

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

OP
1

Modification n°2 – Dossier de concertation

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
1. Exposé des motifs.....	3
1.1 Contexte de la Modification n°2 du PLU.....	3
1.2 Choix de la procédure de modification	3
1.3 Evaluation environnementale.....	4
2. Objet de la modification	5
2.1 modification de la zone UD correspondant à la ZAC Cerisaie Sud	5
2.1 modification graphique de la zone UGa	10
Détail des modifications.....	11

Annexes

1 Arrêté n° A2022-716 du 19 avril 2022 du Président du Grand-Orly Seine Bièvre

2. Délibération n°2023-13 portant sur la définition du périmètre de développement prioritaire dans le cadre du classement du réseau de chaleur urbain par géothermie

3 Etude de circulation CDVIA ZAC CERISAIE SUD

1. EXPOSÉ DES MOTIFS

1.1 CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

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

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

Le 14 décembre 2021 le conseil territorial de l'établissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la modification n°1 du Plan local d'urbanisme de Fresnes.

Par arrêté du 19 avril 2022, le Président de l'établissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit la modification n°2 du PLU ayant pour objet :

- La modification du règlement et du plan masse de la zone UD correspondant à la ZAC Cerisaie Sud ;
- La modification du règlement et du plan masse de la zone UZ correspondant à la ZAC Charcot-Zola ;

- L'apport de corrections de fond et de forme sur certains aspects des documents du PLU afin de faciliter l'application des règles.

Cependant, l'évolution de la ZAC Charcot-Zola ne permet pas à ce stade une modification du plan masse, la zone UZ ne sera ainsi pas modifiée.

Par ailleurs, le Conseil municipal de la commune de Fresnes a délibéré le 30 mars 2023 sur la définition du périmètre de développement prioritaire dans le cadre du classement de son réseau de chaleur urbain par géothermie. En application de l'article R 151-53 du code de l'urbanisme, il convient que ce périmètre soit annexé au P.L.U.

1.2 CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

Par ailleurs, la procédure de modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en

raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Ainsi, les évolutions du PLU ne nécessitent pas de procédure de révision.

1.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a été saisie par l'Établissement public Grand-Orly Seine Bièvre d'une étude dite au cas par cas du projet de modification n° 2 du PLU et elle a rendu, le 25 octobre 2023, un avis conforme concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale afin d'évaluer l'exposition des populations aux nuisances autoroutières.

Par délibération n°2023-12-19_3427 en date du 19 décembre 2023, le conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°2 du PLU.

1.3 CONCERTATION PREALABLE

Dès lors que la procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation préalable s'impose conformément à l'article 103-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°2023-12-19_3427 en date du 19 décembre 2023 le conseil territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier présentant les caractéristiques du projet et d'un registre de participation à la mairie de Fresnes, 1 place Pierre et Marie Curie 94260 Fresnes, à ses heures d'ouvertures au public ;
- Ouverture d'une page sur le site internet de la ville indiquant le lieu de la tenue d'un registre de participation mis à disposition du public à la direction du développement territorial pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions.

Toute autre forme de concertation pourrait être mise en place si cela s'avérait nécessaire.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

2.1 MODIFICATION DE LA ZONE UD CORRESPONDANT A LA ZAC CERISAIE SUD

Zone concernée : UD

Documents du PLU modifiés : règlement, plan de zonage général, plan de règlementaire de la ZAC Cerisaie Sud

Constat : La ZAC Cerisaie Sud, créée en 2007 est actuellement en cours de réalisation avec la livraison à ce jour de :

- 662 logements
- 391 logements en hébergement

Ce quartier rencontre des problématiques majeures de stationnement et de circulation et il est constaté également un manque d'espaces verts et de loisirs pour les habitant.es non adaptés à la densité du quartier.

Dans un objectif d'amélioration du cadre de vie de ce quartier, une étude de reprogrammation a été menée par l'aménageur de la ZAC afin de :

- Créer des espaces de respiration et un espace vert qualitatif ;
- Créer des places de stationnement public supplémentaires ;
- Réduire la densité pour les derniers lots à bâtir

Prise en compte : Cette étude de reprogrammation amène à modifier :

- Le découpage des lots à bâtir pour la création d'un espace vert de 1 350 m² environ ;
- L'implantation et la hauteur des lots restants à bâtir ;
- Le plan de circulation en supprimant l'intersection entre la rue Marcel Duchamp et le chemin de Montjean afin de permettre la réalisation d'un mur anti-bruit toute hauteur permettant un apaisement sonore du quartier ;
- La création de 50 places de stationnement public supplémentaires.

Ces évolutions ont pour effet une baisse de la constructibilité pour les lots restants à bâtir de 17 %.

