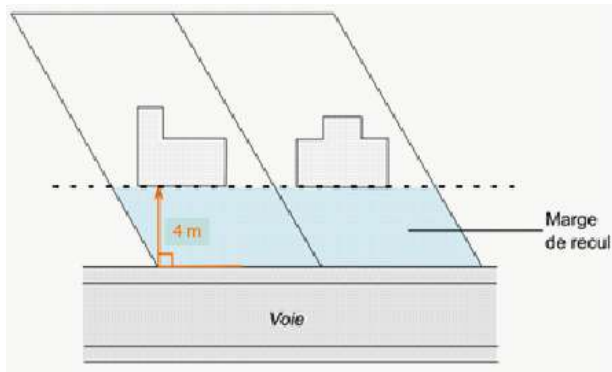
Ecosystème végétal conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

PDUIF

Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait (par rapport aux limites séparatives latérales)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction d'une limite séparative latérale.

Retrait (par rapport à la limite de fond de parcelle)

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade séparant la construction de la limite de fond de parcelle.

Saillie

Élément débordant par rapport au nu de la façade.

Surface de plancher

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher non porteur des combles non aménageables.

Tout travaux ayant pour effet un changement d'usage en pièce habitable (ex : transformation d'un garage en pièce d'habitation ou encore la transformation de combles non aménageables en pièce habitable) seront comptés dans le calcul de la surface de plancher et devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant avant la date du projet de construction, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, sur lequel est édifiée la construction.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Les règles relatives aux destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont développées au sein de chaque zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

L'aspect extérieur

Les façades de plus de 20m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'harmonie, ni à la qualité des paysages, ni à l'architecture du secteur.

Les façades des constructions de qualité réalisées avec des matériaux d'aspect pierre de meulière ou brique devront être préservées dans la mesure du possible.

Sont interdits : les murs constitués de plaques préfabriquées, pleines ou ajourées, ainsi que l'emploi, sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (tels agglomérés, parpaings, etc...).

Les différents murs d'un même bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visible ou non de la voie publique, doivent être réalisés en matériaux de même nature ou présentant une certaine harmonie en termes d'aspect et de couleur.

Les lucarnes élargies sont interdites.

Les toits en pente devront présenter une familiarité avec ceux de l'environnement immédiat et respecter les matériaux, la couleur, la pente.

Les toits terrasses sont autorisés.

Les édicules techniques en toitures devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement existant. Lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, un coffrage est mis en place.

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m de hauteur non compris les piliers. Les parties non pleines devront laisser une transparence sur au moins 50% de leur surface. Les canisses ou plastiques occultants sont interdits mais les clôtures pourront être doublées de haies ou éléments végétaux.

Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,60 m. Les clôtures grillagées permettant le passage de la faune sont à privilégier.

Ces dispositions concernant la hauteur des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte des besoins techniques et de sécurité pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.3.1. Performance énergétique

Les nouvelles constructions devront répondre à minima à la Règlementation Thermique en vigueur.

Le recours au réseau de chaleur urbain sera privilégié.

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façades.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au Sud.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

4.3.2. Performance environnementale

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses doivent répondre obligatoirement à une fonction en mettant en place, au choix et a minima, l'une des solutions suivantes :

- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...),
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...),
- Végétalisation dans un objectif écologique,

Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.

4.3.3. Locaux de stockage de déchet

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

Il devra également être prévu un local de stockage des encombrants correspondants aux besoins de la construction. Le local est clos et couvert en rez-de-chaussée et accessible depuis la voie publique.

ARTICLE 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles inscrites au sein de chaque zone.

ARTICLE 6 : STATIONNEMENT

6.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues non motorisés :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination,
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous, toute tranche entamée égale ou supérieure à la moitié d'une tranche doit être considérée comme une tranche entière.

Les normes fixées doivent être appliquées selon les modalités suivantes :

- quand la détermination des places est issue d'un pourcentage de la surface de plancher, le nombre d'emplacement de stationnement est calculé en fonction de la division de cette surface par tranches de 25 m²; le ratio de 25 m² par place inclut les aires de manœuvre et les circulations desservant ces places de stationnement, l'accès aux places de stationnement situées en bordure de l'alignement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement depuis la voie publique.
- lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective.
- Les places de stationnement standard respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3 m.
- Les places de stationnement pour personnes à mobilité réduite respectent les dimensions suivantes : 5 m x 3,30 m.
- Les dégagements nécessaires à la circulation et aux manœuvres respectent un minimum de 5 m de large.
- Pour les bâtiments d'habitations les places commandées sont interdites, sauf si elles sont rattachées à un même logement.
- Il est rappelé que pour les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées à l'usage des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés (voitures et deux roues motorisés)

Destinations	Nombre de places requises
	Stationnement automobile
Habitation	<p>Logement :</p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher et une place par tranche de 60 m² au-delà. <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement <p>Dans le cas de résidences étudiantes et/ou personnes âgées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction, sans exiger plus de 1 place pour 3 chambres.
Bureaux	<p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 60 m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher <p>35% de la surface de stationnement est dédiée aux deux roues motorisés.</p>
Commerces, activités de service et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - La surface de stationnement doit être égale à 25% de la surface de plancher.
Hébergement hôtelier ou touristique	<ul style="list-style-type: none"> - La surface de stationnement doit être égale à au moins 25% de la surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Il est rappelé que la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques est obligatoire selon le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Stationnement deux roues motorisés : à l'exception des constructions à destination de bureau, 2% de la surface de plancher des constructions est dédié au stationnement des 2 roues motorisés.

6.3. Pour le stationnement des cycles, normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF. Pour les établissements scolaires la norme suivante s'applique :

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les primaires
- 1 place pour 3 à 5 élèves pour les lycées collèges et enseignement supérieur.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut inclure le rangement des poussettes.

Dans les constructions neuves à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, les stationnements vélo sont situés dans des locaux fermés au rez-de-chaussée, accessibles de plain-pied et dotés de systèmes d'attaches, leur accès est facilité le nombre de portes à passer est réduit au minimum, les espaces de dégagement/manœuvre sont prévus notamment pour les cycles de grande taille ("vélos cargos").

6.4. Dispositions particulières :

Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations en faisant appel aux dispositions prévues au code de l'urbanisme, par l'obtention ou la compensation des places de stationnements manquantes, dans un périmètre de moins de 200 m de la construction :

- Soit sous forme de concession dans un parc public de stationnement,
- Soit sous forme d'achat dans un parc de stationnement privé.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1. Disposition générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Cette voie doit avoir une largeur de 3m minimum.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :

- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité du trafic.

7.2. Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 3 m et être ouvertes à la circulation. En cas de voie terminant en impasse, celle-ci devra avoir une aire de retournement.

- En outre, elles devront s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- Toute voie nouvelle publique ou privée, créée après la date d'approbation du PLU, de plus de 100 mètres de longueur, doit prévoir les aménagements nécessaires à la pratique des modes doux, notamment cyclables, en cohérence avec le maillage existant à proximité dans un objectif de continuité.

7.3. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, de sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie.
- Les rampes d'accès nécessaires aux parcs de stationnement sous le niveau de la chaussée doivent présenter :
 - pour l'habitat individuel, une pente maximale de 5% depuis l'alignement sur une longueur de 3,5 m,
 - pour les autres destinations, les rampes d'accès comportent un pallier horizontal au niveau de la chaussée sur une longueur de 5 m.

ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ **Eaux usées**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

La zone UA correspond en grande partie au centre-ville.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UA1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces ainsi qu'à des activités artisanales, dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 1 000 m² et dans la mesure où ces activités sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UA 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UA2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

2.1. Linéaires commerciaux à préserver (au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique :

- sont interdits les changements de destination ou la création de locaux autres que :
 - les commerces et activités de services,
 - les activités artisanales.
- Un bonus de hauteur de 1m en rez-de-chaussée sera autorisé, augmentant la hauteur totale de la construction autorisée de 1m.

Les équipements d'intérêt collectif et services public ne sont pas pris en compte pour l'application de cette règle.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

3.1.2. Dispositions particulières :

En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée, sans être aggravée, en cas de travaux d'amélioration de ces dernières.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2. Hauteur des constructions

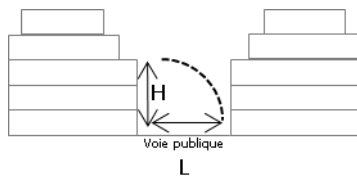
3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 12 m de hauteur de façade ;
- 15 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.



3.2.2 Dispositions particulières :

La hauteur totale de la construction pourra être augmentée de 1m conformément à l'article 1.2 offrant un bonus de hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », repérés sur le document graphique, présentant un local commercial ou artisanal en rez-de-chaussée.

Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

La façade sur rue des constructions devra être édifiée à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu), sauf pour les constructions d'habitation qui respecteront un retrait de 4 m en rez-de-chaussée sur les parties de façades comportant des baies principales.

Ponctuellement des lucarnes ou des accidents de toiture en saillie pourront être admis au dernier niveau de la coupe gabarit.

Un surplomb de la marge de recul ou du domaine public pourra être autorisé sous réserve :

- de ne pas faire une saillie de plus de 0,80 m. par rapport à la façade du bâtiment,
- que sa partie inférieure se situe à au moins 4,50 m. au-dessus du niveau du trottoir.

Les constructions mitoyennes à la zone UE devront respecter le linéaire de retrait des constructions mentionné au plan de zonage, lorsque celui-ci existe, imposant un retrait de 2m minimum des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- Pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...),
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la façade et la limite séparative mesurée horizontalement en tout point de la façade, H correspond à la hauteur de façade :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :

- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0.60 m par rapport au terrain naturel.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les façades des constructions non contiguës mesurées horizontalement en tout point de la façade.
- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons, et éléments de façades ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UA4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UA5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² d'espace vert.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 25 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UA8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone où sont implantés en grande majorité des immeubles d'habitation collective.

La zone UB contient deux secteurs :

- le secteur UB1 correspondant à la zone de plan masse de la Peupleraie
- le secteur UB2 correspondant à la zone de plan masse du secteur des Frères Lumières.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Dans une bande de terrain de 60m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont par principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Les services d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone, sont admises les constructions non interdites à l'article UB1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces ainsi qu'à des activités artisanales, dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 5 000 m² et dans la mesure où ces activités sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement,
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.
- L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UB 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 18 m de hauteur de façade,
- 21 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique

peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.2.2. Dispositions particulières

Les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée par le présent article pourront faire l'objet de travaux d'amélioration, d'aménagement ou de transformation dans leur structure et gabarit actuel.

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, la façade des constructions devra être édifiée à au moins 8 m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les bâtiments à l'alignement situés à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB1 et UB2, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives conformément aux règles de recul mentionnées ci-après.

Sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égal à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs lorsqu'ils font face à :

- Un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- Une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60m par rapport au terrain naturel.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Pour l'ensemble de la zone les constructions non contigus hors secteur UB1 et UB2 situés sur une même propriété doivent être implantés selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les constructions.
- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UB1, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°1) pour l'implantation des constructions.

Dans le secteur UB2 : se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan de masse n°2) pour l'implantation des constructions.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UB4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.4. Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UB5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre à haute tige par 100 m² d'espace vert.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est égal à 60 % de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 20 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des	X 0,3

techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	
---	--

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

Pour les parties délimitées au plan de zonage comme espaces paysagers à protéger il est rappelé que les travaux et occupations du sol admis ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de ces espaces.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UB8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie.

La zone comprend deux secteurs : UDa et UDb.

Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UD1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;
 - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

ARTICLE UD2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Non règlementée.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

En zone UDa et UDb :

Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, celui-ci pouvant être majoré jusqu'à 20% sur tout ou partie des constructions et ce malgré les règles, ci-dessous, concernant les niveaux de couronnement.

La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 m, de dalle à dalle.

Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire ou en cas de majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction, les constructions seront réalisées avec un niveau couronnement minimum en retrait d'au moins 1,50m de tout point des façades.

Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4.00 m sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3.00 m sous linteau minimum.

Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 m.

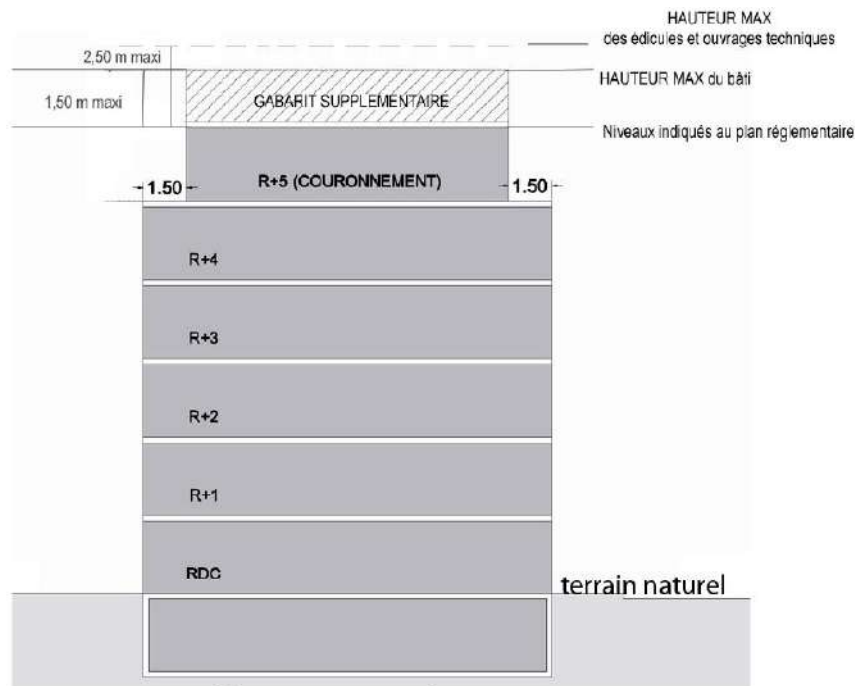
Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m50 calculée à partir du plancher haut du dernier étage, est toléré à condition que sa façade soit alignée et que son traitement soit similaire à celui de l'étage précédent. Ce gabarit peut être couvert.

Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 m le plafond du dernier niveau, hors gabarit supplémentaire mentionné ci-avant. (voir croquis suivants).

Les gabarits maximum des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du retrait du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article UD11- « L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ».

Principe du retrait du niveau de couronnement :

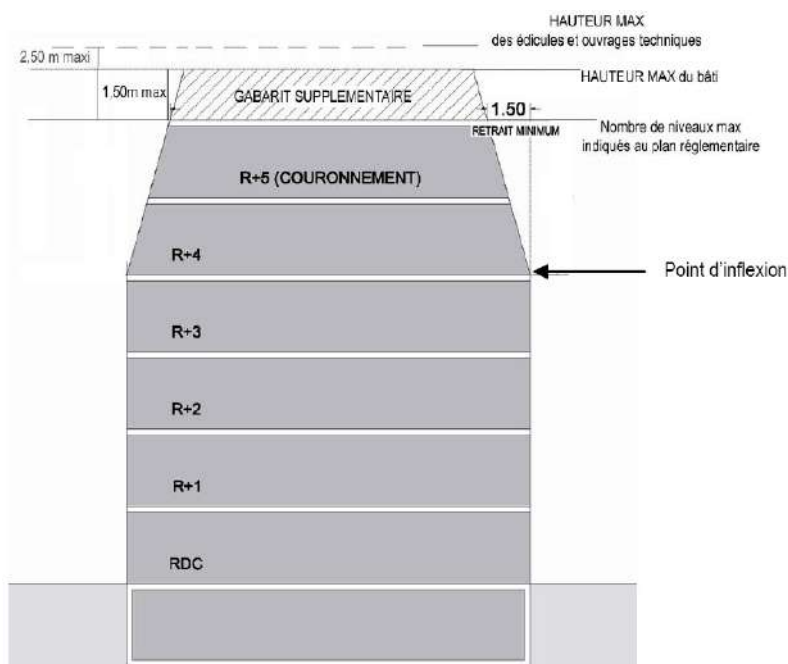
Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1.50 m minimum de tout point de toutes les façades, sauf majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction.



Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement

Principe de l'enveloppe continue

En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1m50 calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.



Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement

3.2.2. II - Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UDa

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements.

Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis.

En étage, la façade pourra être implantée en retrait afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisés si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...).

Les clôtures sont implantées à l'alignement.

En zone UDb

L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.

3.3.2. Cas particuliers :

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait pour permettre l'implantation des espaces extérieurs nécessaires à leur fonctionnement (cour de récréation, aires de livraison...). Ces espaces extérieurs seront alors délimités du domaine public par un dispositif de clôture ou de fermeture délimitant de manière précise la limite avec le domaine public.

Un surplomb du domaine public pourra être admis dans le cadre d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de la voie.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

En zone UDa

Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué au plan réglementaire.

Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 m, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif

Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

En zone UDb :

Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour tenir compte de la configuration des parcelles ou de la nature du sol,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

En zone UDa :

La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14.00 m. à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les "limites de constructibilité indicatives", permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

En zone UDb :

L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquée sur le plan réglementaire.

Les "limites de constructibilité indicatives", permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des ilots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.

3.5.2. Dispositions particulières

Les constructions et installations de services publics et d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. **Caractéristiques architecturales et paysagères**

Dans toute la zone, les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Ils doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures ou façade.

4.1.1. Aspect extérieur

De façon générale, l'architecture des immeubles devra conforter le caractère urbain du nouveau centre de quartier. Elle devra être de facture contemporaine et éviter tout effet de pastiche. Les façades latérales ou postérieures devront être traitées avec le même soin que les façades sur le domaine public.

Les matériaux nobles et pérennes seront privilégiés : pierre, brique, bois, verre, métal laqué ; les enduits seront de teintes claires et de finition lissée. Des éléments en béton architectonique pourront être utilisés.

Pour les surfaces enduites, les ravalements seront traités par des enduits fins talochés. Seront proscrits les enduits minces sur isolant.

Les niveaux d'attiques pourront présenter un traitement de façades ou des matériaux (bardages ou panneaux de bois, enduits de finitions lissées, ...) différents mais en harmonie avec les façades. Les édicules en toiture seront dissimulés et devront être invisibles depuis le sol.

L'emploi à usage définitif, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc... est interdit.

Les antennes paraboliques devront être collectives et être implantées en toiture.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur.

Les menuiseries en aluminium ou bois et les systèmes d'occultation différents des volets roulants seront privilégiés sur toutes les façades.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures à l'alignement seront traitées exclusivement en serrurerie sur une hauteur de 1,80 mètres. Un soubassement en maçonnerie est toléré quand le rattrapage de niveau le justifie. Ces hauteurs pourront être majorées jusqu'à 3 mètres, en ce qui concerne les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque le projet architectural le justifie.

- si des clôtures sont réalisées en limite séparative, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,60 mètres. Elles seront doublées de haies vives. Les clôtures type grillage à simple torsion sont interdites. Seront privilégiés les treillis soudés ajourés et végétalisés.

4.1.3. Accès

Les accès aux rampes de parking seront intégrés à l'architecture générale du bâtiment.

4.1.4. Les locaux de stockage des déchets

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts et fermés sur au moins 3 côtés accessibles depuis la voie publique pour le stockage des déchets. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5m².

4.1.5. Les antennes

L'installation des antennes visibles de la voie publique est interdite sur les façades, pignons, fenêtres et balcons.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

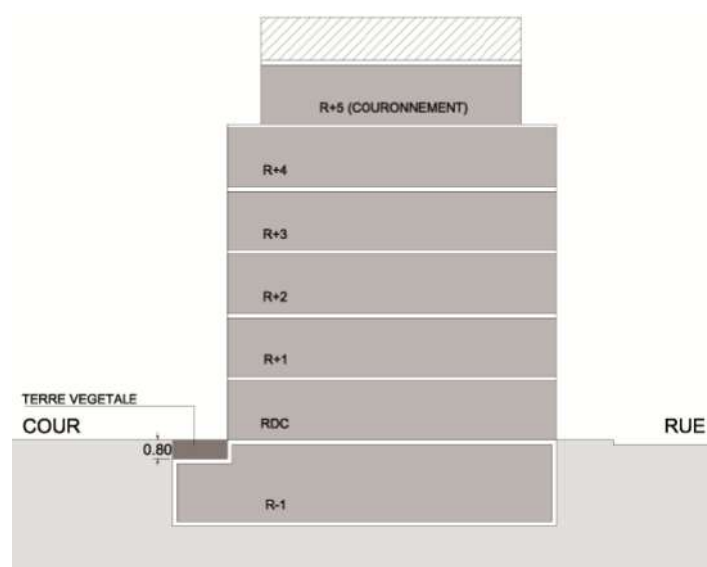
ARTICLE UD5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

En zone UDa :

- Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé.
- Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



- Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.

En secteur UDb :

- Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1^{er} étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.

5.1.1. Dispositions particulières :

Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujetties à ces règles.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UD6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UD7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UD8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de type pavillonnaire.
Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et à usage exclusif d'entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Dans une bande de terrain de 60m de largeur axée sur l'aqueduc, les constructions sont par principe interdites. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Les services d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UE1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées à des commerces dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 200 m²
- Les activités artisanales et bureaux, dans la mesure où leur degré de nuisance est jugé compatible avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement. (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du bâtiment réservé à l'habitation).
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité ;
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale ;

- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement ;

1.3. Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation).
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des OEillets, Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun à la rue des Violettes), Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'au Boulevard Jean Jaurés), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes).

ARTICLE UE2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder :

Pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² : 35% de la superficie du terrain.

Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 400 m² : 30% de la superficie du terrain.

3.1.2. Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,5 m de hauteur de façade ;
- 10m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum de 0,90 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'0,90 m de celui-ci.

3.2.2. Dispositions particulières :

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

La façade des constructions devra être édifiée à au moins 4m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) des voies publiques carrossables et en bon état de viabilité.

Au-delà de cette bande, à l'exception des annexes dont la hauteur n'excède pas 2,60 m, les constructions nouvelles sont interdites.

3.3.2. Dispositions particulières

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- Pour les commerces et les équipements publics
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions pourront être édifiées dans les conditions suivantes :

- si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 12 m les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 20 m une marge latérale au moins est obligatoire,
- si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 20 m les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", celui-ci devra être égal :

- à au moins 4,00 m, si la façade comporte des baies principales.
- à au moins 1,90 m dans le cas contraire.

La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés en limite séparative ne pourra excéder 15 m.

Pour les terrains d'angle la largeur du terrain est mesurée au droit de la construction, le plus petit des côtés est pris en compte.

3.4.2. Limites de fond de parcelle

Sur la limite formant fond de parcelle, les constructions devront être implantées en retrait.

Sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune", ce retrait devra être égal à au moins 8 m

3.4.3. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 12m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Les terrasses et balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospectifs lorsqu'ils font face à :

- Un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- Une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60m par rapport au terrain naturel.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospectif au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit égal :

- à au moins 8 m si la façade comporte des vues baies principales,
- à au moins 4 m dans le cas contraire.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UE4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UE5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées et traitées en espaces verts. Il sera exigé au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface plantée.
- En cas de création de parking aérien, les espaces verts seront plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.
- Les jardins potagers seront assimilés à des espaces verts.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est égal à 50% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 40 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt	X 0,5

d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UE8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, etc.

La zone UF contient un secteur, le secteur UFa correspondant à la zone d'activité des Prés et à la frange nord de l'A86.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UF1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent ;
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges ;
- Les constructions, dans une bande de terrain de 60 m de largeur axée sur l'aqueduc. Des dérogations peuvent être accordées sous réserve de l'adoption de mesures de protection de l'ouvrage. Le service d'Eau de Paris, direction de l'ingénierie et du patrimoine, doivent être consultés pour toutes constructions ou installations projetées dans cette bande de terrain.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UF1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement.
- Les habitations dans la mesure où elles sont indispensables à la surveillance et à la gestion des entreprises,
- En zone UFa l'amélioration des constructions existantes à destination d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UF2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UF3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1 Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UFa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15m de hauteur totale.

Dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7,50m de hauteur de façade ;
- 10m de hauteur totale.

3.2.2 Dispositions particulières

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5m de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) et pour les voies privées ouvertes à la circulation, de la limite tenant lieu d'alignement.

Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage sauf en cas d'impossibilité technique ou logistique. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal au tiers de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 m, ce minimum est ramené à 2,50 m pour le secteur UFa.

Lorsque la limite séparative correspondra à la limite d'une zone UE, les constructions seront édifiées en retrait de 2,50 m par rapport à cette limite séparative.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE UF4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UF5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de circulation seront obligatoirement plantées. Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige par 100 m² d'espace vert.
- Les parties de terrain frappées de recul seront également traitées en espaces verts.
- En cas de création de parking aérien, les aires de stationnement seront plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de terrain.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

Le coefficient de biotope par surface est égal à 30% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 15 % minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 15 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt	X 0,5

d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

- Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, les travaux d'amélioration des constructions existantes devront à minima conserver les surfaces d'espaces verts existantes avant travaux.
- De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé lorsque le terrain sera contigu à une zone destinée à l'habitation.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UF6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UF7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UF8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UG1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt et industriel
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les dépôts qui n'ont pas de rapport avec l'activité de la zone, les décharges.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UG1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- L'implantation d'installations classées dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances ou de l'environnement ;
- Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 60% de surface de plancher destinées à l'activité économique, hors secteur UGa ;
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
 - nécessaires à la vocation
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

Dans le secteur UGa :

- Les constructions destinées à des commerces et l'artisanat dont l'ensemble occuperait une surface de plancher au plus égale à 500 m² ;

1.3. Dispositions complémentaires

Compte tenu des inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote N.G.F. (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Avenue de la Liberté.
49,00 m.	au carrefour du Boulevard Pasteur avec la Rue Yvon
48,50 m.	Rue Voltaire, rue Jules Guesde

ARTICLE UG2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UG3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 65% de la superficie du terrain.

En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique », l'emprise au sol des constructions est limitée à 85% de la superficie du terrain concerné la disposition graphique.

3.1.2. Dispositions particulières :

En cas d'amélioration des constructions existantes, l'emprise au sol des constructions existantes pourra être conservée sans être aggravée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 m de hauteur de façade
- 18 m de hauteur totale

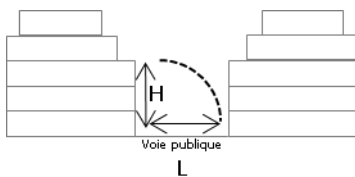
Dans le secteur identifié au document graphique général comme « secteur de hauteur spécifique » le long de l'avenue de la Division Leclerc, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 27m de hauteur totale.

Dans le secteur UGa, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 9 m de hauteur de façade ;
- 12 m de hauteur totale.

Le niveau d'attique des constructions devra respecter un retrait minimum d'1,50 m vis-à-vis des limites du plan des façades donnant sur rue et sur les cœurs d'îlots. Les pignons du niveau d'attique peuvent soit s'inscrire dans la continuité du plan des façades, soit s'inscrire en retrait d'1,50 m de celui-ci.

La hauteur des façades implantées à l'alignement des voies publiques (H) n'excède pas la largeur (L) de la voie sur laquelle elles s'implantent. L est mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant ou futur si un emplacement réservé figure au plan de zonage jusqu'à l'alignement opposé existant ou futur.



3.2.2. Dispositions particulières :

Dans une bande de transition de hauteur, d'une profondeur de 6m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser de plus d'un niveau la hauteur maximale de la zone UE (un niveau = 3m).

