

# 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

<b>Sommaire</b> .....	5	4.4. OAP 4 : Secteur tuilerie .....	22
<b>1. Préambule</b> .....	7	4.1. OAP 5 : Liaisns douces .....	22
1.1. Le Contenu du rapport de présentation .....	7	<b>5. Justifications des regles et des zones du PLU</b> .....	<b>23</b>
1.2. Les objectifs de la révision du PLU de Fresnes.....	7	5.1. Les grands principes d’elaboration du zonage.....	23
<b>2. Rappel des Scenarios de développement</b> .....	<b>9</b>	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
<b>3. Justifications des choix retenus pour le PADD</b> .....	<b>16</b>	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	<b>6. Justifications des regles et des zones du PLU</b> .....	<b>54</b>
<b>4. Justifications des choix retenus pour les OAP</b> .....	<b>21</b>	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	<b>7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b> .....	<b>69</b>
		<b>8. INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>83</b>

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
<b>9. INDICATEURS DE SUIVI.....</b>	<b>93</b>

# 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	
<b>Fresnes</b>	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'îlots 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.

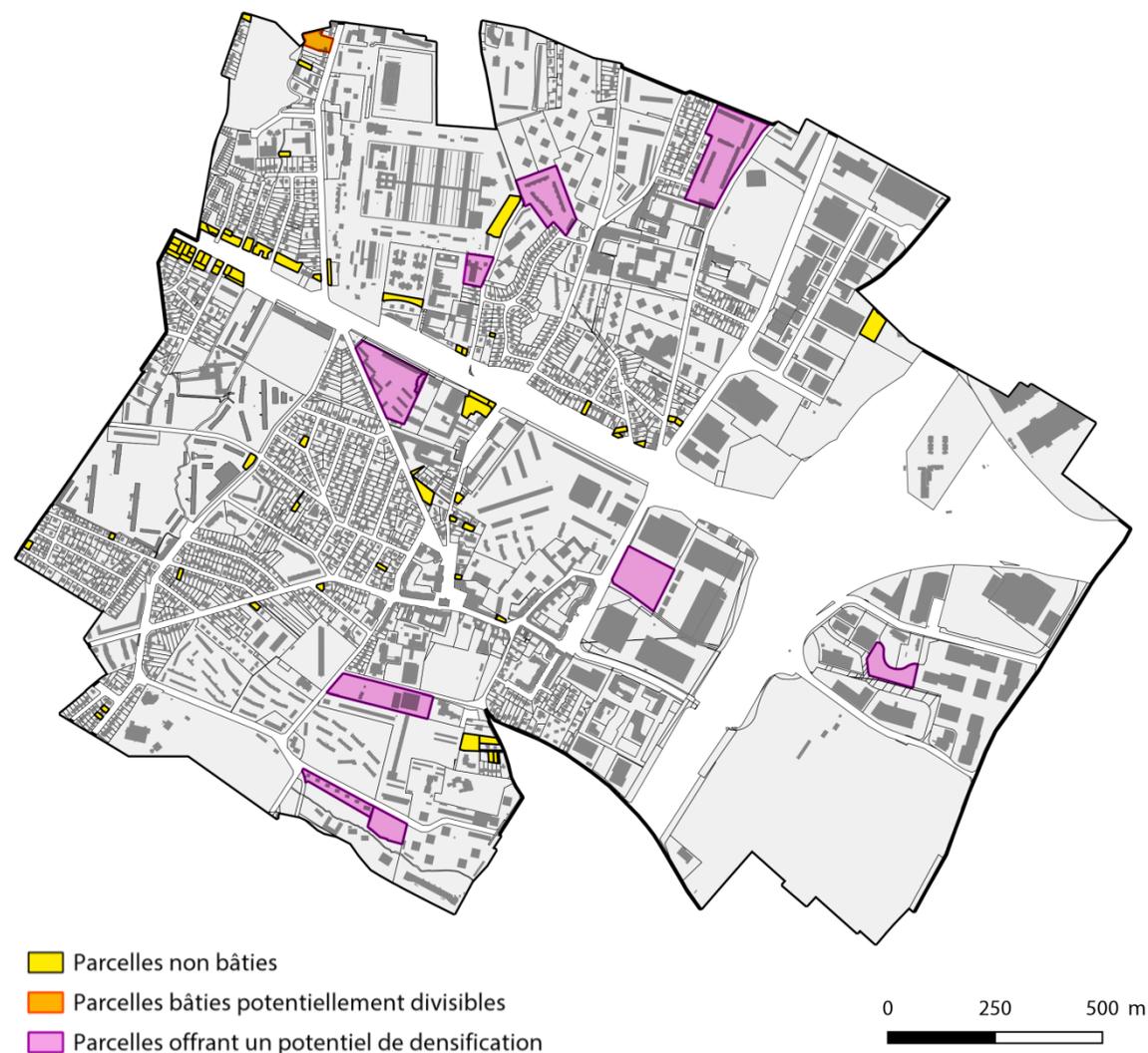
L'identification de ces parcelles a été réalisée sous SIG (repérage des parcelles non bâties), croisé avec les différentes servitudes et contraintes qui s'appliquent sur le territoire (risques, espaces paysagers à préserver, etc.). La disponibilité de ces parcelles a ensuite été vérifiée lors de visites 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'À 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)	%
<b>UA</b>	<b>15,4</b>	<b>4,3</b>
<b>UB</b>	<b>94,3</b>	<b>26,5</b>
<i>UB1</i>	14,8	4,2
<i>UB2</i>	0,4	0,1
<b>UE</b>	<b>64</b>	<b>18</b>
<b>UF</b>	<b>75,5</b>	<b>21,2</b>
<i>UFa</i>	11,2	3,1
<b>UG</b>	<b>14,2</b>	<b>4</b>
<i>UGa</i>	7,6	2,1
<b>UD</b>	<b>5,8</b>	<b>1,6</b>
<i>UDa</i>	4,7	1,3
<i>UDb</i>	1,1	0,3
<b>UZ</b>	<b>3,3</b>	<b>0,9</b>
<b>UX</b>	<b>20,7</b>	<b>5,8</b>
<b>UN</b>	<b>29,1</b>	<b>8,2</b>
<b>A</b>	<b>26,6</b>	<b>7,5</b>
<i>Ad</i>	0,4	0,1
<b>N</b>	<b>7</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>355,9</b>	<b>100</b>