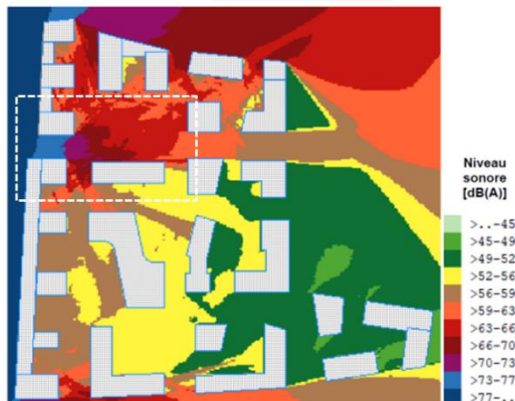
Il convient désormais que ces modifications soient prises en compte dans la zone UD du PLU correspondant au secteur de la ZAC Cerisaie Sud et dans le secteur de plan masse associé.

Impact sur l'environnement sonore du quartier

La modification du plan masse de la ZAC est en partie motivée par l'enjeu d'amélioration du confort acoustique du quartier, notamment pour sa partie située au niveau du futur espace vert public. En effet il a été identifié que la réalisation d'un mur antibruit toute hauteur

venait diminuer le niveau de pollution sonore provenant de l'autoroute A6.

**Ilot relié à l'ilot K par un MUR ECRAN
AVEC PORCHE**



**Ilot J relié à l'ilot K par un MUR ECRAN
TOUTE HAUTEUR fermant la rue Marcel
Duchamp**



Impact sur la circulation automobile

L'évolution du secteur de plan de masse a pour effet la modification du plan de circulation et de stationnement de la ZAC, non réglementé par le PLU. Cependant, compte-tenu de l'importance de cette donnée dans le fonctionnement du quartier, l'étude de circulation justifiant les modifications apportées est annexée au rapport de présentation.

2.1.2 Modification du règlement

Préambule

La définition du secteur UDb est précisée notamment pour affirmer la possibilité d'y développer de l'habitation et rappelle que la forme et la qualité du bâti participent à la qualité acoustique de la zone.

Emprise au sol (article UD 3.1)

Le règlement précise que l'emprise au sol des constructions sera développée à l'intérieur des marges d'implantations indiquées au plan réglementaire.

Hauteurs (article UD 3.2)

La hauteur des bâtiments ayant été redéfinie dans l'étude de programmation, sont supprimées :

- Les possibilités de majoration de la hauteur de 20% prévues à l'article 3.2.1
- Le gabarit supplémentaire d'1.50m

La hauteur des constructions correspond ainsi à la hauteur indiquée sur le plan de masse réglementaire.

Un principe de gradation de la hauteur des bâtiments situés en limite du tissu pavillonnaire est intégré et reporté au plan réglementaire.

Le principe de couronnement définissant traitement du niveau des constructions est précisé pour intégrer les doubles attiques.

Implantations par rapport aux voies et emprises publiques (UD 3.3)

Les conditions d'implantation à l'alignement sont précisées : les surfaces de logement situées au niveau de rez-de-chaussée doivent être surélevées par rapport au niveau de la rue.

L'obligation d'implantation des clôtures à l'alignement est intégrée au secteur UDb.

Implantations par rapport aux limites séparatives (article UD 3.4)

Pour tenir compte de l'étude de programmation la définition des « *limites de constructibilité indicatives* » est revue pour permettre une meilleure garantie de l'implantation des constructions en cohérence avec le plan réglementaire.

Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété (UD 3.5)

Pour tenir compte de l'étude de programmation la définition des « *limites de constructibilité indicatives* » est revue pour permettre une meilleure garantie de l'implantation des constructions en cohérence avec le plan réglementaire.

Caractéristiques architecturales et paysagères (UD4.1)

PLU de Fresnes – modification n°2 – rapport de présentation

Le principe de porosité des îlots est défini et également porté au plan de zonage. Il oblige les concepteurs à intégrer une rupture dans le traitement du bâti (redan ou gradation de la hauteur) afin de permettre les percées visuelles et l'animation des façades.

Le règlement et le plan réglementaire intègrent un linéaire de protection contre les nuisances sonores obligeant le bâti à participer au confort acoustique du quartier.

Traitement des espaces libres (UD 5.1)

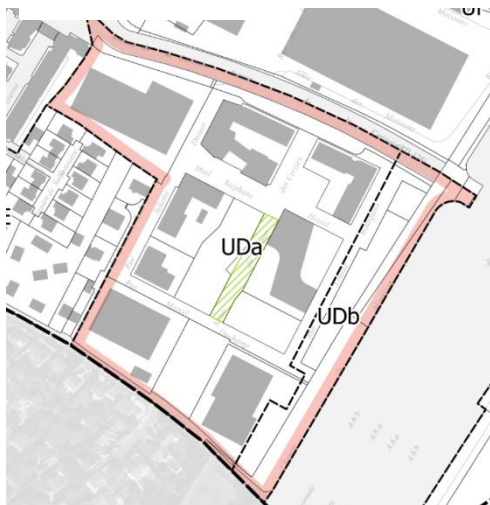
Les espaces verts situés au niveau des principes de porosités portés au plan réglementaires peuvent être adaptés. Les espaces libres de ces ruptures doivent être végétalisés.