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

3.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

En zone UG, et en secteur UGa les constructions devront être édifiées, à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie ou pour les voies privées ouverte à la circulation de la limite en tenant lieu).

Les constructions devront respecter un retrait de 4 m en rez-de-chaussée pour les constructions d'habitation sur les parties de façades comportant des baies principales.

Lorsque celle-ci existe les constructions nouvelles devront être comprises au sein de la bande de constructibilité dessinée au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Les constructions mitoyennes à la zone UE devront respecter le linéaire de retrait des constructions mentionné au plan de zonage, lorsque celui-ci existe, imposant un retrait de 2m minimum des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes pourront être imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et pour permettre la préservation des arbres d'alignement identifiés au plan de zonage.

Sauf disposition contraire figurée au plan, les constructions à l'alignement situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau constitué par un pan coupé régulier de 5m de longueur. Cette dimension est portée à 7m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

Cependant ces pans coupés pourront être supprimés dans le cas d'une conception urbaine ou architecturale préservant la visibilité à l'intersection des voies.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Dans l'ensemble de la zone, constructions pourront être édifiées en limites séparatives latérales, ou en retrait. Les constructions seront implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En cas de retrait, sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci prend en compte les règles de prospect décrites ci-après. Pour l'application de celles-ci, L correspond à la distance entre la construction et la limite séparative, H correspond à la hauteur de façade:

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 6 mètres.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects. La longueur de chacun des pignons ou façades édifiés sur la limite séparative ne pourra excéder 20 m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 6 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de terrasse ou de balcon masquées par :

- un mur pignon, aveugle ou contenant des jours de souffrances, d'une construction implantée en limite séparative,
- une clôture en maçonnerie pleine d'une hauteur au moins égale à 2,60 m pour les terrasses surélevées au plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

Les terrasses et balcons, d'une hauteur de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel et dont l'aplomb est situé à moins de 4 m d'une limite séparative, devront disposer d'un dispositif fixe formant écran d'au moins 1,90 m de hauteur (mur ou parois translucides).

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Pour l'ensemble de la zone les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être implantées selon les règles de prospect décrites ci-après :

- En cas de façades comportant des baies principales : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.
- En cas de façades ne comportant pas de baie principale : la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'application des règles de prospect :

- L correspond à la distance entre les constructions.

- H correspond à la hauteur de façade de la construction la plus haute. Dans le cas de construction nouvelle s'implantant sur un terrain comportant des constructions existantes conservées, H correspond à la hauteur de façade de la construction nouvelle.

Les balcons et autres éléments de façades, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos, de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UG4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. **Caractéristiques architecturales et paysagères**

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. **Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UG5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

5.1. **Traitement des espaces libres**

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation par la replantation d'un arbre de haute tige est interdit.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.
- L'aménagement des espaces libres pour les constructions à destination d'habitation devra privilégier l'agrément des habitants.

5.1.1. Coefficient de biotope par surface

En zone UG : Le coefficient de biotope par surface est égal à 25% de l'unité foncière, uniquement traités en pleine terre.

En secteur UGa : Le coefficient de biotope par surface est égal à 40% de l'unité foncière.

Ainsi les parties de terrains traitées en espaces verts sont décomposées comme suit :

- 30% minimum de l'unité foncière traités en pleine terre
- 10 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts complémentaires

Le CBS se compose donc d'un pourcentage du terrain affecté à **l'espace vert de pleine terre (x1)** auquel s'ajoute un **coefficient d'espace vert complémentaire pondéré** en fonction du type de surface, comme suit :

Espaces verts de pleine terre	X 1
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm	X 0,7
Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 50 cm et inférieure à 80 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées intensives à fort intérêt d'une épaisseur de terre de plus de 30 cm	X 0,5
Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre de moins de 30 cm	X 0,3
Pour les surfaces de murs végétalisés (à l'exception des techniques hors sol qui ne sont pas prises en compte), les liaisons douces perméables ou parcs de stationnement semi-perméables	X 0,3

5.1.2. Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. **Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UG6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UG8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UN

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UN1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, au bureau, à l'industrie, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière et à l'entrepôt,
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées,
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des ressources ou des gisements naturels.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UN1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions, les ouvrages et aménagements liés aux équipements d'infrastructures qui ne trouvent pas leur place en zone d'urbanisation ou qui ne sont nécessaires à la vie ou à l'activité de la zone,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien,
- Les installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des services publics ou des services d'intérêt collectif,
- L'habitat directement lié au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées

ARTICLE UN2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UN3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

3.2.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'emprise au sol des constructions.

3.2.2. Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Dans le secteur UN, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 16m de hauteur de façade ;
- 18m de hauteur totale.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.2.2. Cas particuliers :

Ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que (châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, etc...)

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.3.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait ou de recul celui-ci devra être égal :

- sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune" à au moins 4 m si la façade ou le pignon comporte des baies principales
- à au moins 1,90m si la façade ne comporte pas de baie principale.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le secteur Charcot-Zola, se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UN4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UN5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.
- **10% au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.**

Dispositions particulières

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UN6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UN7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UN8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UZ

Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté dite « CHARCOT-ZOLA ».
Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UZ1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations à usage industriel ou d'entrepôts ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UZ1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage au point de vue des nuisances et de l'environnement ;
- Les commerces à la condition d'être en rez-de-chaussée.
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
 - liées directement à des commerces de détail ou de proximité,
 - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
 - nécessaires à la vocation de la zone
- Dans tous les cas, lesdites installations admises devront être compatibles avec le voisinage au point de vue de leur exploitation, de leur aspect, des nuisances générées et de l'environnement.

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien.

ARTICLE UZ2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'emprise au sol des constructions.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour la hauteur maximale des constructions.

La hauteur plafond rattachée à l'altitude de la voirie prise à l'axe des bâtiments est de 18 mètres.

Le nombre de niveaux est inscrit au plan masse réglementaire.

3.2.2. Dispositions particulières:

Les ouvrages techniques, édicules et autres superstructures en toiture sont exclus du calcul de de la hauteur. Pour les constructions nouvelles ils ne pourront excéder de plus de 2.50 m la hauteur totale. Pour les constructions existantes, ils ne pourront excéder de plus de 2.50m la hauteur existante.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Les annexes et constructions autorisées en fond de parcelles ne pourront excéder une hauteur de 3,20 m dans la mesure où sa hauteur sur la limite séparative n'excède pas 2,60 m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Le nu des façades de toute construction doit être implanté conformément au plan masse réglementaire, sauf les escaliers, murs de soutènement, rampes de souterrain.

Les saillies par rapport aux règles d'implantation graphique (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Les décrochements ou retraits de façade sont autorisés dans une limite de 2 m.

Les bâtiments implantés autour de la place auront, pour leur façade donnant sur ladite place, un retrait en Rez-de-chaussée de 1,50 m minimum par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de masse réglementaire.

3.3.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,60 m de hauteur,
- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse) pour l'implantation des constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur de la construction existante ; dans ce cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15m.

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Se reporter aux indications portées sur le document graphique (plan masse n°3) pour l'implantation des constructions.

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être à une distance d'au moins 8m. Cette distance peut être réduite lorsque les bâtiments sont reliés entre eux par des loggias ou des balcons, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3.5.2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UZ5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbre sans compensation par la replantation de sujet équivalent est interdit.
- Au moins 50% des parties de terrain non construite en superstructure et non occupées par les aires de stationnement et de desserte au sol seront plantés, et ce à raison au minimum d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comporteront au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de stationnement.
- Les dalles de couverture des parkings, les terrasses des magasins, de locaux industriels, etc. pourront être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'une épaisseur de 0,50 m minimum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UZ6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UZ7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UZ8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

REGLEMENT DE LA ZONE UX

Cette zone correspond au secteur dit du Delta.

Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les campings et stationnement de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Sont admises les constructions non interdites à l'article UX1.1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation et à leur entretien ;
- Les installations et travaux divers s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Toutes les constructions dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec la salubrité ou à la sécurité publique et ne provoquent pas de nuisance pour l'environnement.

ARTICLE UX2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit au moins être égale à la différence d'altitude entre les deux points.

L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

3.3.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

3.4.1. Dispositions générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

3.4.2. Cas particuliers :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie ou d'intégration urbaine avec les constructions existantes sur le parcellaire voisin,
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1. Champs d'application :

Les bâtiments non contigus situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 4 mètres.

Les distances fixées ci-dessus pourront être réduites pour les façades opposées d'une même construction, il en sera de même en cas de projet présentant des particularités architecturales.

3.5.2. Dispositions particulières

Dans le cas de bâtiments annexes à usage de tri sélectif, de garage à vélos et de local d'entretien d'espace vert ou d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation par rapport aux autres bâtiments existants ou projetés sur la propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UX4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

4.2. Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

4.3. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UX5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum. Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire. Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.
- **15% au moins de la surface du terrain seront conservés en espaces verts de pleine terre.**

Dispositions particulières :

Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle de surface minimale d'espaces verts pour les travaux d'amélioration de ces dernières, à l'exception des constructions ou parties de constructions dédiées à l'usage de garages automobiles. Les surfaces d'espaces verts seront la résultante des surfaces non utilisées par l'emprise au sol des constructions existantes modifiées et des stationnements nouveaux engendrés.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE UX6 : STATIONNEMENT

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UX7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

ARTICLE UX8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes aux zones urbaines.

TITRE 3 : DISPOSITIONS DE LA ZONE AGRICOLE

REGLEMENT DE LA ZONE A

La **zone A** correspond à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone A, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La zone A comprend 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) :

- Ad : le site de la déchetterie

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A (hors secteur), sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, aménagements et extensions à destination agricole, notamment les serres de productions agricoles, horticole ou maraîchères, soumises ou non, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont situées au-delà de la distance réglementaire d'éloignement de toute construction destinée à l'habitat ou des limites des zones urbanisées (périmètre de réciprocité agricole).
- L'aménagement, la réfection et l'évolution des constructions d'habitation existantes, dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes à la condition que l'emprise au sol supplémentaire créée ne dépasse pas 30m² au total et soit située dans un rayon de 50m au maximum de l'habitation existante.
- Les divers ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eau, gaz, électricité, télécommunication, etc...).

- Les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, leurs réseaux souterrains et les émergences techniques nécessaires à leur exploitation ou entretien.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Dans le secteur (Ad), STECAL activités (gestion de la déchetterie) :

- les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de la déchetterie, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

ARTICLE A2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

- Pour les constructions à usage agricole (notamment serre de production) : non règlementée.
- Pour les constructions d'habitation existantes : l'emprise au sol créée ne doit pas dépasser, au total, 30% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Pour les annexes, celles-ci ne doivent pas dépasser 30 m² d'emprise au sol.
- Pour le secteur Ad (STECAL déchetterie) : l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Dispositions générales (A et Ad) :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 10m au faîtage.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales:

Sauf dispositions particulières au plan, aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté. Cette disposition est également applicable aux serres.

3.3.2. Dispositions particulières :

Ce recul ne sera pas imposé pour les ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, ...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait devra être ou moins égal à 10m pour les bâtiments d'habitation (cas des extensions) et 2,5m pour les autres constructions.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé

4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

4.1.1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone.

Dans toute la zone les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade, sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec le bâti (dans le volume du toit, en respectant la symétrie des ouvrants, etc...).

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

4.1.2. Cas des constructions d'habitations existantes et leurs annexes

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble (aspect de matériaux et couleur). Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Cette disposition est également applicable pour les clôtures.

4.1.3. Cas des constructions liées aux équipements

Les règles concernant les caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures définies ci-après pourront être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment pour des raisons liées au fonctionnement et à la sécurité des établissements.

4.1.4. Les clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront dépasser une hauteur totale de 2m en dehors des piliers qui pourront atteindre 2,60m. Elles ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90m de hauteur (non compris les piliers).

Sont interdits les murs constitués de plaques préfabriquées pleines ou ajourées en béton, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. La protection des plantations existantes sera assurée au maximum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE A6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel d'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors des voies publiques. Il en sera de même du matériel d'exploitation.

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, carrossable en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, etc...D'autre part les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ Eaux usées

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en

aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h.. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental présenté en annexe, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

TITRE 4 : DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle qui est constituée d'espaces, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.

A Fresnes, les zones naturelles correspondent à des zones de grands espaces verts et de loisirs, gérés de manière écologique, Parc des Prés et Parc des Aulnes, situés le long des vallées urbaines de la Bièvre et du Ru de Rungis.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2. Types d'activités, destinations et sous destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous conditions :

- En dehors des Espaces Boisés Classés, Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : tels que :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - les équipements liés à l'hygiène et à la sécurité tels que sanitaires et postes de secours ;
 - Les aires de stationnement à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
- L'extension et la rénovation des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant la date d'approbation du PLU et compatibles avec la vocation naturelle et récréative de la zone.

- Les constructions, installations, aménagements et travaux à vocation d'équipements collectif ou d'intérêt public et les installations techniques nécessaires à la gestion de la voirie et des réseaux, dès lors qu'ils font l'objet d'un traitement paysager de qualité.

ARTICLE N2. MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1. Emprise au sol

Pour les constructions nécessaires à la gestion des parcs, activités récréatives et de la fréquentation du public, l'emprise maximum autorisée est de 30m² d'emprise au sol.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5m au faîtage ou à l'acrotère.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Dispositions générales:

Aucune construction ne sera admise en bordure d'une voie à moins de 10 m de l'alignement actuel ou projeté.

3.3.2. Dispositions particulières :

Ce recul ne sera pas imposé pour les ouvrages et installations techniques indispensables au fonctionnement, à l'exploitation ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, télécommunication, ...).

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales :

Les constructions devront être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait devra être au moins égal à 2,5m.

3.4.2. Dispositions particulières :

Des dispositions différentes aux règles du présent article pourront être autorisées ou imposées:

- pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales,
- pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...).