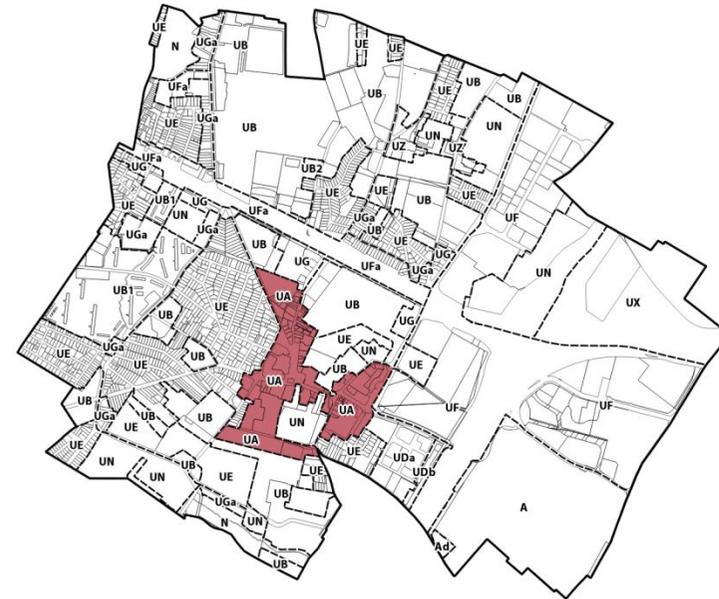
## 5.3. LES ZONES URBAINES

### 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.

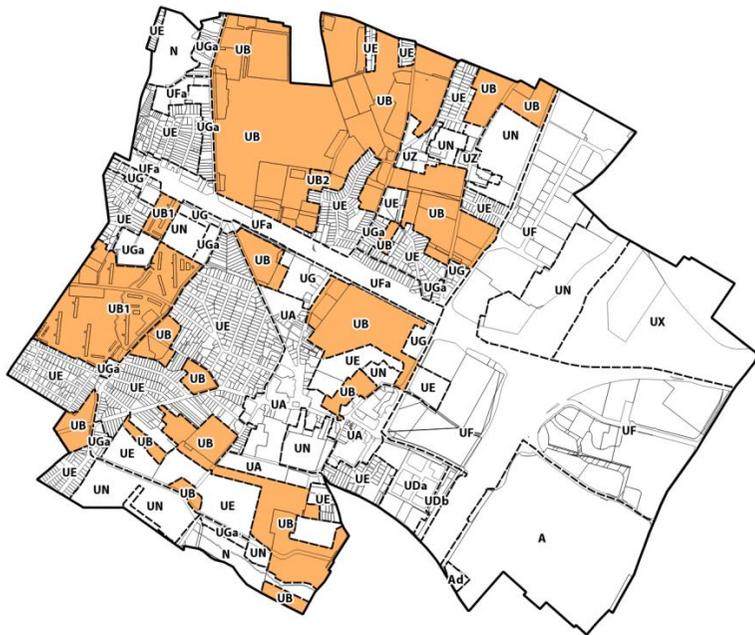
### **5.3.2. LA ZONE UB**

#### **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.



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 parcelles. 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 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.



### 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'îlots 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

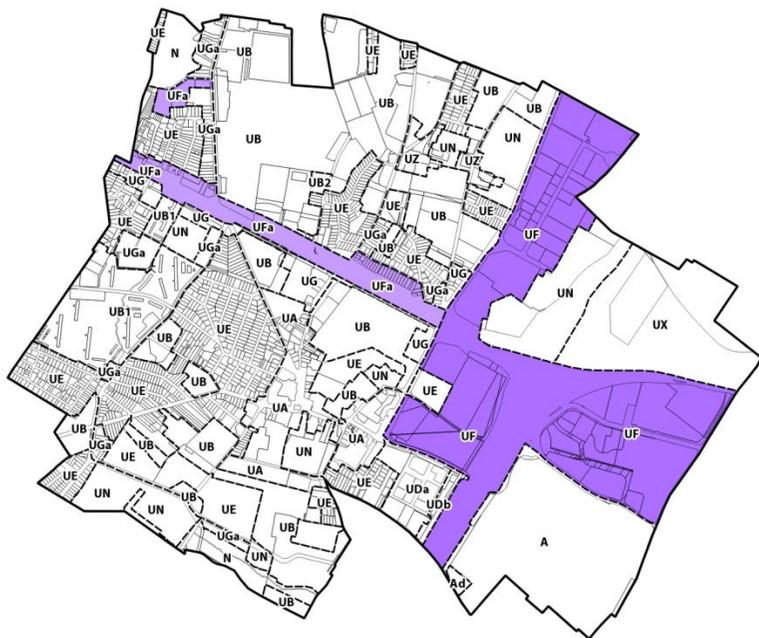
Il s'agit d'une zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités économiques. Elle correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune ainsi qu'une bande au Nord de l'A86. Cette zone est affectée principalement à l'accueil d'activités tertiaires, industrielles, commerciales 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 Ceresaie. 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.