2.1.1 Modification du zonage

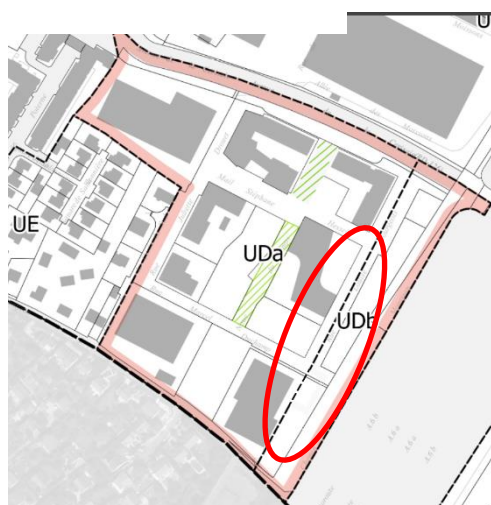
Compte-tenu de l'évolution du plan masse la délimitation des secteurs Uda et UDb est revue.

Par ailleurs, l'espace vert paysager protégé correspondant à la noue du temps des cerises est identifié conformément à sa réalisation.

Plan de zonage actuel



Plan de zonage modifié



2.1.2 Modification du plan règlementaire

Le plan règlementaire est mis à jour conformément à l'étude de reprogrammation.

Des corrections de formes sont également intégrées pour prendre en compte la réalisation des lots déjà bâtis.

Plan de règlementaire actuel



Plan de règlementaire modifié



2.1 MODIFICATION GRAPHIQUE DE LA ZONE UGa

Zone concernée : UGa

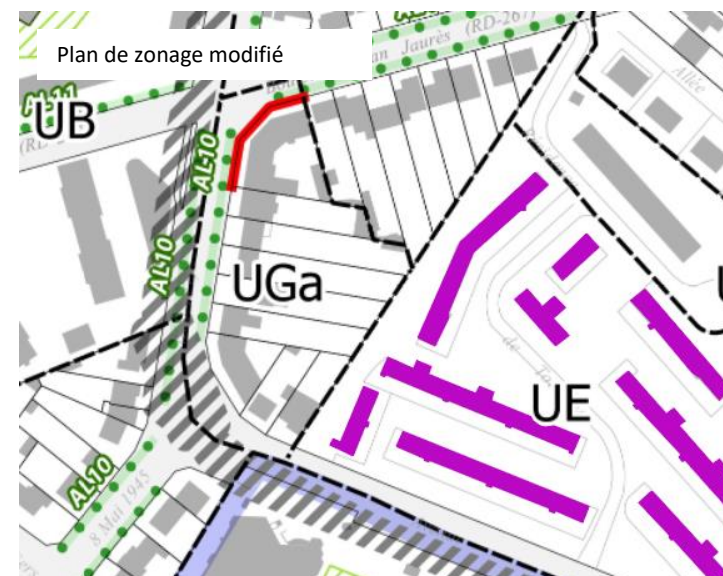
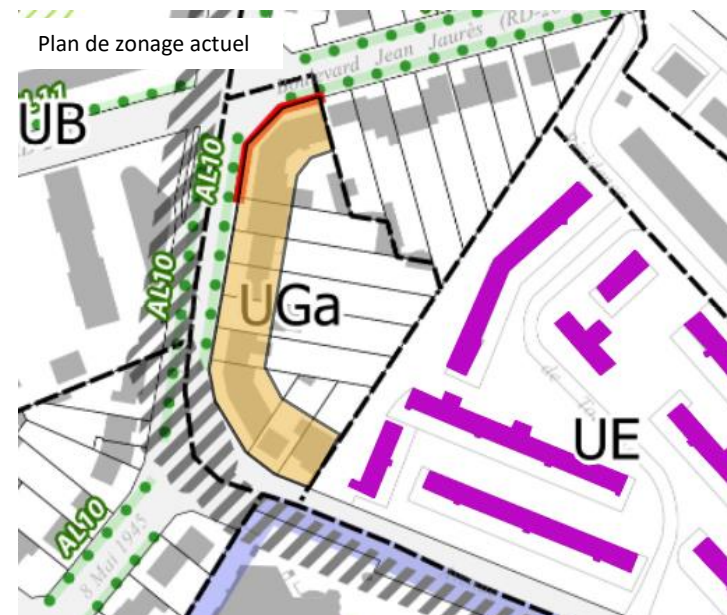
Documents du PLU modifiés : plan de zonage général

Constat : les parcelles situées à l'angle du boulevard Jean Jaurès et de l'avenue du 8 mai 1945 classées en zone UGa, permettant l'évolution du tissu pavillonnaire, sont concernées par le périmètre de la trame verte et bleue identifiée au PLU.

Dans ce contexte, il convient que ces terrains puissent bénéficier d'une protection supplémentaire de leurs cœurs d'îlots.

Prise en compte : Mise en place sur ce secteur d'une bande de constructibilité privilégiée d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies portée au plan de zonage général.