3.5. **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

ARTICLE N4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone.

Dans toute la zone les panneaux solaires sont autorisés. Leur installation en toiture ou en façade, sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec le bâti (dans le volume du toit, en respectant la symétrie des ouvrants, etc...).

Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone en étant perméable au passage de petite faune.

4.2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. **Traitement des espaces libres**

Les espaces libres des parcs doivent être aménagés et entretenus selon une composition paysagère, adaptée à l'échelle du terrain et en assurant une valorisation écologique des sites (réouverture de la Bièvre, renaturation du ru de Rungis, présence de zones humides). La protection des différentes strates de plantations existantes sera assurée au maximum.

5.2. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones.

5.3. Espaces paysagers à préserver (EPP), au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.4. Alignements d'arbres intéressants d'un point de vue écologique, paysager et hydraulique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.5. Arbres remarquables ponctuels, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.6. Les mares et Zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Voir dispositions communes à toutes les zones

5.7. Les cours d'eau à protéger

Voir dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE N8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

8.2. Assainissement

La compétence assainissement (eaux usées et eaux pluviales) est désormais partagée entre l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre pour la collecte, le Conseil Départemental du Val-de-Marne pour le

transport, et le SIAAP qui est chargé du traitement des eaux qui aboutissent aux stations de Valenton, Seine Amont, Seine Centre et Seine Aval.

Tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques aux réseaux publics d'assainissement (contrairement aux eaux usées non domestiques et eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation).

NB : les activités générant des eaux usées assimilées domestiques ont un droit de raccordement au réseau mais la collectivité compétente en collecte peut leur imposer des prescriptions techniques (ex : prétraitement).

Dans le cas où un raccordement à un réseau public d'eaux usées est impossible, à l'appréciation du service compétent, les autorisations de construire ne seront pas délivrées.

Pour toutes les constructions, qu'il s'agisse de réalisations nouvelles, d'extension ou de rénovation, le réseau d'eaux usées ne doit en aucun cas recevoir les eaux pluviales. De plus, aucune eau usée ne doit être connectée au dispositif de gestion des eaux pluviales.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau public respectera les dispositions du règlement de l'assainissement du propriétaire du dit réseau, à savoir : le Schéma Directeur Départemental d'Assainissement 2008-2020 (SDDA) et ses prescriptions exposées dans le zonage pluvial départemental et dans le Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (RSDA) approuvés par délibération le 19/05/2014) ou les schémas directeurs et règlements d'assainissement de l'EPT 12 - Grand-Orly Seine Bièvre ou du SIAAP. Ces documents sont présentés en annexe du PLU.

▪ **Eaux usées**

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau public en aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

Tout raccordement et/ou déversement d'eaux usées domestiques et assimilées domestiques, d'eaux usées non domestiques et d'eaux pluviales au réseau public doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le propriétaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

Aucune construction, sans dérogation possible, n'est autorisée à l'aplomb des ouvrages d'assainissement structurants, collecteurs départementaux et interdépartementaux.

▪ **Eaux pluviales**

En accord avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre, pour chaque nouvelle construction ou rénovation, le principe général est de ne pas rejeter les eaux pluviales dans le réseau public pour toutes les pluies courantes, autrement dit les pluies inférieures à 8mm en 24h.. Pour la pluie de référence de période de retour décennale, par application du zonage pluvial départemental présenté en annexe, les eaux pluviales rejetées au réseau public départemental auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée. Le règlement d'assainissement local et le zonage pluvial départemental limitent le débit de fuite en sortie de terrain d'assiette de l'opération, pour des pluies de période de retour préconisée à la pluie décennale (valeur usuelle), à 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ou le ru de Rungis et 8 L/s/ha pour les autres exutoires.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité des premiers décimètres du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières,...). S'il s'avère que l'infiltration est non recommandée ou contrainte, il conviendra d'étudier la rétention des 8 premiers millimètres de pluie (infiltration diffuse limitée, éva-transpiration, réutilisation), et la réduction des surfaces actives du bassin versant (utilisation de revêtements poreux, par exemple). Les projets concernant ces dispositifs techniques seront transmis pour avis au gestionnaire du réseau concerné.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

8.3. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.





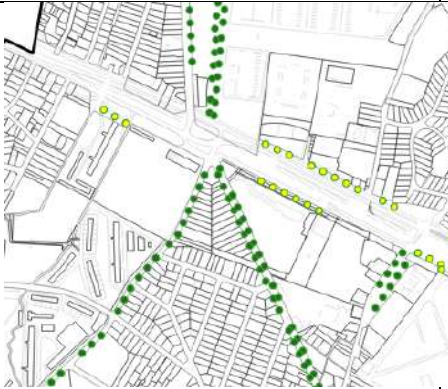

TITRE 5 : ANNEXES DU REGLEMENT







ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES







Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L151-41 du Code de l'Urbanisme) :

N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	5407	Boulevard Pasteur	Elargissement de voirie pour la réalisation de pistes cyclables	Commune
2	396	Rue de Wissous	Elargissement de voirie pour sécurisation des piétons	Commune
3	1671	Bièvre	Création d'un sentier et promenade de la Bièvre	Commune
4	3774	Rue Frédéric Mistral	Elargissement de voirie	Commune
5	806	Rue Henri Barbusse	Elargissement de voirie	Commune
6	850	Aqueduc	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton	Commune
7	2420	Parc du Moulin de Berny	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berny	SIAAP

ANNEXE 2 : LISTE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Localisation	Descriptif / Essence	Photos
	<p>AL 1- Avenue de la Liberté</p> <p>Simple alignement de ginkgo biloba dit aussi arbre aux 40 écus.</p> <p>C'est la plus ancienne famille d'arbres connue, arbres à croissance assez lente</p>	
	<p>AL 2 -Allée des Thuyas</p> <p>Mail d'arbres structurant et ordonné, « à la française » (triple alignements)</p>	
	<p>AL3 - Avenue de la Division Leclerc</p> <p>Simple alignement de Tilleuls.</p> <p>Positionnement en façade urbaine (entrée de ville)</p>	

	<p>AL 4 - Avenue de la Paix</p> <p>2 petites séquences : aménagement récent Charcot Zola et façades des immeubles collectifs (diversité d'essences).</p>	
	<p>AL 5 - Avenue de Stalingrad</p> <p>Double alignements d'arbres, platanes</p>	
	<p>AL6 - Avenue de la République</p> <p>Double alignements d'arbres, marronniers taillés en marquise qui soulignent la perspective sur la vallée depuis le centre-ville</p> <p>Un projet de renouvellement des plantations arborées le long de cet axe est mené par le Conseil Départemental à la date d'approbation du PLU, les marronniers seront remplacés par des Charmes afin de diversifier la gamme végétale locale.</p>	

	<p>AL 7 - Rue Henri Barbusse</p> <p>Mail d'arbres (4 alignements) puis double alignements – Essences mixtes (catalpa, érables pourpre, bouleaux ...)</p>	
	<p>AL8 - Boulevard Pasteur</p> <p>Alignement simple uniquement sur un côté de la voirie.</p>	
	<p>AL9 - Promenade du Barrage</p> <p>Simple alignement de peupliers, en bordure du quartier de la Peupleraie, rappelle l'existence et proximité de la Bièvre</p>	



AL10 - Avenue du 8 Mai 1945

Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise



AL 11- Boulevard Jean Jaurès

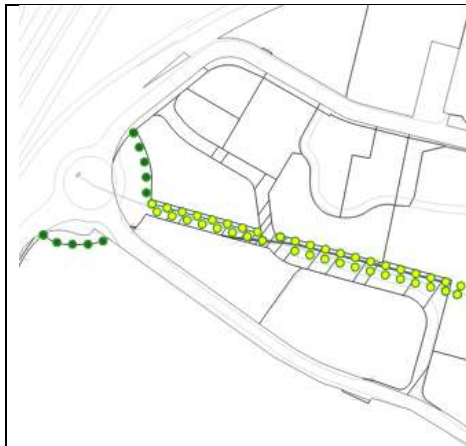
Double alignement discontinu de marronniers taillés en marquise



AL 12 - Rue Auguste Daix

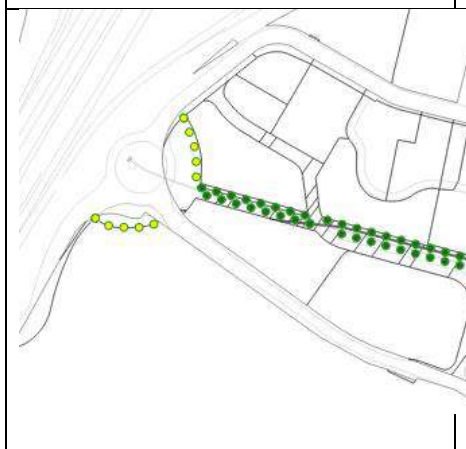
Double alignement récent de cerisiers à fleurs (Prunus Serrulata)





AL 13 – Promenade de l’Aqueduc

Mail d’arbres associé à un cheminement piétons au sein de la zone d’activités du Parc Médicis



AL 14 - Avenue du Parc Médicis

Alignement d’arbres concentriques (peupliers) qui vient souligner le regard de l’Aqueduc de la Vanne.



ANNEXE 3 : ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI REMARQUABLE REPERES AU TITRES DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

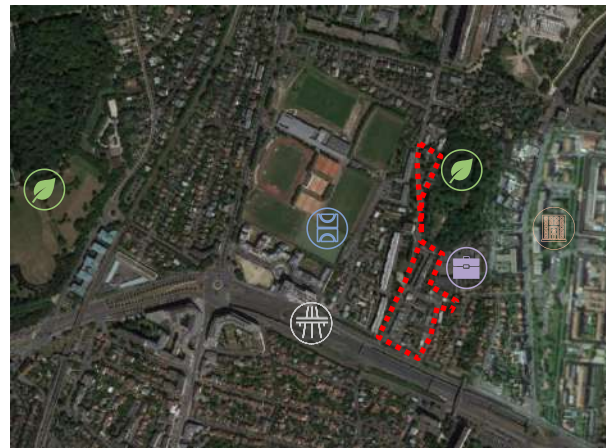
Ensemble urbain remarquable du Quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry

LOCALISATION :

Situé à la limite ouest de la commune de Fresnes, au sein de la Vallée de la Bièvre, le quartier d'habitations Avenue du Dr Schweitzer / Avenue Saint-Exupéry bénéficie d'une bonne situation à 5 min à pied de la Croix de Berny et 15 min du Parc de Sceaux.

Longé au sud par l'autoroute A86, sa très bonne accessibilité routière est complétée par la proximité d'arrêts de lignes de transports en commun structurants : la station du RER B « La Croix de Berny » et l'arrêt « Dr Ténine » du TVM.

Intégré au quartier multifonctionnel des Prés, le lotissement compte à proximité la Zone d'Activités des Prés, ainsi que le Parc des Prés de la Bièvre, partie intégrante de la Trame Verte et Bleue et véritable respiration dans le tissu urbain fresnois.



CARACTERISTIQUES GENERALES :

Le lotissement compte 54 maisons en série aux caractéristiques architecturales initialement identiques et dont les variations sont issues d'évolutions récentes. Les maisons présentent le plus souvent une façade d'environ 5m et une profondeur de 7m à laquelle s'ajoute 3m pour le redent que forment les garages. La hauteur est limitée à R+1. Les maisons ont ainsi un gabarit de petites maisons de villes avec une surface de 100m², garage compris. La forme est simple et géométrique et ne présente pour décorum que le redent formé par le garage.



Les enduits sont principalement minéraux et présentent des tons ocres déclinés du blanc à la teinte brique. Les volets étaient initialement des volets pliants même si les volets roulants sont de plus en plus présents.

Les toitures ont un profil en monopente avec une inclinaison très faible (moins de 30°) et les matériaux de couverture sont de type shingle. La visibilité depuis la rue des façades arrière a conduit à leur uniformisation, au même titre que les façades avant.

PHOTOGRAPHIE :



MOTIF DE L'INTERET ARCHITECTURAL :

Marquant la limite ouest de la ville de Fresnes, le lotissement des Avenues Saint-Exupéry et du Dr Schweitzer représente un tissu urbain original au sein la commune et du patrimoine bâti de la banlieue parisienne. Construit dans les années 1950-1960 à destination des classes moyennes et ouvrières, il constitue aujourd'hui un exemple de pavillons modernes qui diffèrent des pavillons dits « traditionnels » généralement construits dans les extensions urbaines. Cette opération de lotissement présente une harmonie de forme urbaine et architecturale qui mérite une attention particulière.

Par ailleurs, ce quartier offre aujourd'hui une atmosphère paisible, chaleureuse et même bucolique qui participe de la richesse et de la diversité des formes et des ambiances urbaines à Fresnes qu'il convient de préserver.

GRANDES CARACTERISTIQUES DE LA MORPHOLOGIE URBAINE

Système parcellaire et bâti

Conformément aux caractéristiques du lotissement, les habitations Avenue du Docteur Schweitzer et avenue Saint-Exupéry présentent un parcellaire relativement uniforme avec des lots de petite taille entre 110 et 240 m² formant des parcelles en lanière.

L'organisation du bâti sur la parcelle est également uniforme avec une implantation des maisons formant un alignement avec un recul de 4 mètres depuis la voirie et de 7 mètres minimum à l'arrière de la parcelle. Le redent que constitue le garage, sur les parcelles qui en bénéficient, réduit le recul à 4 mètres.

Toutes les maisons sont mitoyennes sur les deux limites séparatives, créant ainsi des maisons en rangée. Le redent permet, sur l'avenue du Docteur Schweitzer, de rompre la monotonie des rangées de maison tout en rythmant la façade arrière. Les reculs à l'avant et en fond de parcelles laissent place à des espaces libres souvent végétalisés à l'avant et parfois minéralisés en fond de parcelle. Cette double présence d'espaces libres rompt avec la densité induite par la mitoyenneté et permet une transition travaillée entre la propriété privée et l'espace en dehors de la parcelle.