### 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.

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

La zone UG, hors secteur UGa, 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 UGa 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 UAa et UC), le long du boulevard Pasteur au nord au niveau du projet du parc du moulin de Berny et en partie au sud (anciennes zones UA et UAa)
- 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 UGa 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 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.**

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

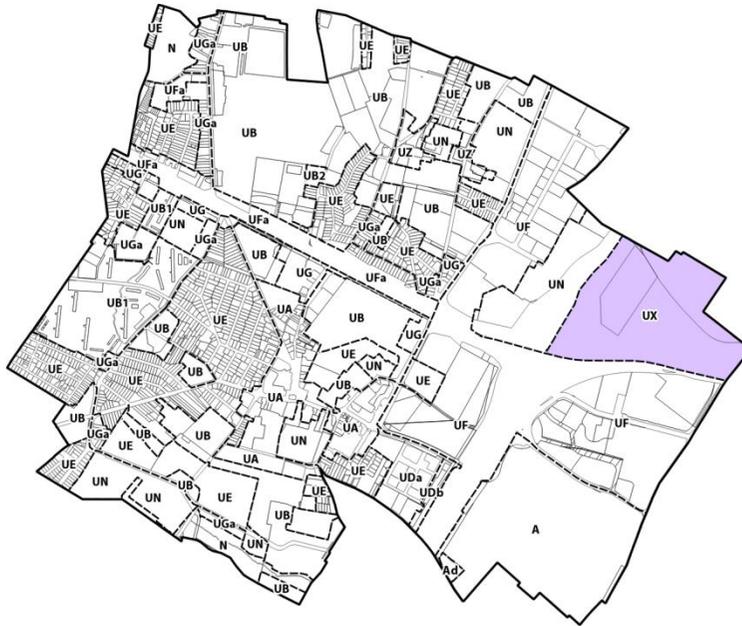
#### Caractéristiques générales

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.

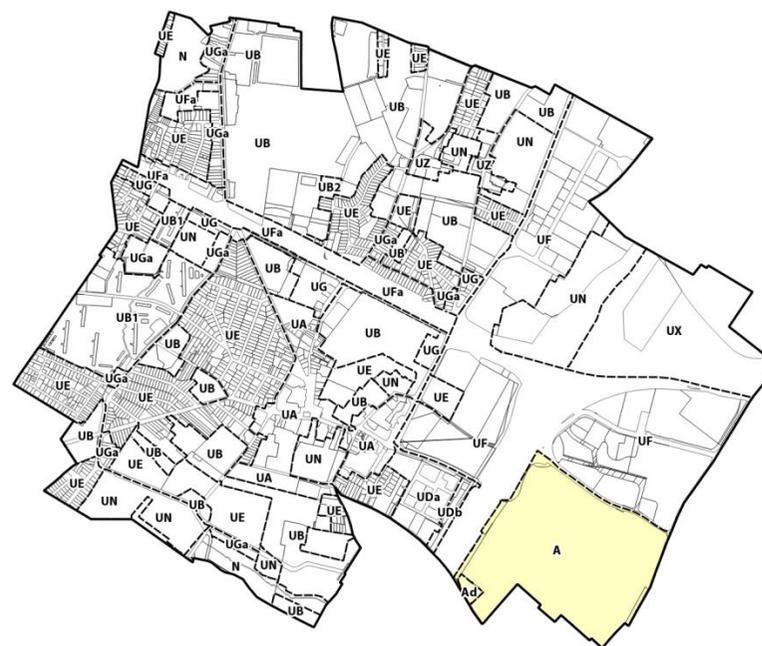
### Comparaison avec le PLU précédent

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.



*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*

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)
---	---

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	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 1000m<sup>2</sup> en UA, maximum de 5000m<sup>2</sup> en UB et compatible avec la vocation principale résidentielle des zones ;
- Les commerces d'une surface maximum de 200m<sup>2</sup> en UE et 500m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 importante, 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 <sup>2</sup> 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>30m<sup>2</sup> 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><b>UA</b> : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités</p> <p>2 secteurs : UAa, UAb</p>	<p><b>UA</b> : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités</p>
<p><b>UB</b> : zone d'habitats collectifs</p> <p>1 secteur : UBa (frères Lumières)</p>	<p><b>UB</b> : zone d'habitats collectifs</p> <p>2 secteurs : UB1 (Peupleraie), UB2 (frères Lumières)</p>
<p><b>UC</b> : zone principalement pavillonnaire, notant la présence de quelques collectifs</p>	<p><b>supprimée</b></p>
<p><b>UE</b> : zone à dominante d'habitat de type individuel</p> <p>2 secteurs : UEa, UEb</p>	<p><b>UE</b> : zone à dominante d'habitat de type individuel</p>
<p><b>UF</b> : zones d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires</p> <p>3 secteurs : UFa, UFb, UFc</p>	<p><b>UF</b> : zones d'accueil d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires</p> <p>1 secteur : UFa</p>