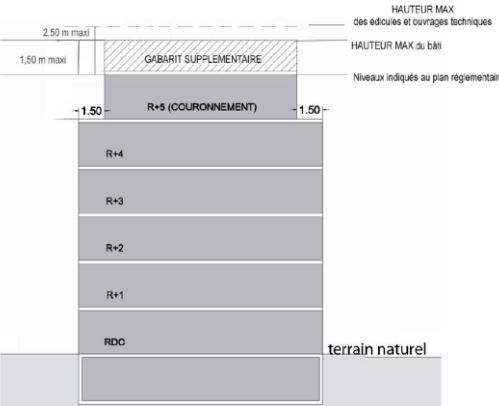
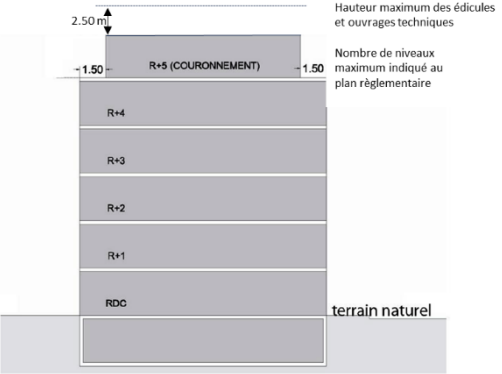
Conformément à l'article UG 3.3.1 cette disposition oblige le positionnement des constructions nouvelles, au sein de cette bande.

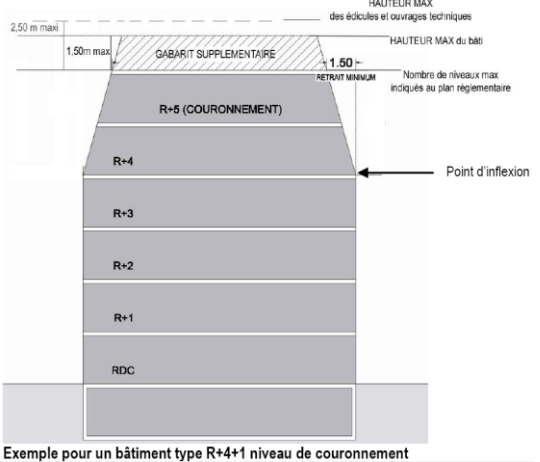
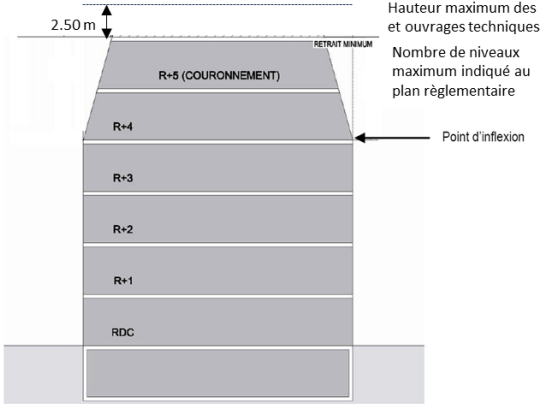


DETAIL DES MODIFICATIONS

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
Préambule Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie. La zone comprend deux secteurs : UDa et UDb. Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités et à l'hébergement. Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation	Préambule Il s'agit d'une zone mixte couverte par la Zone d'Aménagement Concerté de la Cerisaie. La zone comprend deux secteurs : UDa et UDb. Ils se distinguent par les affectations possibles et certaines règles de prospects ou de hauteurs. En raison de la proximité de l'A6, le secteur UDb est plus particulièrement destiné aux activités, à l'hébergement et à l'habitation. La forme et la qualité de bâti de ce secteur participent à la qualité et au confort acoustique de la zone. Le caractère et la vocation de la zone sont présentés de façon détaillée au rapport de présentation.
UD 3.1 Emprise au sol Non règlementée.	UD 3.1 Emprise au sol Non règlementée. L'emprise au sol des constructions sera développée à l'intérieur des marges d'implantations indiquées au plan réglementaire.
UD 3.2 Hauteur des constructions 3.2.1. <u>Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa et UDb :</u> Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, celui-ci pouvant être majoré jusqu'à 20% sur tout ou partie des constructions et ce malgré les règles, ci-dessous, concernant les niveaux de couronnement. La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 m,	UD 3.2 Hauteur des constructions 3.2.2. <u>Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa et UDb :</u> Le nombre de niveaux maximum est défini sur le plan réglementaire, il comprend le niveau de couronnement ou d'enveloppe continue définit ci-dessous. celui-ci pouvant être majoré jusqu'à 20% sur tout ou partie des constructions et ce malgré les règles, ci-dessous, concernant les niveaux de