Système viaire

Le système viaire s'organise autour des deux axes principaux : l'avenue Saint-Exupéry qui borde l'ouest du lotissement et l'avenue du Docteur Schweitzer, voie en impasse qui dessert une partie des maisons du lotissement à l'avant et en fond de parcelle. La forme de cette avenue en fer à cheval à laquelle s'insèrent plusieurs sous-impasses isole le lotissement du trafic routier, notamment de l'A86 toute proche.

Cette voie sans issue et en partie à sens unique limite le passage des flux qui ne sont pas à destination du lotissement et garantit la tranquillité du voisinage et une certaine intimité.

Le réseau viaire est complété par un réseau de cheminements doux qui facilite la bonne circulation des piétons au sein du lotissement.

Espaces verts

En dehors des jardins et arrière-cours privés et arborés, le lotissement compte deux espaces verts appartenant à la copropriété. Intégrés aux impasses, ceux-ci sont à l'abri de la circulation automobile et forment des « cœurs d'ilots » de verdure de qualité.

Ils sont à protéger.

Toutes ces raisons nous amènent à édicter des règles particulières sur ce quartier, définies à l'art4 des dispositions communes à toutes les zones.

Éléments singuliers de patrimoine bâti remarquable

1) L'ÉGLISE SAINT-ELOI

L'église Saint- Eloi est située à l'intersection de la place Pierre et Marie Curie et de la rue du Docteur Maurice Ténine.



Vue de l'église Saint-Eloi de la rue du docteur Maurice Ténine



Vue du transept et de la nef de l'église Saint-Eloi



Vue du portail de l'église Saint-Eloi

De style roman, l'église a été construite au XIIe siècle et elle a été restaurée au XIXe siècle. L'édifice est de plan carré, en croix latine, comprenant une nef et un transept. Ce dernier forme une croix avec le corps longitudinal (la nef).

Le portail d'entrée est composé d'une porte rectangulaire, d'un oculus et d'une plaque en arc-plein cintre. Il est adossé à une tour carrée de trois niveaux.

Les murs sont recouverts de pierre de meulière qui est le matériau de construction de la région. Ils sont soutenus par de larges contreforts en pierre et sont percés par des baies en arcs plein-cintre de forme simple, jumelées ou triplées.

Un sculpteur contemporain a décoré l'ensemble en installant des sculptures aux motifs floraux sur les percées et en inscrivant une scène de la bible sur une plaque.

Le couverture de l'église est en ardoise et de deux pentes pour la nef et le transept. Le toit de la tour carrée est quant à lui de quatre versants.

Préconisation :

- ▶ L'aspect des façades doit être conservé dans son état actuel.
- ▶ La forme des toits de (deux à quatre pentes) et leurs recouvrements en ardoise seront maintenus.
- ▶ Des travaux, visant à améliorer l'esthétique et le fonctionnement du bâtiment, pourront être déclarés obligatoires par l'autorité municipale.
- ▶ Les bâtiments modernes construits autour du monument ne devront pas gêner la perspective vers l'église de la rue du Docteur Maurice Ténine.
- ▶ Les espaces publics autour de l'édifice pourraient être aménagés : pavage au sol, aménagements paysagers, installations de panneaux indicatifs,....

2) LA MAIRIE

Située à proximité de l'église Saint-Eloi ce bâtiment est une ancienne école qui abrite aujourd'hui la mairie.



Vue de la mairie de la place de l'église

L'édifice constitue une forme de «T» à l'envers, soit de deux corps de bâtiments rectangulaires. Le premier est parallèle à la place de l'Eglise et le deuxième est accolé derrière, perpendiculairement. Le bâtiment est imposant, réparti sur trois niveaux d'élévation et divisé en trois travées avec une avancée centrale où se situe l'entrée.



Détails de la façade principale de la mairie



Détail de l'horloge de la mairie

La façade principale est recouverte en pierre de meulière et le toit à la Mansarde est en tuile. Le décor architectural est élaboré avec des linteaux de brique au-dessus des baies et des chaînages d'angles aux extrémités des murs du bâtiment central. L'ensemble est surplombé par une horloge.

Préconisations :

- ▶ Les extensions ou modifications du bâtiment pourront intervenir dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ Le recouvrement de la façade principale en pierre de meulière, en brique et en pierre devra être préservé.

- ▶ Le toit à la Mansarde et le recouvrement en tuile sera conservé.
- ▶ La forme des fenêtres à croisillons surmontées d'un arc en plein-cintre sera maintenue ainsi que les éléments de décorations : linteaux de brique et de pierre, corniche....

3) LES MAISONS DE VILLE

Maison de ville au N° 20 rue du Docteur Maurice Ténine

Grande maison bourgeoise située en retrait de la voie et clôturée par un grand mur de pierre.

Le bâtiment est très imposant, composé d'un corps rectangulaire de trois niveaux d'élévation avec un attique et réparti sur six travées.

La façade est élégante, recouverte d'un enduit de teinte claire et les fenêtres rectangulaires possèdent des volets battants de couleur beige et celles des étages des garde-corps en fer forgé.

L'entrée de la maison est marquée par la présence d'un auvent en fer forgé au-dessus de la porte principale.

Le toit est en ardoise.



Façade principale de la maison bourgeoise



Détails de la porte d'entrée et du auvent de la maison



Détails de l'entrée de la maison

Maison de ville : N°22 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison située à l'alignement de la rue du Docteur Maurice Ténine et mitoyenne.

Elle est composée de trois corps de bâtiments avec un corps central moins large et plus haut que les deux autres. Le bâtiment est réparti sur deux niveaux d'élévation, le rez-de-chaussée des deux corps de bâtiments a été transformé en garage et en commerce.

L'enseigne de la boutique ne s'intègre pas avec la façade qui a été enduite de peinture de couleur ocre et blanche.

Le toit est à deux versants en tuile.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et des toits en tuile de la maison

Maison de ville : N°30 rue du Docteur Maurice Ténine :

Maison bourgeoise située dans la partie centrale de la rue du Docteur Maurice Ténine.

Elle est implantée en retrait de la voie, on y accède par un portail d'entrée qui donne sur une petite cour intérieure en avant du bâtiment. La clôture en pierre constitue un alignement sur voie.

La construction est composée de deux corps de bâtiments. Le principal corps est situé au fond de la cour et le deuxième est latéral avec façade sur rue.

Les façades sont enduites de peinture de couleur claire avec fenêtres rectangulaires et volets blancs. Les toits sont en ardoise, à deux versants.



Façade principale de la maison



Détails de l'étage et du toit en ardoise de la maison



Détails du portail d'entrée de la maison

Préconisations concernant les maisons de ville :

- ▶ L'implantation des maisons en retrait ou à l'alignement sera préservée ainsi que les clôtures sur voie.
- ▶ La hauteur des maisons sera maintenue.
- ▶ Les éléments d'architecture traditionnelle seront conservés et restaurés :
 - murs d'enceintes et les portails marqués par des piliers ;
 - la forme des toits et la couverture en tuile ou en ardoise ;
 - les fenêtres rectangulaires (plus hautes que larges) et les garde-corps ;
 - la couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade ;
 - les matériaux de recouvrement des murs ;
 - la couleur des enduits ;
 - l'enseigne commerciale (maison N°22 rue du Docteur Maurice Ténine) devra s'intégrer avec le reste de la façade.
- ▶ L'aspect entre les extensions et les parties de bâti plus anciennes devra respecter une certaine homogénéité.

4) LA FERME DE COTTINVILLE

La ferme de Cottinville est située rue du Docteur Maurice Ténine et a été construite au XVIII^e siècle.



Façade principale de la ferme de Cottinville



Cour intérieure de la ferme de Cottinville

Le bâtiment a été radicalement encastré par la construction d'immeuble tout autour et accueille aujourd'hui une école nationale de musique et un écomusée.

La ferme est composée de trois corps de bâtiments organisés autour d'une cour carrée non fermée. La volumétrie des constructions est variable, d'un à deux niveaux d'élévation avec combles aménagés. Elle correspond aux différentes fonctions de la ferme : espace habitable, grange, écurie.

La façade donnant sur la rue du Docteur Maurice Ténine est dégradée mais les bâtiments à l'intérieur sont en bon état.

Les murs des façades sont en pierre. Ils sont percés par des fenêtres rectangulaires, comprenant pour certaines d'entrées-elles des volets battants de couleur marron et des garde-corps en fer forgé.

Les toits sont à deux versants en tuile et on note la présence de lucarnes engagées à fronton.

Préconisations :

- ▶ Préserver l'implantation à l'alignement sur rue.
- ▶ Les toits à pentes et en tuile seront maintenus.
- ▶ Les façades pourraient être restaurées en respectant l'aspect originel.
- ▶ Les extensions (même contemporaines) seront possibles dans la mesure où elles s'intégreront au bâti existant.
- ▶ La cour intérieure et son pavement seront préservés.
- ▶ L'entrée de la ferme pourrait être aménagée : traitement des espaces publics (pavage au sol, trottoirs), aménagements paysagers, panneaux d'affichages indiquant l'entrée de l'édifice et rappelant l'histoire du bâtiment.
- ▶ Il faudra veiller à ce que les futures extensions ne viennent pas rompre l'homogénéité architecturale.

5) LES ENSEMBLES D'ARCHITECTURE MODERNE

Résidence de la Peupleraie

Localisation : V 80 à 82, V 84, V 87 à 89, V 90 à 93, V98 et 104, V 99 à 101-V113-114-132 à 135, V 106-107, V 109 à 111 – Boulevard Pasteur, rue du Docteur Emile Roux

Epoque de construction : 1955

Caractéristiques : La Résidence de la Peupleraie, conçue par les architectes Marcel Roux et Charles Thomas en 1955, est issue du mouvement des Castors. Elle est composée d'immeubles collectifs de grande hauteur et d'une série de pavillons en bande, situés au cœur de grands espaces verts paysagers ouverts au public. La résidence a fait l'objet d'un classement au label Architecture Contemporaine Remarquable en 2008.

Les immeubles sont caractérisés par leurs lignes simples, leurs expositions multiples ainsi que la conception en duplex des grands appartements.

Les pavillons sont caractérisés par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses.

Maisons en bande de la Résidence de Tourvoie

Localisation : parcelle– O 219 – boulevard Jean Jaurès

La résidence de Tourvoie comporte un ensemble de maisons en bande construites entre 1953 et 1955. Ces pavillons sont une déclinaison du prototype de « Maison idéale », primé au Salon des Arts Ménagers de 1953 et présenté par la revue Paris-Match.

Implantées sur une seule unité foncière, ces maisons en bandes en RdC ou en R+1 sont caractérisées par leurs façades principales en retrait des plans des toitures et des pignons et leurs bandeaux de parement en bois.



Maisons en bande du Clos de Tourvoie

Localisation : parcelles O 230 – rue Auguste Daix

Le clos de Tourvoie est une unité foncière arborée composée d'un ensemble de maisons en bandes construites en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes. Elles sont caractérisées par leurs toits monopente en zinc, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande de la Butte Fleurie

Localisation : parcelles O 39 - rue A Daix

La résidence de la Butte Fleurie comporte un ensemble de maisons en bande construit en 1953.

Les maisons en R+1 sont organisées autour de voies internes et comportent de légers retraits entre chaque unité d'habitation. Elles sont caractérisées par leurs toits terrasse, leurs façades en enduit blanc et le rythme de leurs ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande du Clos la Garenne

Localisation : parcelle J 126 - allée du Grand Saule – avenue Garennière - allée de l'Etang

Situées au sein de la résidence du Clos la Garennes ces maisons en bandes ont été construites en 1950.

Ces maisons en R+1 sont caractérisées par leur organisation qui opère des retraits entre les différentes unités d'habitation. Elles comportent des toits terrasses et des façades rythmée par des ouvertures horizontales et verticales.



Maisons en bande allée Gervaise

Localisation : parcelle E 339– Allée Gervaise

Implanté sur une seule unité foncière, cet ensemble de maisons en bande a été construit en 1950 .

Ces maisons en R+1 s'organisent autour d'une allée de desserte centrale, les jardins individuels étant situés à l'arrière des lots. Elles sont caractérisées par leur toitures monopentes leurs façades enduites.



Ancien lotissement rue Lépine – av de la Liberté – rue Bergonié - n°35 à 45 avenue de la Liberté – n°2 à 10 et 1 à 5 rue Louis Lépine – n°32-36 et 32 à 36 rue Bergonié.

Cet ancien lotissement construit dans les années 1970 de comporte une vingtaine de pavillons possédant une unité architecturale remarquable.

Les pavillons sont caractérisés par leur toit en pente en tuile mécaniques rouge et par la symétrie des ouvrants et la présence de plusieurs maisons jumelées.



Pavillons 12-14 rue Henri Barbusse

Localisation : n°12- 14 rue Henri Barbusse

Epoque de construction : 1930

Caractéristiques : Ces deux pavillons construits dans les années 1930 sont caractérisés par le positionnement de leurs jardins en surplomb de la rue, leurs toits à 4 pans, leur rythme de façades verticale, la présence de frise et de bandeaux en faïence et en brique.