<b>UG</b> : zone mixte destinée principalement aux activités économiques	<b>UG</b> : zone mixte destinée principalement aux activités économiques  1 secteur : UGa
<b>UH</b>	<b>Intégrée en UB</b>
<b>UZ</b> : correspond à la Zone d'Aménagement Concertée Charcot Zola  2 secteurs : UZa et UZb	<b>UZ</b> : correspond à la Zone d'Aménagement Concertée Charcot Zola  2 secteurs : UZa et UZb
<b>UN</b> : 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	<b>UN</b> : zone ayant vocation à accueillir des aménagements et des équipements d'intérêt collectif principalement liés aux activités de sport et de loisirs
<b>UX</b> : zone d'activités du Delta	<b>UX</b> : zone d'activités du Delta
<b>A</b> : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris	<b>A</b> : Zone agricole correspondant aux pépinières de la ville de Paris  1 Stecal : Ad (Déchèterie)

<b>N</b> : zone naturelle correspondant aux grands espaces libres, espaces verts, de loisir ou de détente  2 secteurs : Na et Nb	<b>N</b> : zone naturelle des vallées urbaines à préserver (Parc des Prés et Parc des Aulnes).
--	--

Zones	PLU 2009		PLU révisé	
	Surface (ha)	Pourcentage (%)	Surface (ha)	Pourcentage (%)
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><b>UA</b> : 15m (façade) et 18m (plafond)</p> <p><b>UAa</b> :</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><b>UA</b> : à l'alignement par rapport à la voirie, sauf si réserve d'un retrait ponctuel de 1m</p> <p><b>UAa</b> : retrait de 4m pour les constructions nouvelles rue E. Zola, et entre les rues de la Garenne et du Regard</p> <p><b>UA</b> : 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><b>En UAa</b> :</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	<b>UA</b> : 70% <b>UAa</b> : - 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 <sup>2</sup> d'espace vert  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> d'espace vert  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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  / <i>(UB et UBa, UH)</i>  Collectifs	Hauteur	<b>UB</b> : 18m en façade et 21 m plafond. <b>UBa</b> : Cf plan masse N°2 : entre 69 et 83 NGF	<b>UB</b> : 18m en façade et 21m de hauteur totale  Retrait du dernier étage en attique de 1,5m par rapport au plan de la façade  <b>UB1 et UB2</b> : CF plan masse	Pas de modification
	Implantation	<b>UB</b> : retrait de 4m  <b>UBa</b> : CF plan masse	<b>UB</b> : retrait de 4m  <b>UB1 et UB2</b> : CF plan masse	Pas de modification pour l'implantation en fonction de la voirie.
		<b>UB</b> : 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	<b>UB</b> : Implantation en retrait des limites séparatives de L=H/2, min 8m.  <b>UB1 et UB2</b> : 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  <b>UBa</b> : cf plan masse		possibilités qu'offrent les unités foncières.  Pas de changement pour les secteurs de plan masse.
	Emprise au sol	<b>UB</b> : 40% <b>UBa</b> : cf plan masse	<b>UB</b> : 35% <b>UB1 et UB2</b> : 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 <sup>2</sup> d'espace vert  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> d'espace vert  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> d'espace vert 2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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	<b>UDa :</b> Les terrains comportant au moins 30% de pleine terre 1 arbre de haute tige par 50m <sup>2</sup> d'espace vert Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. <b>UDb :</b> Les terrasses libres de construction situées au droit du planché haut du 1 <sup>er</sup> étage seront végétalisées à 100% sur un support de terre végétale de 60cm moyen minimum.	<b>UDa :</b> Les terrains comportant au moins 30% de pleine terre 1 arbre de haute tige par 50m <sup>2</sup> d'espace vert Les parties de terrain non construites et non occupées par du stationnement ou des accès seront obligatoirement végétalisées. <b>UDb :</b> - Les terrasses libres de construction situées au droit du planché haut du 1 <sup>er</sup> 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	
	Pavillonnaire	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.
		Implantation	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
	Emprise au sol	<b>UE et UEa</b> : 60% <b>UEb</b> : 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 <b>UEb</b> 20% d'espaces verts sur <b>le reste de la zone</b> 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 <sup>2</sup> d'espace vert.  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> d'espace vert  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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><b>UFa</b> : 15m (plafond)  <b>UFb</b> : 18m (plafond)  <b>UFc</b> : 7m (façade) et 10m (plafond)</p>	<p><b>UF</b> : 15m de hauteur totale  <b>UFa</b> : 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><b>UFa et UFb</b> : alignement ou retrait de 5m (retrait obligatoire en limite d'une zone d'habitation)</p> <p><b>UFc</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans une bande inf a 12m : alignement ou retrait</li> <li>- au dela de la bande : retrait de min 2,5m</li> </ul>	<p>Par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>UF</b> : alignement ou retrait de <math>L=H/3</math>, min 5m ou 2,5 en <b>UFa</b> et en limite de zone UE</p>	Simplification de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives
	Emprise au sol	<p><b>UFa et UFb</b> : 40% (pour les bâtiments dont la hauteur plafond est sup à 10m) et 70% sinon  <b>UFc</b> : 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 100m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> d'espace vert.  2 arbres de haute tige pour 100m <sup>2</sup> 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)	<b>UG</b> : 18m en façade et 20m de hauteur totale  Retrait du dernier étage en attique de 1,5m par rapport au plan de la façade  <b>UGa</b> : 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		<b>UG</b> : implantation à l'alignement par rapport à la voirie  <b>UGa</b> : à l'alignement ou en retrait de 4m
Par rapport aux limites séparatives : - dans une bande de 20m : en limites ou en 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.			<b>UG</b> : en limites séparatives ou en retrait de 4m en cas de baie principale ou 1,90m  <b>UGa</b> :  - 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%	<b>UG</b> : 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) <b>UGa</b> : 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.	<b>UG</b> : 15% d'espaces de pleine terre  <b>UGa</b> : 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 <sup>2</sup> d'espaces verts. Pour les stationnements, il est exigé 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> .	50% des espaces libres (non construits et hors stationnement) doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige par 100 m <sup>2</sup> d'espaces verts. Pour les stationnements, il est exigé 1 arbre pour 200m <sup>2</sup> .	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 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"> <li>- 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)</li> <li>- 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</li> </ul>	<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"> <li>- 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</li> <li>- Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Île-de-France.</li> <li>- Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.</li> <li>- 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).</li> </ul> <p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale.</li> <li>- 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.</li> <li>- Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses.</li> <li>- Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones</li> </ul>	<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"> <li>- Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale.</li> <li>- Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France.</li> <li>- 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.</li> <li>- Structurer et renforcer les polarités économiques.</li> <li>- Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie.</li> </ul> <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs.</li> <li>- Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements.</li> <li>- Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle.</li> <li>- Assurer l'intégration environnementale des grands équipements.</li> </ul>	<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"> <li>- des orientations en faveur de la création de liaisons douces dans les 5 OAP ;</li> <li>- des orientations prônant la mixité fonctionnelle, garantissant ainsi un certain équilibre à l'échelle du territoire communal,</li> <li>- 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).</li> </ul>

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"> <li>- Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs,</li> <li>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,</li> <li>o Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit,</li> <li>o Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Trame Verte et Bleue / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li> <li>- 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</li> <li>- Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</li> </ul> <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"> <li>- <b>2 liaisons vertes</b> à préserver et valoriser : la continuité écologique le long de la Bièvre et un espace de respiration au droit du Ru de Rungis</li> </ul>	<p>- 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.</p> <p>- enfin, des orientations en termes de requalification d'espaces.</p> <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>