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
de dalle à dalle. Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire ou en cas de majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction, les constructions seront réalisées avec un niveau couronnement minimum en retrait d'au moins 1,50m de tout point des façades. Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4.00 m sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3.00 m sous linteau minimum. Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 m. Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m50 calculée à partir du plancher haut du dernier étage, est toléré à condition que sa façade soit alignée et que son traitement soit similaire à celui de l'étage précédent. Ce gabarit peut être couvert. Les ouvrages techniques, édicules, antennes et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 m le plafond du dernier niveau, hors gabarit supplémentaire mentionné ci-avant. (voir croquis suivants). Les gabarits maximum des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du retrait du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article UD11- « L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ».	couronnement. Les constructions nouvelles situées en proximité immédiate du tissu pavillonnaire comportent un principe de gradation des hauteurs figurant au plan réglementaire. Il convient, le cas échéant que le concepteur respecte les hauteurs minimales et maximales imposées. La hauteur maximale de chaque niveau (hors RDC) ne pourra excéder 3 m, de dalle à dalle. Sauf dispositions contraires indiquées sur le plan réglementaire ou en cas de majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction, le dernier niveau des constructions sera en retrait d'au moins 1,50m de tout point des façades selon les principes de couronnement ou d'enveloppe continue définis ci-après. Les rez-de-chaussée des bâtiments comprenant au rez-de-chaussée un programme de commerces ou d'équipements seront de 4.00 m sous dalle minimum. Les façades commerciales devront présenter une hauteur de vitrine de 3.00 m sous linteau minimum. Les niveaux des bâtiments comprenant un programme d'activités non commerciales pourront avoir une hauteur maximale de 5 m. Pour des raisons architecturales, un gabarit supplémentaire d'une hauteur maximale d'1m50 calculée à partir du plancher haut du dernier étage, est toléré à condition que sa façade soit alignée et que son traitement soit similaire à celui de l'étage précédent. Ce gabarit peut être couvert. Les systèmes de couvertures, d'isolation, d'étanchéité, de végétalisation, les acrotères, les garde-corps, ouvrages techniques, édicules, antennes, et autres superstructures en toitures ne pourront excéder de plus de 2,50 m le plafond du dernier niveau, hors gabarit supplémentaire mentionné ci-avant. (voir croquis suivants). Les gabarits maximum des bâtiments pourront être réglés selon 2 principes : principe du retrait du niveau de couronnement ou principe de l'enveloppe continue. Ces gabarits ne constituent pas une forme architecturale, celle-ci étant réglementée dans l'article UD11- « L'aspect extérieur des

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
<u>Principe du retrait du niveau de couronnement :</u> Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1.50 m minimum de tout point de toutes les façades, sauf majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction.  Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement <u>Principe de l'enveloppe continue</u> En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1m50 calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.	constructions et l'aménagement de leurs abords ». <u>Principe du retrait du niveau de couronnement :</u> Le(s) niveau(x) de couronnement seront implantés en retrait de 1.50 m minimum de tout point de toutes les façades, sauf majoration jusqu'à 20 % de la hauteur de tout ou partie de la construction. Les doubles attiques sont autorisés, dans ce cas, les deux derniers niveaux de construction sont implantés en retrait d'1.50 m du nu de la façade du niveau inférieur. Les doubles attiques sont préférentiellement positionnés sur les façades situées le long de l'alignement.  Exemple pour un bâtiment type R+5 <u>Principe de l'enveloppe continue</u> En cas de traitement du volume du bâtiment selon le principe de l'enveloppe continue, le gabarit réglementaire impose un retrait minimum d'1m50 calculé depuis le nu de la façade au droit du Plancher Haut du dernier niveau. Le point d'inflexion de la façade pourra se situer à n'importe quel niveau du bâtiment.

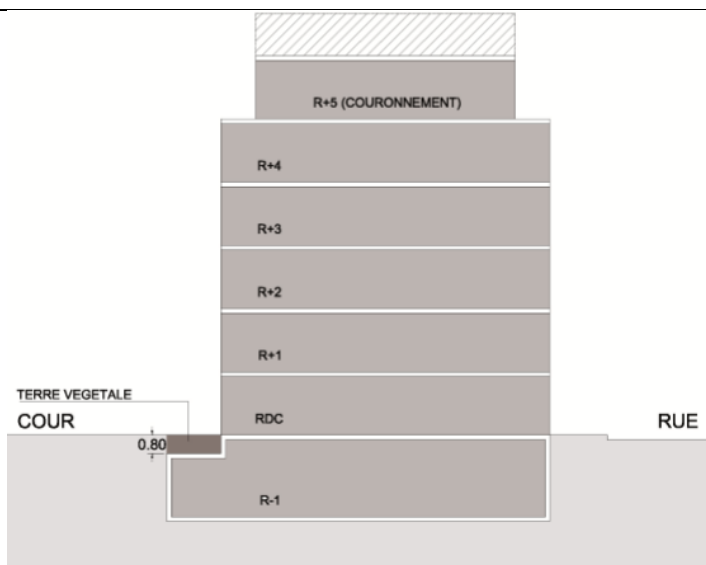
Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
 Exemple pour un bâtiment type R+4+1 niveau de couronnement	 Exemple pour un bâtiment type R+5
UD 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>3.3.1. Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa</u> L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements. Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis. En étage, la façade pourra être implantée en retrait afin de pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisés si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle,	UD 3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques <u>3.3.1. Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa</u> L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques respectera les retraits minimum et alignements obligatoires indiqués sur le plan réglementaire annexé. Les niveaux d'infrastructures respecteront les contraintes de retraits et alignements. Au rez-de-chaussée, le retrait ou l'alignement obligatoire seront respectés sur un minimum de 80 % du linéaire de façade de la construction, sauf indications contraires indiquées sur le plan réglementaire. Par conséquent, des retraits (redents sur hall...) ponctuels sont admis. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés. En étage, la façade pourra être implantée en retrait notamment afin de