Prescriptions pour les ensembles d'architecture moderne

- ▶ Les formes et pentes de toitures sont similaires à l'existant
- ▶ Les rythmes des façades, retraits et débords sont conservés
- ▶ Les auvents, marquises et débords de toitures, y compris tout élément en saillie sur la façade, sont autorisés à condition qu'ils s'inscrivent dans une cohérence de forme, de pente, de dimensions, de matériaux, de couleurs et de textures compatibles avec les bâtiments existants. Ils devront présenter les mêmes caractéristiques typologiques que l'existant.
- ▶ Les dimensions et la disposition des percements et des ouvertures sur façade devront respecter la composition de la façade d'origine (taille, forme, symétrie, rythme, proportion).
- ▶ Il est recommandé que le dessin des menuiseries d'origine puisse être conservé.
- ▶ Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)

PLU
Fresnes

5a - Document graphique
Plan de zonage général

1 / 3000
Février 2020

Modification n°1
Enquête publique réalisée du 01/09/2021 au 01/10/2021
PLU approuvé par délibération du 14 décembre 2021



Légende

Zonage
 - Limites de zones

Stationnement
 - Périmètre de 500m autour des gares

Protection du patrimoine bâti
 - Ensemble urbain remarquable (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)
 - Patrimoine bâti à protéger (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)

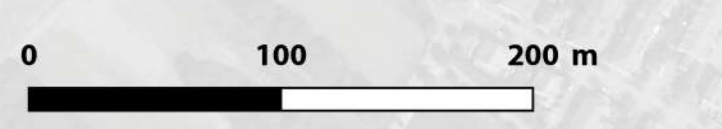
Trame Verte et Bleue
 - Alignement d'arbres (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Espace Boisé Classé (article L.113-2 du Code de l'urbanisme)
 - Espace Paysager Protégé (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Mare (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Zone humide (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
 - Zone non-aedificandi autour du Ru et de la Bièvre

Autres prescriptions
 - Emplacement réservé (article L.151-34 du Code de l'urbanisme)
 - Secteur de hauteur spécifique (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Bande de constructibilité privilégiée
 - Secteur de plan masse
 - Linéaire commercial à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)
 - Linéaire de retrait des constructions

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L151-41 du Code de l'Urbanisme) :

N° carte	Superficie (m²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	5407	Boulevard Pasteur	Elargissement de voirie de 18m dans la partie sud à 20m dans la partie nord pour la réalisation de pistes cyclables	Commune
2	396	Rue de Wissous	Elargissement de voirie de 5,5m pour sécurisation des piétons	Commune
3	1671	Bièvre	Création d'un sentier de promenade de 8 à 12 m de la Bièvre	Commune
4	3774	Rue Frédéric Mistral	Elargissement de voirie de 15m	Commune
5	750	Rue Henri Barbusse	Elargissement de voirie de 13,5m	Commune
6	850	Aqueduc	Création d'une promenade de l'aqueduc, prolongement du mail piéton de 5,2m	Commune
7	2420	Parc du Moulin de Berry	Création d'un bassin de rétention d'eau près de Moulin de Berry	SIAAP



E.P.T. Grand-Orly Seine Bièvre		
Arrivé le		
10 OCT. 2021		
	Pour	Info
Président		
Cabinet		
DG		
DGA Ft & Com. pub.		
DGA RH & Moy. gén.		
DGA Esp. pub.		
DGA Dev. Ter	X	
DGA Pro. Ter		
DGA Cult. Sport, Patrim. Nat.		
SG		

Direction de l'aménagement et du développement territorial
Service Aménagement
Affaire suivie par Jean-Paul ROBIN
Courriel : jean-paul.robin@valdemarne.fr

tél. : 01 49 56 85 33
réf. : DADT/SAME- 2021 - 095
Elise n° 21-017667-A

EPT 12
OK A2106339 KFK
du le 11/10/2021

Monsieur Michel LEPRELLE
Président
Etablissement Public Territorial
Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment ASKIA
11, avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aérogare Cedex

Créteil, le 07 OCT. 2021

Objet : Avis du Conseil départemental sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fresnes

Monsieur le Président,

Par courrier du 10 mai 2021, vous avez bien voulu me transmettre le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fresnes et je vous en remercie.

J'ai bien noté que ce projet a vocation à apporter des modifications au règlement du PLU et à adapter et corriger certaines OAP, notamment pour :

- Maîtriser la densité dans les secteurs les plus constructibles ;
- Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire ;
- Diversifier et renforcer les normes de stationnement ;
- Développer l'activité économique sur l'axe de l'A 86 ;
- Renforcer la protection du patrimoine architectural.

Ce projet de modification appelle différentes remarques de la part des services départementaux que je vous remercie de bien vouloir prendre en considération afin de compléter ou amender le projet que vous m'avez transmis.

• **Concernant les équipements départementaux**

Deux modifications du règlement pourraient contraindre les interventions à venir sur les équipements départementaux.

Au niveau du règlement de la zone Ua, à propos du « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions », le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) a été porté à 40% dans cette zone pour les constructions neuves. Ce dispositif contraignant, risque d'entraver la possibilité de construction ou reconstruction des équipements départementaux, notamment pour les collèges qui nécessitent des aires récréatives importantes pour leur fonctionnement. Par conséquent, le Département souhaiterait que les équipements publics-CINASPIC soient exemptés du CBS notamment en cas de construction ou reconstruction d'un collège.

Ensuite, au sein des dispositions applicables aux zones urbaines, à propos des « caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères », le Département prend note de la modification de la règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété et constate que les équipements publics-CINASPIC ne sont pas toujours exemptés, selon les zones, contrairement aux autres règles (l'implantation par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, hauteur, emprise au sol...). Le Département souhaiterait, là aussi, que les équipements publics-CINASPIC soient exemptés de cette règle d'implantation par rapport aux autres constructions, au même titre que pour les autres règles, sur l'ensemble des zones urbaines.

Enfin, je vous indique pour mémoire la situation des équipements départementaux dans le plan de zonage :

Zone UA

Collège Francine Fromond – 3 bis, Rue Auguste Daix
Collège Antoine de Saint-Exupéry – 20, Avenue de la République
Crèche / PMI Pierre Curie – 20, Place Pierre Curie
EDS (en Immeuble) – 9, Place du 19 mars 1962

Zone UN

Collège Jean Charcot – 52, Avenue de la Paix
Crèche / PMI Madeleine Brès – 9, Mail Aimé Césaire

- **Concernant l'assainissement**

Dans l'ensemble des documents, il convient de mettre à jour les références départementales liées à l'assainissement et la gestion des eaux pluviales ; à savoir :

1. Le « Schéma Directeur Départemental d'Assainissement (SDDA) du Val de Marne 2008-2020 » a été actualisé suite à l'approbation du « Plan Stratégique de l'Assainissement à l'horizon 2030 (PSDA) », en date du 24 juin 2019,
2. Le Règlement de Service Départemental d'Assainissement (RSDA) a été mis à jour et adopté le 24 juin 2019 par l'assemblée départementale ; ce document est disponible sur le site internet du Département :
<https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/rsda.pdf>

La compétence « assainissement » sur le territoire de Fresnes est bien partagée entre 3 entités : l'établissement public territorial du Grand-Orly-Seine Bièvre, le Département du Val-de-Marne (par le biais de la Direction des Services de l'Environnement et de l'Assainissement) et le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

Pour précision, le Département, au travers de la DSEA, assure **deux fonctions principales** :

- Le transport « supra-communal » jusqu'à un ouvrage interdépartemental (réseau de transport ou usine d'épuration du SIAAP, Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) ou jusqu'au milieu naturel, avec ou sans traitement ;
- La collecte du fait du raccordement de propriétés directement adjacentes aux ouvrages départementaux.

Au-delà de ces précisions, la principale remarque du Département sur le sujet de l'assainissement concerne l'annexe 1 du règlement (document 4) dédiée aux emplacements réservés. La superficie de l'ER7, au bénéfice du SIAAP et ayant vocation à créer un bassin de rétention d'eau près du Moulin de Berny, y est en effet réduite à 2 420 m². Or, cette superficie est insuffisante et il est primordial de maintenir l'emprise de 13 000 m² pour cet équipement, tel que le prévoyait le PLU dans sa version de 2009 (ER15).

Le Département demande donc que la superficie de cet ER7 soit modifiée dans l'annexe 1 du règlement, ainsi que dans le document graphique du plan de zonage général, comme déjà demandé dans le précédent avis du Département sur le projet de PLU de 2017. De même, l'emprise réservée dédiée à cet ouvrage n'est pas mentionnée dans le rapport de présentation (document 1b) et dans le document relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ensuite, dans la justification des choix inscrits dans le rapport de présentation (document 1b), le Département note que la marge de recul de 6 m de part et d'autre de l'axe des canalisations « Bièvre et Ru de Rungis » pour les tronçons ou cours d'eau est bien mentionnée dans ce document. Ce recul est indispensable pour ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique, **mais aussi la bonne gestion de l'ouvrage** (précision à ajouter dans le texte p.38).

Enfin, concernant le règlement, à propos des dispositions communes aux zones urbaines et en particulier de l'article 8 sur l'assainissement, le Département propose d'étayer la rédaction du paragraphe « eaux pluviales » en intégrant à l'article la rédaction suivante :

« La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements : il convient d'étudier la gestion des eaux pluviales via des techniques d'infiltration, d'évaporation, d'évapotranspiration (qui consiste à faire consommer de l'eau par des végétaux) et d'utilisation, ainsi que la réduction des surfaces imperméabilisées du bassin versant collecté.

Cette gestion des eaux pluviales à ciel ouvert permet en effet :

- De rester au plus proche du cycle naturel de l'eau ;*
- D'être un gage de pérennité et de bon entretien des ouvrages qui restent visibles ;*
- De réduire les pollutions rejetées au milieu naturel ;*
- De contribuer au développement de la biodiversité en ville et à l'objectif de reconquête de la baignade en Marne en 2022 et en Seine en 2024.*

Les prescriptions techniques à respecter pour tendre vers cette gestion vertueuse des eaux pluviales sont :

• Zéro rejet pour les pluies courantes

Les pluies courantes se définissent pour Paris-Petite Couronne comme ne dépassant pas un niveau de 8 mm sur une journée. Elles représentent 80 % du volume de pluie annuel.

Si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les pluies courantes pourront être infiltrées in situ de façon diffuse.

S'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer en raison de la nature du sol et/ou du sous-sol, les pluies courantes pourront être gérées par évaporation et évapotranspiration dans les espaces végétalisés ou récupérées pour un usage domestique.

• *Pluies supérieures à 8 mm sans être exceptionnelles*

Cette catégorie se caractérise par des pluies plus fortes que les pluies courantes, mais ne dépassant pas 35 mm en 1heure, 43 mm en 4 heures et 60 mm en 24h.

Comme pour les pluies courantes, la gestion à la parcelle est la règle et le rejet au réseau d'assainissement public à débit régulé et différé constitue l'exception.

Ces dispositions assurent la compatibilité avec la capacité du système d'assainissement et garantissent de ne pas aggraver les phénomènes d'inondations plus en aval par application du principe de solidarité amont – aval. Le dimensionnement des ouvrages de stockage des eaux pluviales avant infiltration ou le cas échéant, avant rejet au réseau avec un débit limité, doit être réalisé pour l'occurrence de pluie choisie par le maître d'ouvrage, usuellement la décennale.

Aucune surverse, ni aucun bypass ne sont admis pour les occurrences supérieures à la pluie dimensionnante ; en règle générale, l'excédent des eaux pluviales générées au-delà des pluies dimensionnantes doit être géré à la parcelle et non ruisselé sur les voiries publiques.

• *Pluies exceptionnelles*

Les pluies exceptionnelles sont celles qui dépassent 35 mm en 1heure, 43 mm en 4 heures ou 60 mm en 24h.

Leur gestion s'inscrit dans la multifonctionnalité des espaces. Aucune surverse, ni aucun bypass ne sont admis.

Les pluies exceptionnelles doivent être gérées en débordement sur un espace de l'aménagement considéré peu utilisé par temps de pluie (cheminement secondaire, placette...) en évitant des dommages aux biens et personnes, plutôt que dans un ouvrage enterré spécifique qui, en moyenne, ne servira pas plus d'une fois tous les 10 ans.

Généralement, lors des événements pluvieux exceptionnels, les espaces publics et leurs réseaux d'assainissement sont saturés et ne peuvent recevoir les eaux provenant des parcelles privées. »

• **Concernant les espaces verts et le paysage**

Pour **préserver les arbres d'alignement identifiés** au PLU, le point 2.2.4 (p. 6) du rapport de présentation de la modification introduit une modification des règles d'implantation à l'alignement dans les zones UB, UA, UG et UGa.

Cette disposition bénéficiera notamment aux arbres des RD126 et 268 qui sont concernées par ces zonages.

Dans la mesure où l'objet de la modification du présent PLU est de renforcer les espaces verts, il conviendrait de généraliser cette disposition dans le règlement à l'ensemble des zones pour préserver les autres alignements existants des projets de nouvelles constructions, voire permettre la plantation de nouveaux alignements dans de bonnes conditions de recul.

A propos du plan de zonage, le Département note que les alignements plantés sur les avenues Edouard Herriot et de la Cerisaie (RD126) ne sont pas identifiés sur le plan de zonage.

Ces alignements ont été plantés le long de routes départementales par la RATP, mais les travaux réalisés ayant fait l'objet de nombreuses réserves, ils n'ont jamais été réceptionnés par le Département. Pour autant, ces plantations sont localisées sur une assiette foncière départementale et sont donc propriété du Département. Il convient ainsi de les repérer sur le plan de zonage afin qu'ils soient protégés au même titre que les autres.