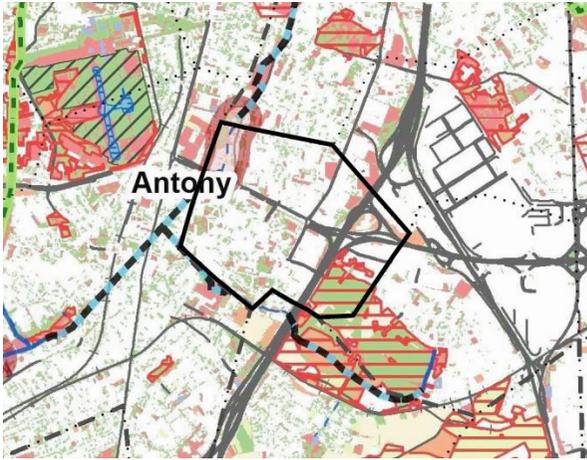
Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fresnes
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La Plaine de Montjean</b> comme « espace vert et de loisirs d'intérêt régional » et espace agricole cohérent qui se prolonge au Sud.</li> </ul> <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</li> <li>- Lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> <li>- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</li> <li>- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</li> <li>- Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p><u>Energie- Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</li> <li>- Réduire la vulnérabilité de la région</li> <li>- Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</li> <li>- Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</li> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> </ul> <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</li> <li>- Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine</li> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs de renouvellement privilégiés sont identifiés (UG, UGa)</li> <li>- Des linéaires commerciaux en centre-ville afin de préserver le dynamisme commercial</li> <li>- Un secteur de hauteur spécifique pour permettre la création de logement dans un secteur de projet.</li> <li>- des évolutions de règles dans les zones urbaines spécifiques (UF) pour permettre également des opérations dans des secteurs déjà constitués.</li> <li>- 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.</li> </ul> <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"> <li>• 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).</li> <li>• Le maintien de la zone agricole de Montjean au Sud-Est qui accueille les pépinières de la Ville de Paris (la délimitation</li> </ul>

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"> <li>• 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, ...) ;</li> <li>• 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 ;</li> <li>• 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...).</li> </ul> <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"> <li>○ Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,</li> <li>○ Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo),</li> <li>○ Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées.</li> </ul> <p>Deux recommandations sont obligatoires pour Fresnes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo,</li> <li>○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux.</li> <li>○ A Fresnes, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de SdP à moins de</li> </ul>	<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 <sup>2</sup> 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"> <li>• maintien du taux de logement social à 36% minimum à l'échelle du territoire communautaire</li> <li>• encourager la production de PLAI-familiaux dans des objectifs</li> <li>• Contribuer à une meilleure répartition des différents logements sociaux et de typologies de logements pour une offre adaptée à la</li> </ul>	<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"> <li>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.</li> <li>Maintenir l'orientation de réaliser 33% de logements dédiés dans la réflexion sur la programmation à engager après 2017.</li> </ul>	
<p><b>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France</b></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"> <li><b>la plaine de Montjean</b> est identifiée comme « secteur reconnu d'intérêt écologique en contexte urbain »</li> <li><b>La Bièvre est « corridor multi-trames à préserver ou à restaurer ».</b></li> </ul> <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 (30m<sup>2</sup> 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;"><b>Le SRCE d'île de France</b></p> 	<p>cheminement doux sur l'axe de la Bièvre, dans l'optique de sa protection.</p>
<p><b>Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie</b> Arrêté le 20 décembre 2015, applicable à partir du 1<sup>er</sup> 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"> <li>1. la diminution des pollutions ponctuelles ;</li> <li>2. la diminution des pollutions diffuses ;</li> <li>3. la réduction des pollutions par les micropolluants ;</li> </ol>	<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><b>Et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre</b></p> <p>Approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2017-1415 le 19 avril 2017.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. la protection de la mer et du littoral ;</li> <li>5. la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;</li> <li>6. la restauration des milieux aquatiques ;</li> <li>7. la gestion de la rareté de la ressource en eau ;</li> <li>8. la prévention du risque d'inondation ;</li> <li>9. l'acquisition et le partage des connaissances</li> <li>10. le développement de la gouvernance et l'analyse économique.</li> </ol> <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"> <li>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</li> <li>12. La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations</li> <li>13. Le maintien d'écoulements satisfaisants dans la rivière</li> <li>14. La reconquête des milieux naturels</li> <li>15. La mise en valeur de la rivière et de ses rives pour l'intégrer dans la Ville.</li> </ol> <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"> <li>- Zone humide au bord du stade</li> <li>- Zone humide du Parc des Prés de la Bièvre</li> </ul> <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"> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> </ul>