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
corniches, oriels, bow windows...). Les clôtures sont implantées à l'alignement. <u>En zone UDb</u> L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire.	pouvoir réaliser des balcons ou des loggias. Les saillies à l'aplomb des marges de recul sont autorisés si elles ne dépassent pas 50 cm de débord (nez de dalle, corniches, oriels, bow windows...). Les clôtures sont implantées à l'alignement. <u>En zone UDb</u> L'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire. Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement les niveaux de rez-de-chaussée affectés aux logements seront préférentiellement surélevés. Les clôtures sont implantées à l'alignement.
UD 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. <u>3.4.1 Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa</u> Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué au plan réglementaire. Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 m, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au	UD 3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines. <u>3.4.1 Dispositions générales :</u> <u>En zone UDa</u> Les implantations en limite de propriété sont interdites, à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées en limite séparative ou au retrait indiqué au plan réglementaire. Les bâtiments, sont implantés en retrait des limites séparatives selon les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire, avec un minimum de 6 m, à l'exception, donc, de ceux destinés aux services publics ou d'intérêt collectif Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité. Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m. <u>En zone UDb :</u> Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative. Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.	libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité. Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale. Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m. <u>En zone UDb :</u> Les bâtiments respecteront les alignements et les reculs obligatoires tels qu'exprimés sur le plan réglementaire ou seront implantés en limite séparative. Les distances minimales entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment sont indiquées sur le plan réglementaire et devront respecter un minimum de 6 m. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots. Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.
UD 3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété 3.5.1. <u>Champs d'application :</u> <u>En zone UDa :</u> La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14.00 m. à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.	UD 3.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété 3.5.2. <u>Champs d'application :</u> <u>En zone UDa :</u> La distance minimale entre deux bâtiments implantés sur une même propriété est de 14.00 m. à l'exception des constructions ou parties de constructions en rez-de-chaussée destinées aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas réglementées ou des constructions situées en vis-à-vis de constructions ou parties de construction destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité. <u>En zone UDb :</u> L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité.	L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter, le cas échéant, les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité. Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale. <u>En zone UDb :</u> L'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter, le cas échéant, les prescriptions indiquées sur le plan réglementaire. Les "limites de constructibilité indicatives" indiquées sur le plan réglementaire, permettent de respecter les vues lointaines et le principe de "porosité des îlots". L'interprétation de ces implantations est laissée au libre arbitre des concepteurs. Leur respect sur tout ou partie du linéaire concerné est toutefois souhaité. Ces limites doivent être respectées, elles peuvent cependant être adaptées dans le but d'améliorer le confort d'usages, la qualité environnementale et architecturale.

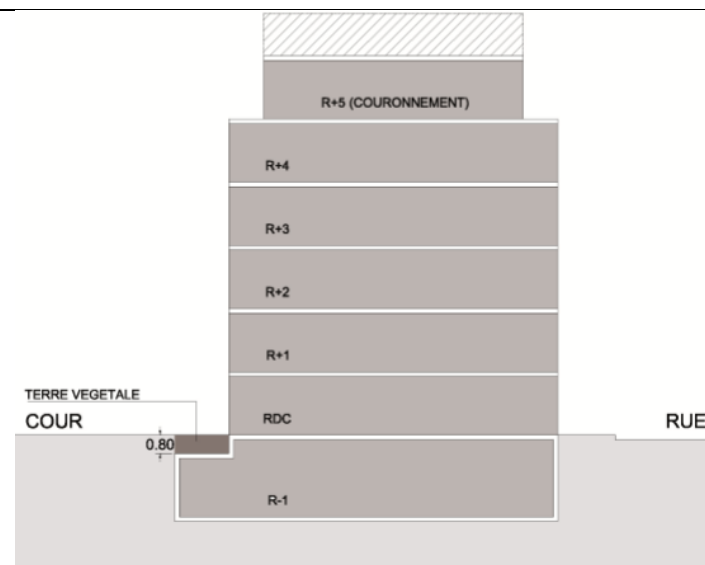
4.1. Caractéristiques architecturales et paysagères	4.1 Caractéristiques architecturales et paysagères <u>4.1.5 Principe de porosité des îlots</u> Les axes de principe de porosité des îlots sont portés au plan réglementaire. Sur ces axes, la volumétrie des bâtiments fera à minima l'objet d'un redan ou d'une gradation de hauteur pour permettre les percées visuelles. <u>4.1.6 Protection contre les nuisances sonores</u> Lorsque le projet est situé dans un linéaire de protection contre les nuisances sonores, il est attendu que sa conception participe à la qualité et au confort acoustique de la zone vis-à-vis des nuisances générées par l'autoroute.
Article UD5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 5.1. Traitement des espaces libres <u>En zone UDa :</u> – Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé. – Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.	Article UD5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 5.1 Traitement des espaces libres <u>En zone UDa :</u> – Les surfaces d'espaces verts sont définies pour chaque lot sur le plan réglementaire annexé. – Les terrains (délimités sur le plan réglementaire) comportant moins de 30 % de pleine terre ont l'obligation de construire les parkings souterrains avec un décaissé de 80 cm pour créer un espace vert. La totalité du volume compris entre le plancher haut du sous-sol décaissé et la surface du sol sera remplie de terre végétale et plantée.



- Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.

En secteur UDb :

- Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1^{er} étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.



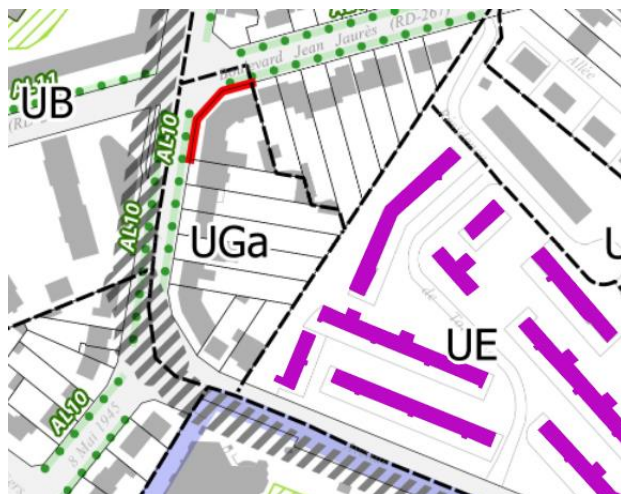
- Il est exigé un minimum un arbre à haute tige par 50 m² d'espaces verts.
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement végétalisées.
- Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan réglementaire peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

En secteur UDb :

- Les terrasses libres de construction situées au droit du plancher haut du 1^{er} étage seront végétalisées à 100 % sur un support de terre végétale de 60 cm moyen minimum.
- Les espaces verts situées au niveau des principes de porosités figurant au plan réglementaire peuvent être adaptés par le concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

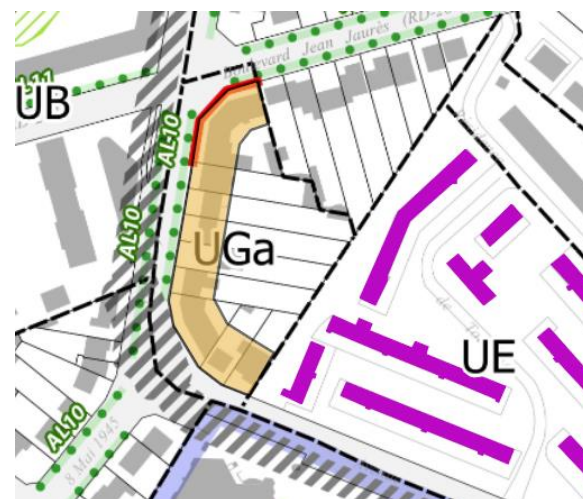
concepteur, les ruptures et redan seront végétalisés.