- **Concernant les déplacements**

Le Département rappelle tout d'abord que le plan de déplacement du Val-de-Marne 2019-2030 (PDVM 2030) a été adopté à l'unanimité par le Conseil départemental le 28 janvier 2019. Ce document impulse une nouvelle dynamique en matière de déplacement et vise à redéfinir le partage de la voirie en faveur des transports collectifs, des piétons et des cyclistes. Ces objectifs ne visent donc plus seulement les routes mais plutôt à aménager des espaces publics de qualité afin d'améliorer le cadre et la qualité de vie des Val-de-Marnais. Ces enjeux sont fondamentaux, c'est pourquoi le Département agit pour garantir l'accessibilité de tous à l'espace public et à la mobilité. L'ensemble du document « Val-de-Marne 2030 : une mobilité renouvelée, durable et solidaire » est disponible sur le site internet du Département https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/2019-01-24_pdvm-2018-2030_corrige.pdf

Ensuite, concernant l'axe « Diversifier et renforcer les normes de stationnement » du rapport de présentation décrivant l'objet de la modification, un des volets concerne le stationnement des véhicules non motorisés. Il est proposé d'améliorer les conditions d'accessibilité des locaux vélos dans les dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines (p26 du règlement). L'article 6.3 relatif au stationnement des cycles est ainsi complété par les dispositions suivantes concernant les caractéristiques des locaux vélos afin qu'ils soient accessibles de plain-pied, et que leur accès soit facilité en limitant le nombre de portes à passer et en prévoyant les espaces de dégagement/manœuvre. »

Le Département partage l'intérêt de cette modification qui sera de nature à faciliter le stationnement de tout type de vélo dans les nouvelles constructions et est conforme aux objectifs du PDVM.

Le Département rappelle que le Code de la Voirie Routière ainsi que le règlement de voirie départementale restent applicables.

Enfin, et pour mémoire, tout accès en entrée et en sortie depuis ou vers le réseau routier départemental doit faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction des Transports, de la Voirie et des Déplacements.

- **Concernant les démarches d'archéologie**

Le Département rappelle son précédent avis (octobre 2017) sur le potentiel archéologique de divers secteurs d'aménagement ciblés dans les OAP inscrites au PLU et conseille à nouveau de soumettre les dossiers, au fur et à mesure de leurs avancements, au Service régional de l'Archéologie, afin qu'il examine si les projets sont susceptibles de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Service régional de l'Archéologie
Direction régionale des affaires culturelles d'Île de France
47, rue Le Peletier
75 009 Paris
01 56 06 50 00

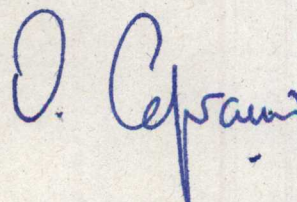
Vu les Orientations d'aménagement et de programmation, nous tenions à signaler le fort potentiel archéologique des secteurs ci-dessous :

- **MOULIN DE BERNY** : localisé à l'emplacement de l'ancien château et domaine de Berny. Les aménagements hydrauliques sur la Bièvre peuvent être très anciens, comme il a été constaté lors de l'opération archéologique réalisée avant la construction du bassin de rétention du Moulin de La Roche à Arcueil (occupation de l'Âge du Fer et bief du IX-Xe siècles). Au XVIIe siècle, une dérivation des eaux de l'aqueduc Médicis traverse ce secteur pour alimenter le château de Berny.
- **CENTRE VILLE** : le centre-ville de Fresnes a été occupé depuis l'Antiquité. L'opération archéologique réalisée sur la ZAC Saint-Eloi en 1994, a mis au jour un établissement agricole du IV siècle.
- **TUILERIE** : vers la rue H. Barbusse, passage de l'ancien aqueduc romain de Lutèce. Le tracé de cet ouvrage monumental demeure d'ailleurs encore approximatif et se précise au fur et à mesure des opérations archéologiques.
- **PARC DES SPORTS** : localisé à l'emplacement de l'ancien château et domaine de Tourvoie. L'ancien moulin à eau de Tourvoie (alimenté par le ru de Rungis) est cité au XVe siècle. Les vestiges les plus anciens, découverts dans ce secteur, datent de la période Néolithique.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces remarques et vous prie de bien vouloir me transmettre, sous format numérique, la modification du PLU dès que celle-ci aura été approuvée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président du Conseil départemental



Olivier CAPITANIO



**PRÉFET
DU VAL-
DE-MARNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale du Val-de-Marne**

Créteil, le **09 AOUT 2021**

Affaire suivie par : Olivier BRODIN

Service de la planification et de l'aménagement des territoires

Pôle Territorial

Tél. : 01 49 80 26 69

Courriel : olivier.brodin@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le Conseil Territorial de l'Établissement Public Grand-Orly-Seine-Bièvre a prescrit la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Fresnes que vous m'avez transmise en date du 10 mai 2021.

Cette modification a notamment pour objet de maîtriser la densité dans les secteurs les plus constructibles, via une baisse des hauteurs (et une réduction de l'emprise au sol) dans les zones UA, UG et UGa du PLU. Les objectifs de productions de logements affichés dans deux OAP sectorielles, « Moulin de Berny » et « Tuileries », en partie concernées par les zones UA, UG et UGa sont respectivement revus à la baisse, de 230 à 100 et de 221 à 150.

Or, le PLU de Fresnes affiche l'objectif d'une production annuelle de 100 logements jusqu'en 2026 et le SDRIF fixe pour l'ensemble de la commune, à l'exception de la Plaine Montjean, des objectifs de densification à atteindre d'ici 2030. Plus précisément, les zones UA, UG et UGa sont qualifiées au SDRIF d'« espaces urbains à optimiser » et « quartier à densifier à proximité d'une gare », pour lesquels des hausses respectives de 10 % et 15 % de la densité sont attendues.

Il conviendrait alors de démontrer de manière plus approfondie que la baisse de densité envisagée dans les zones du PLU les plus constructibles permet de conserver l'objectif de réaliser 100 logements par an et de répondre aux objectifs de densification du SDRIF.

Par ailleurs, le projet de modification propose l'ajout d'une norme pour le stationnement des deux-roues motorisés et indique que le PLU actuel est compatible avec le PDUiF, ce qui n'est pas le cas.

Pour rendre le PLU de Fresnes compatible avec le PDUiF, il conviendrait d'ajouter une norme pour les zones situées à moins de 500 m d'un point de desserte de TCSP.

Les autres points de la modification n'appellent pas d'observation de ma part.

**Monsieur le Président
de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre
Hôtel de Ville
2, avenue Youri Gagarine
94400 Vitry-sur-Seine**

Les Services de l'État, en particulier l'Unité Départementale du Val-de-Marne de la DRIEAT, sont à votre disposition pour tout complément ou précision qui vous semblerait nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma considération la plus distinguée.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation
La Secrétaire Générale



Mireille LARREDE

Copies :

Madame la Maire de Fresnes

Projet d'évolution PLU Fresnes : analyse RATP

BORSOTTO Mathieu <mathieu.borsotto@ratp.fr>

Lun 06/09/2021 11:59

À : Jezabel ROY <jezabel.roy@fresnes94.fr>; elise.seremet@grandorlyseinebievre.fr
<elise.seremet@grandorlyseinebievre.fr>

Cc : MAIGNEL Emmanuelle <emmanuelle.maignel@ratp.fr>

Bonjour Mesdames,

Nous revenons vers vous suite à notre analyse du projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Fresnes que vous nous avez adressé en mai dernier :

En synthèse, nous prenons note :

- Du programme d'actions envisagé au sein des 4 secteurs OAP : Moulin de Berny, Parc des Sports, Centre Ville et Tuilerie qui comprend notamment la construction de nouveaux logements ;
- Du développement des modes doux de déplacements, notamment par la création de liaisons piétonnes et de nouvelles pistes cyclables.
- Du classement en zone 30 de la totalité des voiries communales.
- De l'élargissement de certains axes, notamment les rues Frédéric Mistral et Henri Barbusse.

Les secteurs susnommés au premier point apparaissent globalement déjà desservis par le réseau de bus actuel, ce qui de notre point de vue permettra une adaptation facilitée de l'offre aux nouveaux usagers potentiels le moment venu.

Nous vous rappelons que l'adaptation de l'offre tout comme l'évolution du réseau bus en lien avec le développement des réseaux ferrés relèvent d'Île de France Mobilités.

En ce qui concerne les élargissements des rues Frédéric Mistral et Henri Barbusse au niveau desquelles passent plusieurs lignes de bus, nous plaidons pour que les réalisations effectuées dans le but de favoriser les modes doux ne pénalisent toutefois pas la circulation des bus : nous avons à l'esprit les sujets de largeurs de voiries, pente des rampants des plateaux ralentisseurs, dimensions des coussins berlinois, rayons de courbures des chaussées, aménagements des points d'arrêts, etc....

Notre agence restera disponible pour travailler sur ces sujets avec vous lors des phases ultérieures plus opérationnelles d'études et de travaux qui découleront de l'adoption du nouveau PLU.

Bien cordialement,

**GROUPE
RATP**

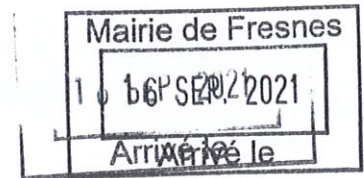
**GROUPE
RATP**

Mathieu Borsotto
Responsable Territorial
Agence territoriale Val de Marne - Essonne

T +33 (0)1 58 76 13 66

M +33 (0)6 10 27 41 03

Immeuble l'Expansion
9-11 Rue Georges Enesco
94000 Créteil





Ville de Wissous

REÇU EN PREFECTURE

Le 12/07/2021

Application agréée F. Inqalite.com

99_DE-091-219106895-20210707-2021_0707_3

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt et un, le sept juillet à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de Wissous, légalement convoqué le premier juillet deux mille vingt et un s'est réuni à l'Espace culturel A. de Saint Exupéry, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Florian GALLANT, Maire.

Présents en début de séance :

Monsieur Florian GALLANT, Maire de Wissous.

Monsieur Gilles GARNIER, Madame Françoise FERNANDES, Messieurs Pierre SÉGUIN, Frédéric VANNSON, Madame Pascale TOULY, Adjointes au Maire.

Mesdames Léna COCO, Stéphanie GASPARD, Kathleen ALBERTINI, Monsieur Jean-Luc-TOULY, Mesdames Chantal CORENWINDER, Bernadette BARBEAU, Messieurs François CORRIERI, Olivier PERROT, Cyrille TELMAN, Conseillers Municipaux.

Arrivés en cours de séances :

Madame Sandrine OLIVEIRA DA COSTA, Conseillère Municipale est arrivée à 19h37,

Monsieur Régis CHAMP, Conseiller Municipal est arrivé à 19h50,

Madame Karine THIOUX, Conseillère Municipale est arrivée à 19h52.

Absents ayant donné procuration :

Madame Corinne GUYOT, Adjointe au Maire a donné procuration à Monsieur Florian GALLANT,

Monsieur Jorge OLIVEIRA DA COSTA, Conseiller Municipal a donné procuration à Monsieur Gilles GARNIER,

Monsieur Xavier NGUYEN, Conseiller Municipal a donné procuration à Madame Léna COCO,

Madame Karine THIOUX, Conseillère Municipale a donné procuration à Mme Pascale TOULY,

Monsieur Enzo MATTA, Conseiller Municipal a donné procuration à Madame Catherine ROCHARD,

Madame Wendy LONCHAMPT, Conseillère Municipale a donné procuration à Madame Sandrine OLIVEIRA DA COSTA,

Madame Jacqueline LAQUAIS, Conseillère Municipale a donné procuration à Monsieur Jean-Luc TOULY,

Monsieur Stéphane ROBERT, Conseiller Municipal a donné procuration à Monsieur Pierre SÉGUIN,

Monsieur Philippe DE FRUYT, Conseiller Municipal a donné procuration à Madame Chantal CORENWINDER.

Absents excusés :

M. Richard TRINQUIER, Adjoint au Maire,

Madame Catherine ROCHARD, Adjointe au Maire,

Monsieur Roger VINOT, Conseiller Municipal.

Secrétaire de séance :

Madame Léna COCO

→ Éluë à l'unanimité

Secrétaires adjointes :

Madame Sylvie ARDELLIER – Directrice Générale des Services,

Madame Laurie DELLAVALLE

→ Éluës à l'unanimité

VOTE

Contre	-
Abstention	-
Pour	25
Total	25

Délibération n°3

OBJET : Avis du Conseil Municipal sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Fresnes

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153.36 et L.153-37,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Fresnes en date du 13 juin 2019 prenant acte de la prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu l'arrêté n°A2019-367 en date du 19 septembre 2019 de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre prescrivant la modification du PLU de la Commune de Fresnes,

Vu la Commission d'Urbanisme-travaux et voirie en date du 5 juillet 2021,

Considérant le courrier reçu le 11 mai 2021, de l'Etablissement Public Territorial du Grand Orly Seine Bièvre informant la Commune de Wissous de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Fresnes,

Considérant que les modifications envisagées sont de nature à apporter des corrections de fond et de forme au règlement et plan de zonage du PLU,

Considérant que cette procédure de modification n'aura pas impact direct sur le territoire de la Commune de Wissous,

Considérant que la Ville de Wissous dispose d'un délai de trois mois pour émettre un avis,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : DECIDE d'émettre un avis FAVORABLE sur la procédure de modification n°1 du Plan Local d'urbanisme de la Commune de Fresnes.

Article 2 : AMPLIATION de la présente délibération sera transmise à :

- La Sous-Préfecture de Palaiseau,
- l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Article 3 : En application des articles R 421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, les personnes qui s'estiment fondées à contester la présente décision, disposent, pour en demander l'annulation, d'un délai de deux (2) mois à compter de sa date de notification :

- soit par recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de Wissous
- soit par recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Versailles, situé 56 avenue de Saint Cloud 78000 VERSAILLES
- soit par recours de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

L'absence d'une réponse au recours gracieux dans un délai de deux (2) mois, à compter de la date du dépôt du recours, vaut décision implicite de rejet.

Ces délais de recours ne font pas obstacle à l'exécution de la décision.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Florian Gallant
Florian GALLANT
Maire de Wissous

Certifié exécutoire,

Transmission en Sous-Préfecture le 12 JUL. 2021

Affichage le ... 13 JUL. 2021

**La directrice de la prospective
et des études**

Paris le **20 JUL. 2021**

Prospective et Etudes/21002064-AC/SMN
Affaire suivie par :
Anne CHOBERT
Tél : 01 82 53 80 07
Mél : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr

Monsieur Michel LEPRÊTRE
Président
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

Lettre recommandée avec accusé de réception 2C 154 189 20505.