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><b>Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Île-de-France</b></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"> <li>• La sobriété énergétique et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments</li> <li>• La maîtrise des consommations électriques du territoire</li> <li>• Le développement des modes de transports alternatifs</li> <li>• La promotion de la densification et de la mixité fonctionnelle</li> <li>• Le développement des énergies renouvelables</li> <li>• La densification, l'extension et la création de réseaux de chaleur et en privilégiant le recours aux énergies renouvelables</li> </ul> <p>Il fixe également des objectifs en matière de qualité de l'air :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'amélioration des connaissances en matière de qualité de l'air ;</li> </ul>	<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"> <li>- par le recours au Réseau de Chaleur Urbain pour un maximum de logements et d'équipements publics</li> <li>- par l'incitation à la réhabilitation du bâti en lien avec les acteurs locaux (copropriétés privées, ANRU, etc...)</li> </ul> <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"> <li>- par le réaménagement des centralités favorisant la mixité des fonctions,</li> <li>- par une meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacement (confort et sécurité des modes doux, préservation des nombreuses sentes piétonnes,</li> </ul>

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"> <li>• Caractériser le plus précisément possible l'exposition des franciliens à la pollution de l'air ;</li> <li>• Inciter les franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.</li> </ul>	<p>accessibilité PMR),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par le développement du stationnement vélo.</li> </ul> <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"> <li>- Le recours au RCU privilégié</li> <li>- L'intégration des panneaux solaires en toiture</li> <li>- Autorisation de débords pour l'isolation par l'extérieur</li> <li>- L'utilisation de matériaux biosourcés</li> <li>- Orientation bioclimatique</li> </ul>

## 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 graphique 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 reste autorisés (30m<sup>2</sup> 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 exclu 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 5m<sup>2</sup>) 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€/m<sup>2</sup> en 2015</p> <p>Prix moyen appartement : 3 197€/m<sup>2</sup> à la vente (4 053€/m<sup>2</sup> pour une maison)</p>
<p>Objectif 2. Conforter l'offre en équipements publics en cohérence avec les ambitions de développement</p>	<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>	<p>Ville, habitants, INSEE,</p>	<p>9 ans et annuelle</p>	<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
	<p>Nb de logements raccordés au RCU</p> <p>Mix énergétique des résidences principales</p>			<p>naturelles depuis 2011</p> <p>Aucun site BASOL et 30 sites BASIAS</p> <p>1 installation classée SEVESO seuil bas</p> <p>Qualité de l'air bonne sur 77% de l'année</p> <p>Réseau de chaleur urbain : - linéaire : 12 151 m - ventes d'énergie thermique de 62 057 MWh</p>
Axe 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>	<p>Surface en espaces boisés classés</p> <p>Surface d'espaces paysagers à protéger</p> <p>Surface et nb de zones humides et mares</p> <p>Linéaire d'alignements d'arbres</p> <p>Nb d'arbres remarquables</p>	Ville	Annuelle et 9 ans	<p>Surface en espaces boisés classés : 4,4 ha</p> <p>Surface d'espaces paysagers à protéger : 25,2 ha</p> <p>Surface et nb de zones humides et mares : 2 ZH (0,5 ha) et 2 mares</p> <p>Linéaire d'alignements d'arbres : 14 alignements pour 8,83 kml</p>

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>