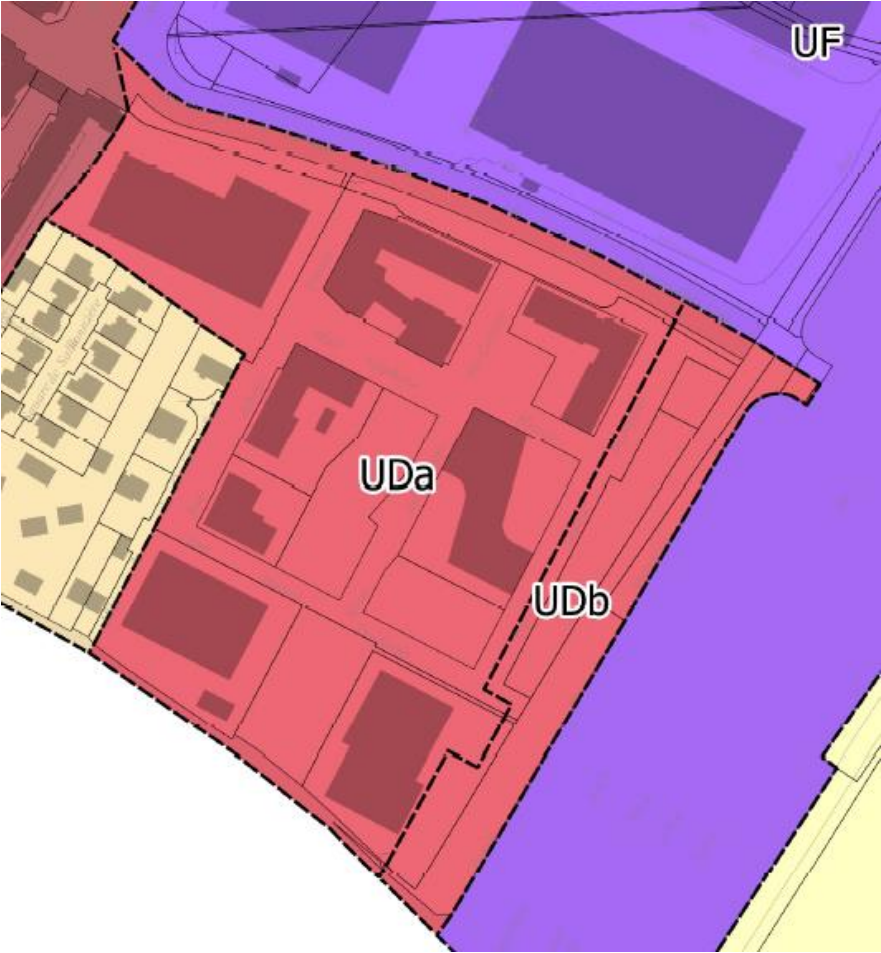
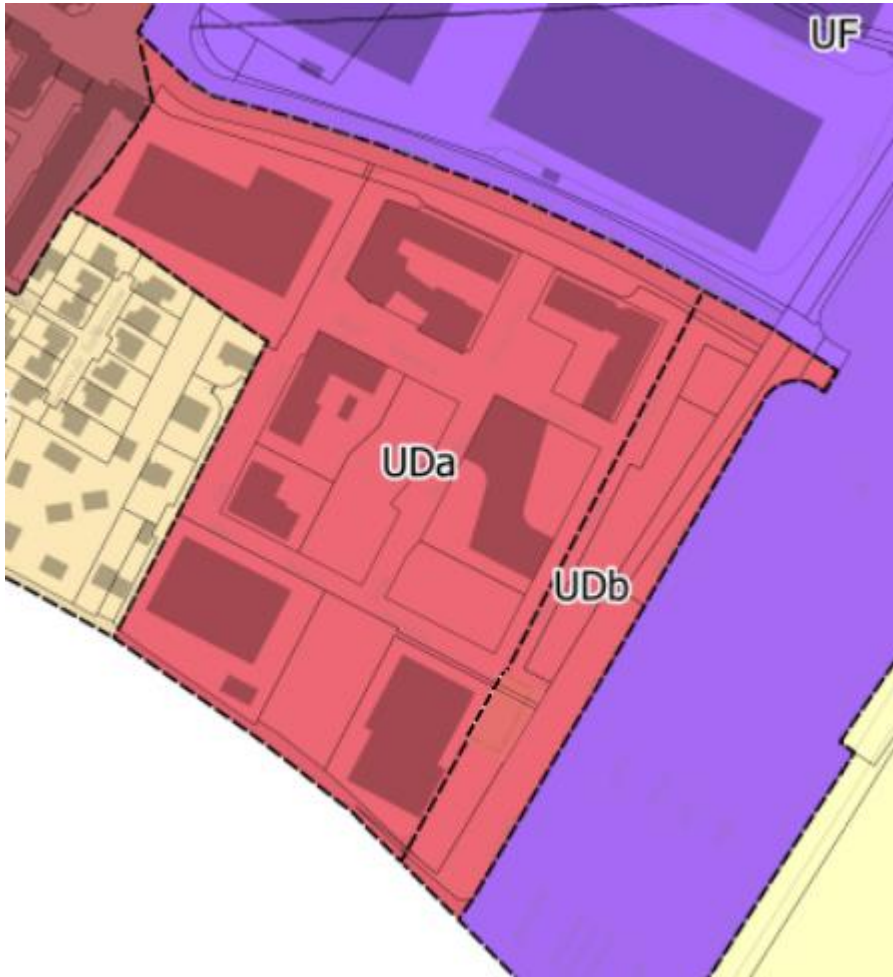
Document graphique en vigueur
Plan de zonage général - modification secteur UGa



Document graphique modifié

Intégration d'une bande de constructibilité privilégiées sur le secteur UGa à l'angle du boulevard Jean Jaurès et de l'avenue du 8 mai 1945



Document graphique en vigueur	Document graphique modifié
Plan de zonage couleur - modification secteur UGa	
 This map shows a residential area with three distinct zones. A large central area is colored red and labeled 'UDa'. To its right, a smaller area is colored dark red and labeled 'UDb'. Above these zones, a purple area is labeled 'UF'. To the left of the red zones, there is a yellow area with a grid pattern. The boundaries between the zones are marked with dashed lines.	Modification de la délimitation des secteurs Uda et UDb.  This map is identical to the one on the left, but with a modification to the boundary between the red 'UDa' zone and the dark red 'UDb' zone. The dashed line separating them has been shifted, resulting in a different shape for both zones compared to the current document.



Document graphique en vigueur	Document graphique modifié
	Modification des implantations et hauteurs volumes des lots restants à bâtir Régularisation des volumes bâtis Intégration des superficies d'espaces verts pour mise en cohérence avec l'article UD 5.1 sur le traitement des espaces libres Identification de la noue du temps des Cerises en espaces paysager protégé Identification des superficies d'espaces verts et cheminement public à réaliser Intégration d'un principe de mur anti-bruit toute hauteur rue Marcel Duchamp.