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 10 mai 2021 et reçu le 17 mai 2021, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fresnes. Cette procédure a notamment pour objectif de diversifier et renforcer les normes de stationnement qui ne sont plus adaptées aux besoins et aux usages des habitants.

Île-de-France Mobilités est attentive à la compatibilité des PLU avec le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, le PDUIF fixe un cadre de réglementation en matière de normes de stationnement. Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement des PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Certaines évolutions apportées au règlement du PLU de Fresnes par la modification n°1 ne sont pas compatibles avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF. En outre, à l'occasion de l'analyse réalisée, il est apparu que le règlement du PLU en vigueur n'était pas totalement compatible avec le PDUIF, notamment pour ce qui concerne les normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés dans les constructions nouvelles à usage de bureaux, ainsi que certaines normes de stationnement pour les vélos.

Le tableau d'analyse joint à ce courrier explicite l'avis d'Île-de-France Mobilités concernant les évolutions apportées au règlement du PLU par la procédure de modification n°1, ainsi que les observations relatives au règlement du PLU en vigueur, qu'il sera nécessaire de prendre en compte à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma très haute considération.



Laurence DEBRINCAT

PJ : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec le PDUIF

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureaux

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<p><u>Prescriptions :</u></p> <p>A moins de 500 mètres de la gare RER Chemin d'Antony et des stations du bus TVM³, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60 m² de surface de plancher.</p> <p>A plus de 500 mètres de la gare RER Chemin d'Antony et des stations du bus TVM, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 50 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces normes valent également pour toutes stations du bus TVM citées ci-dessus qui sont situées sur une commune limitrophe mais dont le périmètre de 500 mètres recouvre en partie le territoire de la commune de Fresnes.</p>	<p><u>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</u></p> <p><u>Stationnement automobile</u></p> <p>1 place de stationnement maximum pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 m d'un point de desserte d'un transport collectif structurant (Transport public guidé ou transport collectif en site propre)</p> <p><u>Stationnement deux roues motorisés</u></p> <p><u>2% de la surface de plancher</u></p>	<p>OUI,</p> <p>1/ dans le cadre de la présente procédure de <u>modification</u>, afin de ne pas dépasser le niveau de la norme plafond (au maximum 1 place pour 50 m² de surface de plancher) prescrite par le PDUIF à plus de 500 mètres d'un point de desserte d'un TC structurant pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés (voiture et deux-roues motorisés)</p> <p>En effet, dans le PDUIF, la norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.</p> <p>La proposition d'une norme plancher additionnelle de 2% de la surface de plancher pour permettre le stationnement spécifique</p>

¹ Les normes faisant l'objet d'une évolution dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU sont retranscrites en bleu dans le tableau.

² Les normes non compatibles avec le PDUIF sont soulignées en rouge dans le tableau.

³ Le PDUIF considère comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue et les stations de métro, de tramway et de T Zen. Bien que n'étant pas labellisée « TZen », la ligne de bus en site propre TVM peut être considérée, compte tenu de ses caractéristiques, comme une ligne de TC structurante.

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher	Aucune		des deux-roues motorisés n'est donc pas conforme à la prescription du PDUIF. 2/ dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme, afin d'instaurer une norme plafond conforme à la prescription du PDUIF dans les constructions nouvelles à usage de bureaux construites à moins de 500 mètres de la gare RER C de Chemin d'Antony et des stations du bus TVM dans les zones urbaines qui autorisent cette destination

Constructions à usage d'habitation

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher	<u>Recommandation :</u> Ne pas exiger plus de 1,45 place ⁴ de stationnement par logement	<u>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</u> <u>Stationnement automobile</u> <u>Logement</u> <i>Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TVM, RER B, RER C)</i>	NON <i>Observation</i> <i>Pour rappel, selon la définition du PDUIF, la norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.</i>

⁴ Cf calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p>1 place par logement</p> <p><u>Au-delà de ce périmètre</u></p> <p>1 place par tranche de 100 m² jusqu'à 200 m² de surface de plancher</p> <p>1 place par tranche de 60 m² au-delà.</p> <p style="text-align: center;">Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat</p> <p><u>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre</u></p> <p>0,5 place par logement</p> <p><u>Au-delà de ce périmètre</u></p> <p>1 place par logement</p> <p>Résidences étudiantes et/ou personnes âgées</p> <p>En fonction des besoins sans exiger plus de 1 place pour 3 chambres</p> <p>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</p> <p style="text-align: center;"><u>Stationnement deux roues motorisés</u></p> <p>2% de la surface de plancher</p>	<p><i>Par conséquent, la compatibilité des normes du PLU avec les normes du PDUIF s'évalue en additionnant les normes pour les voitures et les normes pour les deux-roues motorisés.</i></p>

Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multimotorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Fresnes, les données INSEE de 2017⁵ sont les suivantes :

Nombre total des ménages	10 681
Nombre de ménages ayant 1 voiture	6 009
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	2 048

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune du cœur de métropole est de 2,1 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 0,96 voiture par ménage [soit (6 009+2,1*2 048)/10 681].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Fresnes est donc de **1,45 place par logement** (soit 0,96*1,5).

⁵ Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l'INSEE

Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux</p>	<p><u>Prescription :</u> A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p><u>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</u> <i>Bâtiments à usage principal de bureaux - cycles</i> 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher Cet espace peut <u>inclure le rangement des poussettes.</u></p>	<p>OUI, <u>dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme</u>, pour préciser que l'espace dédié au rangement des poussettes est à compter en sus de la norme de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher En effet, le PDUIF recommande de limiter strictement l'usage du local vélo aux vélos.</p>
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation</p>	<p><u>Prescription :</u> A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]</p>	<p><u>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</u> <i>Bâtiments à usage principal d'habitation - cycles</i> 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² Cet espace <u>peut inclure le rangement des poussettes.</u></p>	<p>OUI, <u>dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme</u>, pour préciser que l'espace dédié au rangement des poussettes est à compter en sus de la norme de 0,75 ou 1,5 m² par logement avec une superficie min. de 3 m² En effet, le PDUIF recommande de limiter strictement l'usage du local vélo aux vélos.</p>

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Fresnes	Extrait des normes inscrites au projet de modification n°1 ¹ du PLU de Fresnes ²	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics</p>	<p><u>Prescription :</u> A minima 1 place pour 10 employés</p>	<p><u>Dispositions communes aux zones urbaines (zones UA, UB, UD, UE, UF, UG, UN, UZ, UX)</u> <i>Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher - cycles</i></p> <p>Une place pour 10 employés et des places visiteurs à définir en fonction des besoins</p> <p><i>Constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif - cycles</i></p> <p><u>En fonction des besoins</u>, en compatibilité avec les recommandations du PDUIF</p> <p>Cet espace <u>peut inclure le rangement des poussettes</u>.</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme, pour instaurer une norme vélos conforme à la <u>prescription</u> du PDUIF dans les constructions neuves à usage d'équipements publics, d'industrie ou entrepôt dans les zones urbaines qui autorisent ces destinations</p> <p>2/ dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme, pour préciser que l'espace dédié au rangement des poussettes est à compter en sus de la norme d'une place pour 10 employés</p> <p>En effet, le PDUIF recommande de limiter strictement l'usage du local vélo aux vélos.</p>
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'établissements scolaires</p>	<p><u>Prescription :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandations :</u> 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><u>Aucune</u></p>	<p>OUI,</p> <p><u>dans le cadre d'une prochaine procédure d'urbanisme</u>, pour instaurer, conformément à la prescription du PDUIF, une norme vélos dans les constructions neuves à usage d'établissement scolaire dans les zones urbaines qui autorisent cette destination</p> <p>et, si souhaité, pour tenir compte de la recommandation du PDUIF pour les collèges, les lycées et les établissements d'enseignement supérieur</p>

Réglementation – Stationnement vélo

A compter du 1^{er} janvier 2017, pour les bâtiments possédant un parking de stationnement pour les véhicules motorisés, les nouvelles réglementations exigent des surfaces de stationnement plus importantes que le PDUIF pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques. Il convient alors, dans ces cas-là, de respecter ces réglementations.

Sources :

Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs

Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation

Arrêté du 3 février 2017 modifiant l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Service : SMAP 94
Affaire suivie par : Nathalie BARRY
Tél : 01-43-65-25-34
Courriel : nathalie.barry@culture.gouv.fr

Référence: 2021 / 253 / NB / AP
PJ : Néant

Vincennes, le 23 juillet 2021.

L'Architecte des Bâtiments de France

à

Grand-Orly Seine Bièvre
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

A l'attention de
Mmes Jézabel ROY et Elise SEREMET

Objet : avis sur la modification du PLU de Fresnes

Mesdames,

je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques concernant la modification du PLU de Fresnes:

Rapport de présentation :

p. 8 : il est précisé que l'emprise au sol des constructions passerait de 40 à 35 % en zone UE. On peut se demander si cette faible diminution aura un réel impact sur l'augmentation des espaces verts. Une diminution plus importante serait préférable dans un contexte de réchauffement climatique afin de lutter contre les îlots urbains de chaleur.

pp. 12-13 : Le bassin de rétention des eaux prévu n'est plus « enterré » dans le nouveau texte. Pour quelle raison ? Où se trouve-t-il ? Il ne doit pas porter atteinte aux abords du château de Berny, monument historique.

Règlement :

p. 13 : définition d'attique : un attique n'a pas forcément une toiture terrasse. Le texte mérite d'être clarifié pour être plus compréhensible pour les pétitionnaires.

p. 33 : les édifices et les ouvrages techniques en toiture devraient être entourés par un bardage pour les masquer.

Plan de zonage :

L'article du Code de l'Urbanisme protégeant les bâtiments remarquables est le L151-19 et non le L151-15.

D'une manière générale :

Les nouvelles clôtures devraient avoir des trous en bas des murs pour laisser passer la petite faune.

Des règles devraient être ajoutées afin de mieux protéger l'intégrité et l'authenticité des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les extensions et vérandas côté rue devraient être interdites ;
- ils ne devraient pas recevoir d'isolations thermiques par l'extérieur ;
- les occultations devraient correspondre à la typologie de chaque construction (pas de volet roulant sur du bâti traditionnel ancien) ;
- le PVC, matériau plastique ne s'adaptant pas au bâti ancien, ne devrait pas être autorisé pour les menuiseries, volets, clôtures, gouttières ou descentes d'eaux pluviales ;
- le dessin originel des menuiseries devrait être respecté ;
- les châssis de toit devraient mesurer moins de 80X100 cm, devraient être encastrés et ne pas avoir de volets roulants extérieurs pour limiter leur impact sur les toitures ;
- toutes les modénatures de ces édifices seront conservées ;
- les panneaux solaires ne devraient pas être visibles de l'espace public.

Les arbres remarquables et les perspectives visuelles devraient être repérés et protégés.

La résidence de la Peupleraie a obtenu le label Architecture Contemporaine Remarquable et mériterait donc de faire partie des éléments repérés. Ce nouveau statut confère une obligation d'information sur les travaux projetés à la DRAC Ile-de-France, en amont de l'intervention.

Je vous prie de recevoir, Mesdames, l'expression de mes salutations distinguées.

Madame Nathalie BARRY
Architecte des Bâtiments de France
cheffe de service du SMAP pôle 94





CCI VAL-DE-MARNE
PARIS ILE-DE-FRANCE

EPT 12
DK A2103676 KFK
du le 11/06/2021

E.P.T. Grand-Orly
Seine Bièvre
Arrivé le
11 JUIN 2021

	Pour	Info
Président		<input checked="" type="checkbox"/>
Cabinet		
DG		
DGA FI & Com. pub.		
DGA RH & Moy gén.		
DGA Esp. pub.		
DGA Dev. Ter	<input checked="" type="checkbox"/>	
DGA Pro. Ter		
DGA Cult, Sport, Patrim. Bât.		
SG		

Monsieur Michel LEPRETRE
Président
GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP 748
94398 ORLY AEROGARE CEDEX

2021/46/GD/VT/CP

Créteil, le 08 juin 2021

Dossier suivi par Vincent TOLLECC
☎ : 07 62 04 22 61 / vtoullec@cci-paris-idf.fr

Vos réf : 2021-04-21 - DTER/ DUM / ES / VB - D2100933

Lettre recommandée avec AR

Objet : Observations sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fresnes.

Monsieur le Président,

Par courrier reçu par mes services le 10 mai 2021, vous avez bien voulu m'informer de la réalisation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Fresnes par arrêté n°A2019-367 en date du 19 septembre 2019.

Deux ans après la mise en œuvre du PLU de Fresnes vous avez identifié de nouveaux enjeux que vous souhaitez inscrire au sein de ce document.


Les objectifs poursuivis par cette présente modification sont :

- Améliorer la maîtrise de la densité dans les secteurs les plus constructibles ;
- Renforcer les espaces verts en zone pavillonnaire ;
- Diversifier et renforcer les normes de stationnement ;
- Protéger le patrimoine architectural ;
- Adapter et corriger les documents, notamment en précisant les OAP Tuilerie et Moulin de Berny ;
- Améliorer le développement de l'activité et des commerces.

Ce dernier point se concrétisera au sein de la zone UG et permettra le développement de l'activité autour des grands axes. Ce zonage permet actuellement la réalisation de programmes à dominante d'habitation et ne dispose pas de contrainte suffisante pour favoriser l'installation d'activité. Ce constat vous conduit à intégrer un minimum de 60 % de surface de plancher d'activité économique pour les programmes mixtes au sein du règlement de la zone UG.

Après étude du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que la Chambre de commerce et d'industrie départementale du Val-de-Marne émet un avis favorable à la présente modification du PLU.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.


Gérard DELMAS